

1.3. Rapport de présentation Tome 3 - Justification des choix retenus

du **PLU**

Plan Local d'Urbanisme

***Révision prescrite par délibération du Conseil municipal
en date du 24 novembre 2020***

***Révision arrêtée par délibération du Conseil municipal en
date du 2 avril 2024***

***Révision approuvée par délibération du Conseil
municipal en date du 1^{er} avril 2025***

*Vu pour être annexé à
la délibération du
Conseil municipal du
1^{er} avril 2025*

Le Maire,

Table des matières

1.	Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un cadre de vie préservé	5
1.1.	Préambule	5
1.2.	Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence	6
1.3.	Morsang-sur-Orge 2030 : scénarios prospectifs	7
1.3.1.	Quelles hypothèses de croissance démographique à l’horizon 2030 ?	7
1.3.2.	Quelles conséquences en termes de construction de logements ?	8
1.3.3.	Quelles conséquences en termes de création d’emplois ?	9
1.3.4.	Quelles conséquences en termes d’équipements ?	10
1.3.5.	La compatibilité avec le SDRIF : quelles conséquences sur la densité humaine et la densité des espaces d’habitat ?	11
1.4.	Morsang-sur-Orge 2030 : le scénario retenu, une qualité de vie préservée	12
1.5.	Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ?	12
1.5.1.	1er défi : réaliser 1 865 logements à l’horizon 2030, tout en préservant la qualité de vie morsainoise.....	12
1.5.2.	2^{ème} défi : créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique	23
1.5.3.	3^{ème} défi : répondre aux besoins en équipements.....	24
1.5.4.	La compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	25
2	Choix retenus pour établir le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..	26
2.1.	Axe 1 : Morsang-sur-Orge, une transition écologique active.....	26
2.2.	Axe 2 : Morsang-sur-Orge, un urbanisme durable et raisonné.....	27
2.3.	Axe 3 : Morsang-sur-Orge, une ville à vivre au quotidien, un fonctionnement urbain à optimiser	28
3	Choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	30
3.1.	OAP n°1 : Le Marché de la Forêt	30
3.2.	OAP n°2 : Route de Corbeil.....	31
3.3.	OAP thématique : Continuités écologiques	32
7.	Choix retenus pour établir le zonage et le règlement.....	34
7.1.	Le zonage.....	34
7.1.1.	Les grands principes de l’élaboration du zonage.....	35
7.1.2.	Les zones urbaines	36
7.1.3.	Les zones naturelles.....	48
7.1.4.	Tableau comparatif des surfaces des zones.....	49
7.2.	Les dispositions réglementaires communes aux différentes zones.....	50
7.2.1.	Destinations des constructions, usage des sols et natures d’activités	50

7.2.2.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	51
7.2.3.	Equipements et réseaux	57
7.3.	Les dispositions réglementaires particulières des différentes zones.....	58
7.3.1.	La zone UAC.....	58
7.3.2.	La zone UC.....	60
7.3.3.	La zone UE	61
7.3.4.	La zone UI	62
7.3.5.	La zone UM.....	64
7.3.6.	La zone UP.....	66
7.3.7.	La zone UR.....	68
7.3.8.	La zone UVB	71
7.3.9.	La zone N	73
7.4.	Justification des règles découlant des inscriptions graphiques	76
7.4.1.	La préservation du patrimoine bâti	76
7.4.2.	La préservation du patrimoine naturel	78
7.4.3.	Les emplacements réservés.....	79
7.4.4.	La préservation du commerce	80
7.4.5.	Les périmètres d'attente de projet d'aménagement en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme	82

1. Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un cadre de vie préservé

1.1. Préambule

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps et contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ou défis ont été dégagés en conclusion de chaque grande thématique.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus, d'une part, d'un diagnostic territorial et, d'autre part, de l'état initial de l'environnement.

La réalisation de prospectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. La définition d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Tout l'enjeu de cette phase prospective consiste à répondre à la question suivante :

Comment concilier :

- > les objectifs de production de logements et d'évolution démographique imposés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cœur d'Essonne Agglomération qui reprend les objectifs définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),
- > la volonté de la commune de protéger le cadre de vie des Morsaintois,
- > le souhait également de maîtriser la croissance démographique et la production de logements pour préserver les qualités bâties et paysagères du territoire et pour pouvoir répondre aux besoins croissants en équipements induits par l'évolution démographique ?

Le scénario proposé entend concilier ces différents invariants, pour tendre vers les objectifs définis par l'Etat et la Région. Il envisage, à l'horizon 2030 (horizon du SDRIF) les évolutions en termes :

- > de croissance démographique ;
- > de production de logements ;
- > de création d'emplois ;
- > ainsi que les impacts sur les équipements scolaires.

Dans toute cette partie 1, les années de référence prises en considération sont :

- > 2013 qui est l'année de l'adoption du SDRIF ;
- > 2030 qui correspond à l'horizon du SDRIF.

Ce choix a été fait pour mettre en évidence de manière claire et pédagogique la compatibilité du présent document de PLU avec les objectifs du SDRIF qui sont repris dans le SCoT de CDEA, obligation imposée par le Code de l'Urbanisme.

1.2. Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence

Le territoire de Morsang-sur-Orge étant desservi par deux stations de tramway, le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, le document d'urbanisme local doit permettre une **augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat**.

Pour rappel, la **densité humaine** est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La **densité moyenne des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- > les données INSEE à la date d'approbation du SDRIF (2013) ;
- > une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur l'Institut Paris Région (IPR). Les opérations menées en 2012 et 2013 ont porté sur des secteurs de la commune déjà urbanisés. L'hypothèse a donc été faite que les superficies des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat n'avaient pas évolué entre 2012 et 2013. Le MOS 2012 a donc été pris comme référence pour définir les densités à la date d'approbation du SDRIF (2013).

Densités de référence 2013	
Population municipale 2013 (A)	21 377
Emploi total 2013 (B)	2 889
Superficie des espaces urbanisés en hectare (C)	384
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare Densité Humaine 2013 = (A+B)/C	63,3
Parc total de logements 2013 (D)	8 894
Superficie des espaces d'habitat en hectare (E)	338
Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare Densité Habitat 2013 = (D/E)	26,3

Source : INSEE 2013 et MOS IPR

1.3. Morsang-sur-Orge 2030 : scénarios prospectifs

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois scénarios ont été élaborés et analysés, préalablement à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces trois scénarios ont été construits à partir d'hypothèses plausibles issues d'une observation des tendances passées. Ils ont été conçus comme des outils pédagogiques, d'aide à la décision.

1.3.1. Quelles hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2030 ?

Trois rythmes de croissance distincts ont été dégagés :

- > Un scénario tendanciel, s'appuyant sur la prolongation des tendances constatées entre 2013 et 2018, soit une population qui continue à diminuer au même rythme que celui constaté lors de la période intercensitaire précédente (-0,72% par an) ;
- > Un scénario de stabilisation de la population au même niveau que celui constaté en 2018, soit une croissance démographique de 0% par an ;
- > Un scénario de reprise de la croissance démographique, respectueux des objectifs fixés par le SDRIF, ce qui représente une croissance démographique annuelle de 1,38%.

Scénarios prospectifs – Croissance démographique à l'horizon 2030			
	Nombre d'habitants en 2030	Variation du nombre d'habitants entre 2013 et 2030	Variation annuelle
Scénario 1 – Tendanciel	18 900	-2 477 habitants	- 0,72%/an
Scénario 2 – Stabilisation de la population	20 619	0	0%/an
Scénario 3 - Reprise de la croissance	24 400	+ 2 923 habitants	+ 1,38%/an

Pour chacun de ces trois scénarios, les conséquences en termes de construction de logements, d'emplois et d'équipements scolaires ont été estimées.

1.3.2. Quelles conséquences en termes de construction de logements ?

Le **calcul du « seuil d'équilibre »** constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant à Morsang-sur-Orge.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- > le **renouvellement du parc de logements** (compensation des démolitions, changement de destinations comme la transformation d'un local d'activités en logement...) ;
- > la **variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** ;
- > le **desserrement des ménages** (décohabitation, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population...).



Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Seuil d'équilibre entre 2018-2030 : tableau de synthèse	
Renouvellement du parc de logements	99
Desserrement des ménages	158
Variation de la vacance et des résidences secondaires	180
Seuil d'équilibre 2018-2030	437
Seuil d'équilibre annuel	36

Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

- > un taux de renouvellement du parc de logements qui se stabilise : 0,10% par an, contre 0,12% par an entre 2013 et 2018 avec la mise en œuvre de projets de rénovation ;
- > une taille des ménages qui continue à diminuer mais qui reste familiale : 2,51 personnes par ménage en 2013, 2,49 en 2018 et 2,44 en 2030 ;
- > une part de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels qui diminue et se stabilise à 7%, contribuant au parcours résidentiel des habitants.

Le « seuil d'équilibre » ou « point mort » atteint donc 437 logements entre 2018 et 2030, soit environ 36 logements par an. C'est donc uniquement à partir du 37^{ème} logement mis sur le marché que la population augmente.

	Nombre de logements à produire entre 2018 et 2030	Variation annuelle
Scénario 1 – Tendanciel	0 logement	0 logement / an
Scénario 2 – Stabilisation	437 logements	36 logements / an
Scénario 3 – Reprise	1 865 logements	155 logements / an

1.3.3. Quelles conséquences en termes de création d'emplois ?

Outre la croissance démographique, il importe de s'intéresser à la dynamique de création d'emplois qui doit permettre, a minima, le maintien des équilibres existants. Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est justement de promouvoir la création de nouveaux emplois et de lutter contre le phénomène de résidentialisation qui touche la commune de Morsang-sur-Orge. L'augmentation du nombre d'emplois sur la commune contribuera à limiter les déplacements domicile-travail et participera à l'amélioration de la qualité de vie des Morsainois.

Scénarios prospectifs – Besoins en emplois à l'horizon 2030			
	Nombre d'emplois en 2018	Nombre d'emplois en 2030	Nombre d'emplois à créer entre 2018 et 2030
Scénario 1 – Tendanciel	2 955	3 480	+ 525
Scénario 2 – Stabilisation		3 480	+ 525
Scénario 3 – Reprise		3 590	+ 635

1.3.4. Quelles conséquences en termes d'équipements ?

Dans cette partie, nous nous attacherons plus particulièrement aux besoins en équipements Petite Enfance et aux équipements scolaires liés à la croissance démographique envisagée pour chacun des scénarios.

1.3.4.1. Les équipements Petite Enfance

Scénarios prospectifs – Besoins en berceaux (équipements Petite Enfance) à l'horizon 2030			
	Nombre de berceaux en 2022	Nombre de berceaux en 2030	Nombre de berceaux à créer entre 2017 et 2030
Scénario 1 – Tendanciel	160	160	0
Scénario 2 – Stabilisation		160	0
Scénario 3 – Reprise		188	+ 28

Les hypothèses suivantes ont été faites pour estimer le nombre de berceaux à créer à l'horizon 2030 pour chacun des scénarios :

- > Une part de moins de 3 ans au sein de la population stable : 4,55% en 2030 comme en 2018 ;
- > Un maintien du niveau d'offre actuel, plutôt bon : 17% en 2018, taux d'accueil sensiblement identique à la moyenne nationale.

1.3.4.2. Les équipements scolaires

Scénarios prospectifs – Besoins en équipements scolaires à l'horizon 2030			
	Maternelles	Elémentaires	Total
Scénario 1 – Tendanciel	Pas de nouveaux inscrits Effectifs en baisse	Pas de nouveaux inscrits Effectifs en baisse	Aucun nouveau besoin
Scénario 2 – Stabilisation	Pas de nouveaux inscrits Effectifs en baisse	Pas de nouveaux inscrits Effectifs en baisse	Aucun nouveau besoin
Scénario 3 – Reprise	+ 111 inscrits par rapport à la rentrée 2022 4 classes à créer	+ 209 inscrits par rapport à la rentrée 2022 7 classes	+ 320 inscrits 11 classes

Les hypothèses suivantes ont été faites pour estimer le nombre de berceaux à créer à l'horizon 2030 pour chacun des scénarios :

- > un ratio de 0,11 inscrit en maternelle par ménage, identique à celui constaté en 2022 ;
- > un ratio de 0,19 inscrit en élémentaire par ménage, identique à celui constaté en 2022 ;
- > 28 élèves par classe.

1.3.5. La compatibilité avec le SCoT et le SDRIF : quelles conséquences sur la densité humaine et la densité des espaces d'habitat ?

Scénarios prospectifs – Densités de référence à l'horizon 2030		
	Densité des espaces d'habitat	Densité humaine
Scénario 1 – Tendanciel	27	58
Scénario 2 – Stabilisation	28	63
Scénario 3 – Reprise	32	73
SCoT/SDRIF	30	73

Le scénario 1 voit les densités des espaces d'habitat et humaine diminuer par rapport à celles observées en 2013. Il ne répond donc pas aux orientations du SCoT et du SDRIF.

Le scénario 2 voit la densité humaine se stabiliser par rapport à celle de 2013. La densité des espaces d'habitat diminue par rapport à celle constatée en 2013. Ce scénario ne répond donc pas aux orientations du SCoT et du SDRIF.

Seul le scénario 3 est compatible avec les orientations du SDRIF. La densité humaine augmente bien de 15% et la densité des espaces d'habitat est supérieure à celle attendue par le SCoT et le SDRIF.

1.4. Morsang-sur-Orge 2030 : le scénario retenu, une qualité de vie préservée

Après analyse des trois scénarios, dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il a été fait le choix de fonder le projet de territoire de la commune sur le scénario 3 de reprise de la croissance démographique. Seul scénario par ailleurs compatible avec le SDRIF.

Synthèse du scénario retenu		
	2030	Variation 2018-2030
Population municipale	24 300 habitants	+3 681 habitants +1,38% par an
Parc total de logements	10 978 logements	+1 865 logements +155 par an
Nombre total d'emplois	3 590 emplois	+635 emplois +53 par an
Nombre de berceaux	188 berceaux	+28 berceaux
Nombre d'inscrits en école maternelle	1 083 inscrits	+111 inscrits +4 classes
Nombre d'inscrits en école primaire	1 871 inscrits	+209 inscrits +7 classes

1.5. Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ?

1.5.1. 1er défi : réaliser 1 865 logements à l'horizon 2030, tout en préservant la qualité de vie morsaintoise

Pour répondre aux besoins en logements induits par le scénario retenu par la Ville, il convient de prendre en compte :

- > les logements livrés entre 2018 et 2021 ;
- > les logements autorisés en 2022 et 2023 ;
- > les projets de logements sur les secteurs stratégiques identifiés (permis à l'étude ou Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU révisé) ;
- > le potentiel de densification dans le tissu existant hors secteurs de projet.

1.5.1.1. Les logements produits entre 2018 et 2022

Pour connaître le nombre de logements produits entre 2018 et 2022, les logements autorisés entre 2016 et 2021 identifiés par la base de données Sit@del ont été pris en compte.

On considère, en effet, qu'un logement commencé au cours de l'année N sera livré au cours de l'année N+2.

Ainsi, 796 logements ont été commencés ou autorisés entre 2016 et 2023. Nous estimons donc que **796 logements ont été produits entre 2018 et aujourd'hui**.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements autorisés en individuels purs	5	13	16	25	11	8	13	8	99
Logements autorisés en individuels groupés	33	4	6	0	4	2	0	0	49
Logements autorisés collectifs	265	23	38	167	0	0	142	9	644
Logements autorisés en résidence	0	0	0	4	0	0	0	0	4
TOTAL	303	40	60	196	15	10	155	17	796

1.5.1.2. Le potentiel dans les secteurs de projet

Le diagnostic territorial a mis en évidence plusieurs secteurs de projet qui était, pour la plupart, déjà identifié dans le PLU de 2016. Pour certains, des projets sont déjà à l'étude. Il s'agit notamment :

- > des abords de la station de tramway ;
- > du secteur du Marché de la Forêt qui a fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU en 2022 ;
- > du site de l'ancien Darty.

Compte-tenu de l'avancée des études pour ces 3 secteurs de projet, un coefficient de rétention foncière nulle est appliqué. Ces 3 projets verront le jour à l'horizon du PLU.

Le PLU révisé identifie également comme secteur de projet, stratégique pour la commune, l'ensemble de la route de Corbeil qui fait l'objet d'une étude urbaine. Pour ce dernier secteur au morcellement foncier important, un coefficient de rétention foncière de 50% est appliqué.

Les communes de Morsang-sur-Orge, Villemoisson-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois font partie de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) Route de Corbeil. Une convention a été signée le 8 décembre 2019 entre les communes concernées et Cœur d'Essonne Agglomération.

Dans le cadre de l'ORT Route de Corbeil, un diagnostic foncier a été réalisé par Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPF Ile-de-France afin d'évaluer le potentiel de mutabilité de cet axe départemental.

Les données ci-après sont extraites de ce diagnostic.

A l'échelle de la ville de Morsang-sur-Orge, la majorité des parcelles qui composent le secteur d'étude sont occupées par des pavillons (48%). La part des terrains nus (20%) est également un facteur important dans l'analyse de la mutabilité foncière. Les parcelles nues possèdent, en effet, un potentiel mutable plus élevé.

Quelques parcelles sont concernées par des copropriétés, points durs de mutabilité.

Les densités d'occupation à l'échelle du secteur d'étude sont, au regard du PLU, relativement bien respectées. Quelques parcelles (15 parcelles) présentent une densité d'occupation supérieure à 60% à Morsang.

La commune de Morsang-sur-Orge présente plusieurs points durs sur son territoire :

- des copropriétés denses ;
- de nouvelles opérations immobilières à venir ;
- la présence d'un office HLM ;
- la présence de bâtiments départementaux ;
- une mutabilité récente ou à prévoir en logement par l'intermédiaire de l'EPFIF.

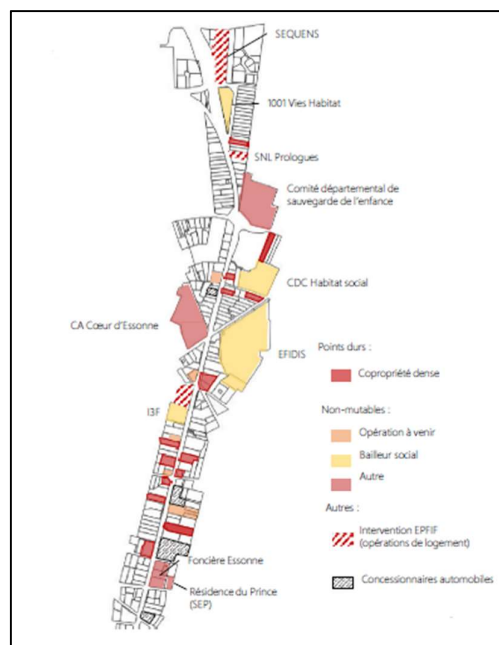
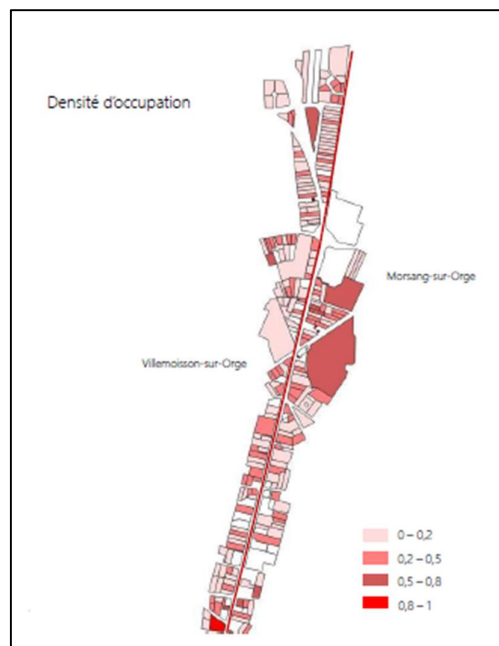
L'identification de ces points durs permet, dans un premier temps, d'éliminer des terrains et des biens difficilement mutables.

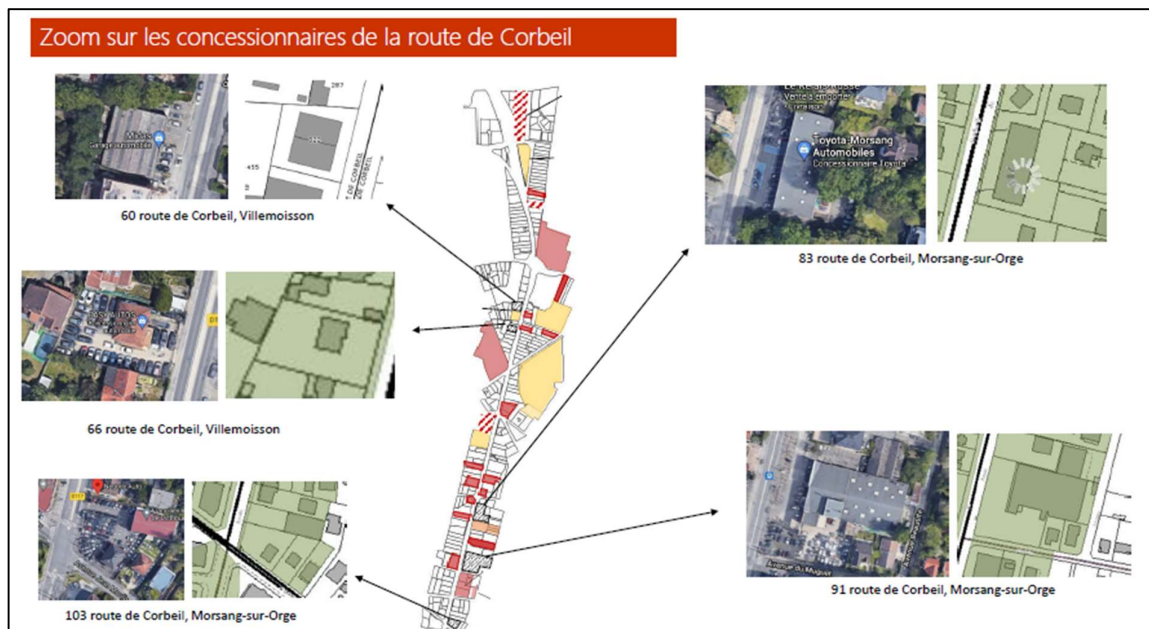
Une fois ces parcelles exclues, des secteurs mutables ont été identifiés. Il s'agit notamment de parcelles détenues par l'EPFIF et/ou ayant fait l'objet d'une mutation récente, ainsi que les concessionnaires automobiles. Ces derniers ont pour vocation future d'être délocalisés de ce secteur, vers le rond-point de la Croix Blanche.

Trois concessionnaires sont présents à Morsang-sur-Orge et occupent 5 553m², répartis comme suit :

- 91 route de Corbeil : 2 515 m² ;
- 83 route de Corbeil : 2 150 m² ;
- 103 route de Corbeil : 888 m².

Ces structures représentent donc un enjeu majeur sur la mutabilité de la route de Corbeil.





Source : Cœur d'Essonne Agglomération, Diagnostic foncier ORT Route de Corbeil

En l'absence d'études de capacités plus approfondies sur la route de Corbeil, les chiffres présentés ci-après ne constituent que des estimations réalisées en prenant en compte :

- l'îlot Jean Raynal qui a fait l'objet d'une étude de capacité de l'EPFIF : potentiel de 50 logements environ sur une assiette foncière de 2 330m², soit une densité de 215 logements/ha ;
- les 3 concessionnaires avec une assiette foncière de 5 553m² et une hypothèse de densité de 200 logements/ha prenant en compte la présence d'éléments de patrimoine bâti remarquable et d'espaces verts paysagers protégés sur les parcelles concernées ou à proximité immédiate, soit un potentiel de 110 logements environ.

Après application du coefficient de rétention foncière (50%), le potentiel de production de logements de la route de Corbeil est estimé à 80 logements environ à l'horizon du PLU.

Le tableau ci-après récapitule le potentiel représenté par ces secteurs de projets en termes de production de logements à l'horizon du PLU.

Les secteurs de projet

Nom	Localisation	Superficie	Nombre de logements estimé à court/moyen terme (horizon PLU)
Les abords de la station de tram		0,5 ha	160 logements <i>Ces logements seront réalisés à très court terme. Les projets sont actuellement à l'étude, en lien avec la commune. Les permis n'ont pas encore été déposés, ce qui explique que ces logements n'aient pas été comptabilisés dans les logements produits entre 2018 et 2023.</i>
Le site de l'ancien Darty		1ha	120 logements <i>Ces logements seront réalisés à très court terme. Les projets sont actuellement à l'étude, en lien avec la commune. Les permis n'ont pas encore été déposés, ce qui explique que ces logements n'aient pas été comptabilisés dans les logements produits entre 2018 et 2023.</i>
Le marché de la Forêt		2,3 ha	170 logements

Les secteurs de projet

Nom	Localisation	Superficie	Nombre de logements estimé à court/moyen terme (horizon PLU)
La route de Corbeil (OAP, hors site Darty)		8ha	80 logements
TOTAL secteurs de projet		11,8ha	530 logements

1.5.1.3. Le potentiel de densification dans le diffus

Afin de répondre aux objectifs de production de logements définis par le SDRIF et repris dans le scénario 3 retenu par la Ville, plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une densification maîtrisée. Ces secteurs sont identifiés par un zonage spécifique. Il s'agit des zones UI et UM. Ces secteurs étaient soit à vocation de logements individuels dans le PLU de 2016, soit à vocation uniquement d'activités économiques. Le PLU révisé ouvre donc des droits à construire dans ces secteurs, dans le respect du tissu environnant et pour permettre la requalification de ces secteurs d'entrée de ville ou situés le long d'axes structurants.

L'évolution de ces secteurs se fera à l'initiative du privé. Compte-tenu du fort morcellement, cette évolution sera longue. Il est ainsi estimé que seuls 30% du potentiel en production de logements le seront à l'horizon du PLU.

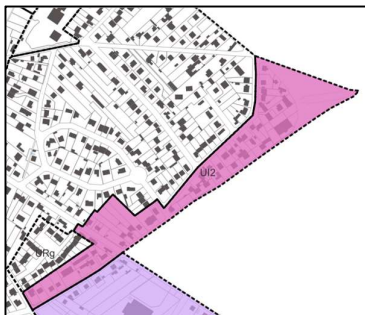
Les densités de référence suivantes ont été prises en compte pour le calcul du potentiel de logements, en tenant compte des prescriptions du PLU révisé :

- > UI1 : 190 logements / ha ;
- > UI2 : 160 logements / ha ;
- > UI3 : 80 logements / ha ;
- > UM : 150 logements / ha, compte-tenu du caractère mixte de la zone.

Le potentiel de densification dans le diffus

Nom	Localisation	Superficie	Justifications	Nombre de logements estimé à l'horizon 2030 (coeff. de rétention de 30%)
Entrée de ville Nord – Secteur UI1		1,1ha	Ce secteur, aujourd'hui à dominante d'habitat individuel a une densité d'environ 15 logements / ha. Situé en entrée de ville, ce secteur est aujourd'hui peu qualitatif. Il est entouré de collectifs et le gabarit de la voie permet d'envisager une densification avec l'implantation de petits collectifs en R+2+C/A le long de la rue de Savigny et en R+3+C/A à proximité des collectifs existants. La densité pourrait évoluer à 190 logements/ha.	60 logements
Entrée de ville Nord – Secteur UI3		0,5ha	Ce secteur, aujourd'hui à dominante d'habitat individuel a une densité de 10 logements / ha. Une densification modérée est permise par le nouveau règlement du PLU, dans le respect du patrimoine bâti et paysager existant. Un élément de patrimoine bâti remarquable est identifié au Nord du secteur, ainsi que des espaces verts protégés et des arbres remarquables. Ce secteur pourra accueillir des petits collectifs ou de l'habitat individuel en bande type maisons de ville.	10 logements

**Entrée de ville
Nord-Est -Avenue
du Docteur Roux
– Secteur UI2**



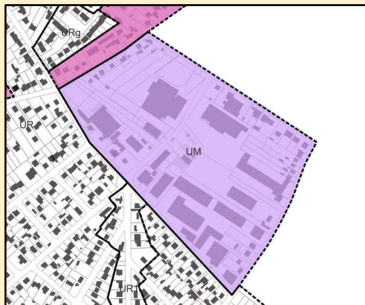
Ce secteur à dominante pavillonnaire accueille déjà quelques logements collectifs. De plus, il est situé juste en face des logements collectifs de Viry-Châtillon et de la zone d'activités du Buisson. Il bénéficie également de la proximité d'une station de tram, au Nord de l'avenue du Docteur Roux.

4ha

Des emplacements réservés sont prévus pour élargir les voiries, permettant d'envisager l'implantation de petits collectifs (R+2+C/A) le long de cet axe. La transition avec le tissu pavillonnaire situé en fond de parcelle doit faire l'objet d'une attention particulière, de même que l'implantation des constructions au carrefour avec l'avenue du Commandant Barré, perspective sur le château de Morsang.

185 logements

**ZA du Buisson –
Secteur UM**



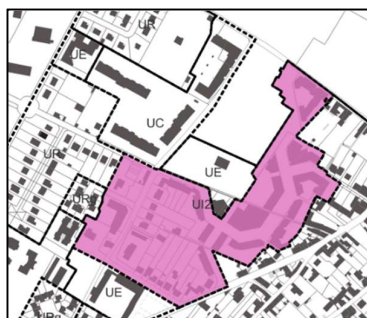
10ha

Cette zone d'activités artisanales et commerciales est déjà mitée par le logement sur ses franges.

Dans le PLU révisé, il a été fait le choix d'autoriser la construction de logements, afin d'affirmer sa mixité et surtout d'œuvrer pour une plus grande qualité urbaine.

Néanmoins, la zone doit conserver sa vocation commerciale et artisanale, compatible avec l'habitat. C'est pourquoi une densité moindre qu'en UI1 est envisagée. De plus, les emprises du Lidl et d'Intermarché ne sont pas prises en compte dans le calcul du potentiel.

250 logements

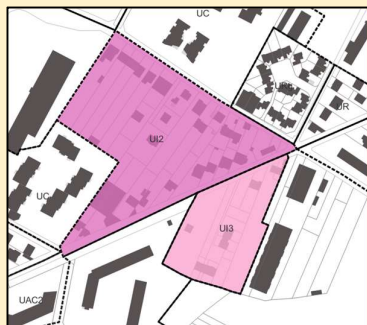
**Rues Vapereau et
Colas – UI2**


5ha

Bien qu'étendu, ce secteur présente en réalité une mutabilité assez faible. Seuls les abords de la Mairie sont amenés à potentiellement muter à l'horizon 10-15 ans, soit un peu moins de 3ha.

115 logements

L'objectif est de mettre en valeur les abords de la Mairie par la réalisation d'opérations immobilières qualitatives dans l'esprit du Vieux Bourg.

**Rue de Montlhéry
– UI2**


2ha

Ce secteur doit bénéficier de la dynamique à l'œuvre pour le réaménagement du site de l'ancien Darty pour repenser la voirie d'entrée de ville/centre-bourg trop étroite et améliorer qualitativement le bâti le long de cet axe.

75 logements

**Rue Jean Raynal –
UI3**


0,8ha

Sur ce secteur, une opération de logements individuels a été réalisée récemment.

Seules deux parcelles, représentant 0,4ha, sont encore mutables.

50 logements

Contrairement aux autres secteurs, ces parcelles peuvent muter rapidement. Aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué pour ce secteur.

**Entrée de ville
Nord-Est – Sud de
la commune -
Avenue du
Docteur Roux –
Secteurs UI2/UI3**

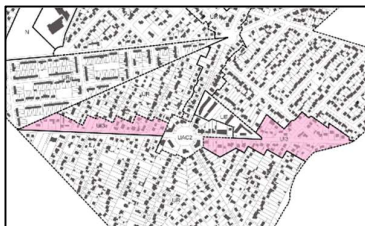

0,7ha

Ce secteur doit accueillir un projet de logements senior en lien avec l'EHPAD tout proche.

En complément, des petits collectifs au même gabarit que le pavillonnaire ou de l'individuel dense pourra être réalisé dans la partie classée en UI3.

90 logements

Là aussi, aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué. Le projet est déjà en cours de réflexion.

**Boulevard de la
Gribelette**

Ce secteur fait l'objet d'un important morcellement foncier. L'objectif n'est pas de bouleverser complètement la physionomie de cet axe, mais de permettre un meilleur traitement architectural.

5ha

Il a été fait le choix d'une densification mesurée le long de cet axe pour tenir compte des enjeux forts en matière de gestion des eaux pluviales et de réseaux qui ont été constatés dans l'état initial de l'environnement et lors des réunions publiques, balades et ateliers participatifs.

85 logements

**TOTAL secteurs
de projet****11,8ha****920 logements**

De plus, deux périmètres d'attente de projet global d'aménagement (PAPAG) au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme ont été définis dans le PLU révisé. Ces deux secteurs constituent un potentiel foncier pour la commune, néanmoins les enjeux sont tels que la réalisation d'études complémentaires est nécessaire pour définir des projets adaptés :

- > à la topographie spécifique du secteur des Coteaux qui nécessitent des études de sol, paysagères et patrimoniales pour tenir compte à la fois des enjeux de gestion des eaux pluviales, de mise en valeur des abords du château et de sécurisation des déplacements piétons et automobiles ;
- > à la nécessaire restructuration des équipements scolaires et sportifs sur le secteur Ferdinand Buisson et à la mise en valeur de l'entrée du Vieux Bourg.

Ces deux secteurs n'accueilleront pas de nouveaux logements à l'horizon 2030. C'est pourquoi ils ne sont pas inclus dans le tableau précédent.

1.5.1.4. Synthèse de la construction de logements

	Nombre de logements estimé à court/moyen terme (horizon PLU)
Secteurs de projets	530 logements
Potentiel de densification dans le diffus	920 logements
SOUS-TOTAL	1 450 logements
Logements produits entre 2018 et aujourd'hui	796 logements
TOTAL	2 246 logements

Le PLU révisé permet donc, par son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de répondre à l'objectif de 1 865 logements à produire à l'horizon 2030.

S'il permet de produire légèrement plus de logements que ce qui est envisagé par le scénario retenu par la Ville, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un maximum qui s'appuie sur une estimation de la rétention foncière. Or celle-ci est parfois difficilement évaluable et le morcellement foncier est important sur certains secteurs de la zone UI, rendant la mutation complexe. Néanmoins, le zonage et le règlement du PLU révisé permettent ces mutations.

1.5.1.5. Répondre aux besoins en logements sociaux

2 363 logements locatifs sociaux sont enregistrés à Morsang-sur-Orge au 1^{er} janvier 2023.

Le taux de logements sociaux SRU est ainsi de 27,22%. Il est donc légèrement supérieur au taux minimal de 25% défini par la loi SRU à l'horizon 2025.

	2030
Nombre de résidences principales (hypothèse : 95% du parc total de logements)	10 429
Taux de logements locatifs sociaux minimum à respecter	25%
Nombre de logements locatifs sociaux	2 607 LLS

244 logements locatifs sociaux doivent donc être produits à l'horizon 2030.

Le règlement du PLU impose la production de 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 25 logements dans les zones ou secteurs UAC, UI1, UM, UP et UVB.

Compte tenu des projets déjà connus ou permis par le règlement du PLU, il est ainsi possible d'estimer la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs de projet ou dans le diffus :

Nom	Nombre de LLS attendu (estimation)
Les abords de la station de tram	40
Le marché de la Forêt	42
Entrée de ville Nord – Secteur UI1	15
ZA du Buisson – Secteur UM	62
TOTAL	159

Le PLU n'est pas l'unique outil permettant de promouvoir la construction de logements sociaux. La Municipalité travaille au quotidien avec les bailleurs sociaux pour faire vivre le parc existant et permettre la création de petites opérations cohérentes et bien intégrées au tissu urbain existant.

Dès à présent, plusieurs opérations sont susceptibles de voir le jour très prochainement. Certaines ont fait l'objet d'un permis autorisé en 2021 ou 2022 (12 logements sociaux au 87 route de Corbeil, 39 logements sociaux au 51 rue de Montlhéry). D'autres sont en cours d'instruction ou à l'étude (12 logements locatifs sociaux rue de Savigny). Ces projets devraient aboutir à la production d'une soixantaine de logements sociaux sur les 3 prochaines années.

1.5.2. 2^{ème} défi : créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique

Le scénario retenu par la Ville s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle liée à la croissance démographique.

Ainsi, fin 2021, la sphère présentielle comptabilisait 2 177 emplois, représentant 82,7% des postes salariés de la commune. La sphère présentielle représentait ainsi 0,11 emploi par habitant. La croissance démographique attendue entre 2018 et 2030 (+ 3 681 habitants) devrait ainsi favoriser la création de 405 emplois.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Ville promeut la création de nouveaux emplois, notamment autour de la mise en valeur du château en favorisant l'implantation de restaurants, cafés, bureaux (notamment espaces de coworking), la préservation et le développement du commerce, etc.

La Ville souhaite aussi voir se développer des activités commerciales qualitatives le long de la route de Corbeil, ainsi que l'implantation d'activités dans les secteurs bien desservis par le tramway (notamment zone d'activités du Buisson). Le PLU œuvre également pour la préservation et le développement des activités existantes dans le tissu urbain diffus, par un zonage et un règlement adapté (zones UAC, UR1, URb1, UM, UP et UVB), ainsi que l'identification de linéaires de mixité fonctionnelle à préserver. Tous ces projets concourent à l'augmentation des emplois de la sphère présentielle.

Plusieurs outils règlementaires ont été mobilisés dans le nouveau PLU pour favoriser le maintien et la création d'emplois et la diversité des fonctions urbaines au sein du tissu morsaintois :

- > une **diversité des fonctions urbaines affirmée** dans des secteurs bien délimités et ciblés afin de permettre le maintien et le développement de petites activités, notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- > la **délimitation de linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer**, dans le respect des 8 polarités identifiées par l'étude sur le commerce réalisée par Intencité et Cœur d'Essonne Agglomération, matérialisés sur le plan de zonage, et qui interdit la transformation des surfaces de commerces, d'artisanat, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle en une autre destination et favorise l'implantation de nouveaux commerces, locaux artisanaux et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- > des **secteurs préférentiels d'implantation d'activités** identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Route de Corbeil ;
- > la **création d'une nouvelle halle de marché plus dynamique** et la possibilité d'implanter de nouveaux commerces et services à proximité de cette nouvelle centralité, prévues dans l'OAP du Marché de la Forêt ;
- > un **règlement revu pour la zone UM** correspondant à la zone d'activités du Buisson. La construction de logements y est désormais autorisée pour redynamiser cette zone et la requalifier, tout en incitant à la création d'emplois dans un secteur bien desservi par le tramway.

L'objectif de ces différents outils est d'éviter une trop grande dispersion des activités, notamment commerciales, qui nuit à leur pérennité et de maintenir un bon niveau de services, facteur de qualité urbaine.

1.5.3. 3^{ème} défi : répondre aux besoins en équipements

Consciente des besoins croissants en matière d'équipements petite enfance et scolaires, la Ville de Morsang-sur-Orge a dorénavant et déjà plusieurs projets réalisés récemment, en cours de réalisation ou à l'étude pour y répondre :

En matière de petite enfance :

- > La rénovation et l'extension de la crèche Eugénie Cotton est d'ores et déjà prévue ;
- > L'implantation d'une crèche privée juste à côté de la station de tram-train est également à l'étude.

En matière d'équipements scolaires et périscolaires :

- > Les écoles sont saturées à l'heure actuelle et n'offre pas de possibilité de création de classes supplémentaires, toutes les salles étant utilisées ;
- > La zone UE de l'école Marcel Cachin a été étendue afin de permettre son extension ;
- > Un des deux périmètres d'attente de projet global d'aménagement défini dans le PLU révisé intègre le groupe scolaire Ferdinand Buisson. L'étude qui définira le projet d'aménagement sur ce secteur intégrera la problématique de restructuration et d'optimisation de ce groupe scolaire.

1.5.4. La compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Afin de vérifier la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), plusieurs indicateurs doivent être calculés.

Le SDRIF distingue les logements et les emplois créés en densification (dans l'espace urbanisé du Mode d'Occupation des Sols de l'Institut Paris Région) de ceux créés en extension et qui viennent donc miter des terres naturelles.

L'objectif de ces indicateurs est de s'assurer que la Ville a privilégié, dans son PLU, la construction de la ville sur elle-même et qu'elle respecte bien l'objectif d'augmentation de 15% des densités humaine et des espaces d'habitat que le SDRIF lui a assigné à horizon 2030.

Dans le cas de Morsang-sur-Orge, la commune étant quasi entièrement urbanisée à l'exception du parc du Château, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'en densification et non en extension. Les opportunités foncières sont devenues rares et le territoire ne peut évoluer que dans un contexte de renouvellement urbain, d'où également une certaine difficulté à estimer précisément le potentiel de production de logements. La Ville, malgré des partenariats avec l'EPFIF, n'est pas maîtresse de la rétention foncière.

Le territoire de Morsang-sur-Orge a légèrement augmenté la surface de zones urbaines dans son document d'urbanisme (-1,6ha). Cette évolution est uniquement due au classement du cimetière en zone U, alors qu'il était en zone N dans le PLU de 2016.

Un travail fin a été mené sur les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces Verts Paysagers à protéger (EVP), les arbres remarquables ainsi que sur la préservation des cœurs d'îlots dans le tissu pavillonnaire, en généralisant le principe de la bande constructible de 25 mètres à l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur.

Le PLU révisé de Morsang-sur-Orge respecte donc bien à la fois les objectifs définis par le SDRIF de privilégier la densification du tissu urbain constitué et de protection de la trame verte et bleue communale.

2 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Morsang-sur-Orge est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles territoriales, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis que la commune de Morsang-sur-Orge a choisi de relever dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

Consciente des défis environnementaux à relever au cours de la prochaine décennie, la Ville de Morsang-sur-Orge a souhaité articuler son projet de territoire autour d'une idée directrice forte :

Ensemble, dessinons une ville qui respire pour ses habitants !

Tout l'enjeu du futur document d'urbanisme et, en particulier, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sera de concilier :

- > les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), en cours de révision, et notamment la nécessité de construire de nouveaux logements ;
- > une volonté municipale forte de redonner plus de place à la nature en ville et ainsi de lutter contre le réchauffement climatique tout en assurant une urbanisation maîtrisée et respectueuse tant de l'environnement que du patrimoine bâti existant.

Les ambitions portées par le PADD de Morsang-sur-Orge s'expriment à travers les trois axes suivants :

- > **Axe 1 : Morsang-sur-Orge, une transition écologique active ;**
- > **Axe 2 : Morsang-sur-Orge, un urbanisme durable et raisonné ;**
- > **Axe 3 : Morsang-sur-Orge, une ville à vivre au quotidien, un fonctionnement urbain à optimiser.**

2.1. Axe 1 : Morsang-sur-Orge, une transition écologique active

La Ville de Morsang-sur-Orge fait sienne les objectifs de la loi « Climat et Résilience » d'août 2021 de réduction drastique de l'artificialisation des sols et d'optimisation des espaces déjà artificialisés. À l'échelle de la commune, les seuls espaces pouvant être qualifiés de non artificialisés sont les berges de l'Orge et le parc du château : au vu de leurs rôles environnementaux et paysagers, leur intégrité n'est pas remise en question par le PLU. À l'échelle des futurs projets, il s'agit de s'assurer que les sols urbains, bien que déjà partiellement artificialisés, puissent continuer d'assurer, voire retrouver, certaines fonctions écologiques : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, accueil de la biodiversité, adaptation au changement climatique, renaturation de certaines surfaces artificialisées...

Aucun espace naturel ou forestier n'est consommé par le PLU révisé.

Plus généralement, ce PADD porte l'ambition d'améliorer le cadre de vie de la commune, en apportant des solutions aux difficultés rencontrées actuellement et en anticipant celles qui pourraient émerger demain.

Pour ce faire, la Ville affirme, dans ce premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sa volonté :

- > de préserver la trame verte et bleue ;
- > de lutter contre les îlots de chaleur ;
- > de développer les modes actifs ;
- > de promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile ;
- > de poursuivre la promotion de la transition énergétique ;
- > de prendre en compte les risques et nuisances dans les différents projets.

2.2. Axe 2 : Morsang-sur-Orge, un urbanisme durable et raisonné

En 2019, la commune de Morsang-sur-Orge comptait 20 124 habitants, soit 1 253 habitants de moins qu'en 2013. Si le solde naturel demeure positif, grâce à une natalité assez élevée, le déficit migratoire est désormais marqué, avec un taux de -1,8% entre 2013 et 2019.

La hausse, limitée, du parc de logements au cours de la dernière décennie ne permet pas de répondre aux besoins des Morsaintois, et notamment des jeunes, actifs ou non, qui sont contraints de quitter le territoire communal pour trouver une offre en logements adaptée.

De ce fait, la composition de la population morsaintoise évolue :

- > un vieillissement est constaté, avec, notamment, une forte hausse de la part des plus de 75 ans ;
- > la commune demeure attractive pour les ménages de 45 à 59 ans (2^{ème} achat) avec des pré-adolescents, surtout dans le quartier Beauséjour ;
- > a contrario, la part des 15 à 44 ans ne cesse de diminuer, faute de logements adaptés et d'une desserte efficace vers les principaux pôles universitaires et d'emplois.

Au-delà des obligations imposées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la reprise de la construction constitue donc un enjeu fondamental pour la Ville de Morsang-sur-Orge pour impulser une nouvelle dynamique qui permette à tous les Morsaintois qui le souhaitent de rester vivre dans la commune. Il s'agit également de développer de nouveaux services (équipements publics adaptés à la population) et de renforcer l'attractivité de la ville par un dynamisme culturel et sportif qui améliore le cadre de vie des Morsaintois et attire de nouveaux habitants. L'enjeu est aussi de diversifier l'offre d'emploi sur la commune afin d'encourager l'implantation d'entreprises et de commerces sources d'attractivité.

Néanmoins, la reprise démographique et la construction de nouveaux logements ne doivent pas se faire au détriment du cadre de vie. Ce projet de territoire est porteur d'une ambition de haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Les orientations se déclinent en 6 items :

- > Concilier les objectifs du SDRIF avec des exigences environnementales fortes et une volonté de préservation de la qualité du cadre de vie ;
- > Soutenir une offre en logements adaptée ;
- > Promouvoir une mixité sociale, mais aussi intergénérationnelle, dans les nouveaux projets ;
- > Préserver le cadre de vie ;
- > Œuvrer pour un urbanisme plus qualitatif et plus respectueux de l'environnement ;
- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine.

2.3. Axe 3 : Morsang-sur-Orge, une ville à vivre au quotidien, un fonctionnement urbain à optimiser

Le diagnostic territorial, ainsi que les balades urbaines réalisées en phase diagnostic avec les habitants, ont mis en évidence le caractère multipolaire de la commune de Morsang-sur-Orge. Il n'existe pas, à proprement parler, de véritable centre-ville, structurant l'ensemble du tissu urbain morsaintois.

Plusieurs polarités, aux fonctionnalités variées, viennent animer la ville :

- > Une polarité administrative autour de la Mairie ;
- > Plusieurs polarités à vocation d'équipements : le Château, le lycée, les collèges, les crèches, la Maison de la citoyenneté, les équipements sportifs, disséminés sur l'ensemble du territoire communal ;
- > Plusieurs polarités à vocation commerciale attractives à l'échelle du quartier, de la commune, voire de l'intercommunalité pour certains : le Marché de la Forêt, le Vieux Bourg, la place Aimé et Marie Geoffroy dans le quartier de la Gribette, les supermarchés avenue du Commandant Barré ;
- > Une polarité culturelle et à vocation de loisirs autour du château et du Vieux Bourg : le Château et le Parc du séminaire, lieux de nombreuses manifestations et expressions culturelles, de loisirs ou sportives, la Maison de l'environnement, le Théâtre de l'Arlequin.

Aujourd'hui, les circulations entre quartiers et entre polarités sont souvent difficiles, notamment en vélo ou en transports en commun. Certaines polarités manquent de dynamisme ou souffrent d'une certaine dégradation de leur bâti, d'espaces publics très minéraux et vieillissants, de difficultés de desserte et de circulation.

Face à l'urgence climatique et environnementale, le caractère multipolaire de la commune doit devenir un atout pour Morsang-sur-Orge, confortant ainsi son image de ville à taille humaine et de ville des courtes distances où tout peut se faire à pied ou en vélo, répondant aux besoins de ses habitants, dans un souci de préservation de son cadre de vie.

Les orientations se déclinent en 5 items :

- > Repenser une polarité de cœur de ville autour d'une nouvelle halle du marché ;

- > Affirmer la polarité constituée autour du Vieux-Bourg et du Château ;
- > Développer une haute qualité de services en direction des habitants en renforçant le maillage en équipements publics ;
- > Préserver l'offre commerciale ;
- > Développer l'attractivité économique de la ville et favoriser l'implantation d'entreprises.

3 Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU révisé comprend deux secteurs d'OAP, ainsi qu'une OAP thématique portant sur les continuités écologiques. Les OAP du PLU en vigueur concernant la station de tram-train et ses abords (OAP 1) et la place de la Gribelette (OAP 3) n'ont pas été reconduites, les projets d'aménagement ayant été en grande partie réalisés depuis.

Certains aspects de l'ex-OAP 1 ont toutefois été traduits par d'autres outils lors de la révision : développement d'une nouvelle offre de logements et de commerces à proximité de la station de tram, via un zonage UAC1 (plus un nouveau secteur UI en entrée de ville Nord) ; développement de liaisons douces via la protection des sentes piétonnes ; périmètre d'attente du Vieux Bourg visant à répondre aux enjeux d'accessibilité et à l'équilibre et l'organisation urbaine des quartiers limitrophes.

De même, la pérennité commerciale de la place Aimé et Marie Geoffroy est assurée dans le PLU révisé par le classement en zone UAC2 et le linéaire commercial à préserver.

Concernant l'OAP sur les circulations douces, les éléments ont été repris de façon réglementaire dès que possible (protection des sentes piétonnes, ...), ou intégrés aux OAP de secteurs ou thématiques (cf. ci-après). À noter qu'une étude de stationnement et de circulation commandée par Cœur d'Essonne Agglomération est en cours sur le territoire de Morsang-sur-Orge, et viendra donc préciser les besoins d'aménagement du réseau routier.

3.1. OAP n°1 : Le Marché de la Forêt

Cette OAP sectorielle a été créée par la modification simplifiée n°1 du PLU en vigueur approuvée en novembre 2022, réalisée en parallèle de la révision complète du document, de façon à permettre la poursuite des études de conception sur ce site.

Elle est justifiée par le projet de la commune de reconstruire la halle du marché aujourd'hui vieillissante, en l'intégrant dans un projet urbain permettant de constituer une réelle polarité commerciale. Elle vise donc à permettre également la production d'une offre de commerces et de logements, à revoir les espaces publics, les circulations et le stationnement dans l'idée de donner au secteur la forme d'un centre-bourg. Elle intègre également des précautions vis-à-vis du tissu pavillonnaire voisin (transition en termes de hauteur de bâtiments et plantations) et en matière de préservation des espaces verts et arbres déjà présents.

L'OAP a légèrement évolué par rapport à celle présente dans la modification simplifiée approuvée le 15 novembre 2022. L'évolution concerne l'espace public central, dont la localisation a évolué par rapport au projet initial. Un emplacement réservé a également été inscrit dans le PLU révisé pour matérialiser cet espace public qui fera l'objet d'un traitement paysager autour des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme.

Des précisions ont également été ajoutées entre l'arrêt du PLU et son approbation, à la demande des Personnes Publiques Associées (PPA), pour rappeler que ce secteur est concerné par le risque d'inondation par remontées de nappe et par le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces deux

risques concernant une grande partie du territoire communal et nécessitent la réalisation d'études préalables à tout projet de construction, ainsi que des dispositions constructives spécifiques.

Elle apporte également des précisions sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales dans ce secteur de projet, ainsi que sur la gestion des déchets.

3.2. OAP n°2 : Route de Corbeil

La route de Corbeil fait actuellement l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à l'échelle de trois communes : Morsang-sur-Orge, Villemoisson-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois. La convention, signée avec l'État en décembre 2019, vise à corriger différentes problématiques identifiées sur cet axe :

- > un tissu urbain hétéroclite et peu organisé, en particulier entre Morsang-sur-Orge et Villemoisson-sur-Orge, situées de part et d'autre et dont les PLU n'ont pas encore fait l'objet d'une harmonisation ;
- > une surreprésentation du commerce déqualifié et/ou franchisé ;
- > des entrées de villes et façades urbaines peu qualitatives,
- > des espaces publics au caractère routier et fortement minéralisés ;
- > un partage modal peu développé ;
- > et plus généralement des ambiances paysagères peu attractives avec une faible présence du végétal.

Il s'agit à travers ce projet commun de transformer la route de Corbeil en boulevard urbain, en travaillant sur les mobilités (meilleur partage de la voirie entre les différents modes de déplacement), la question du stationnement, la qualité des espaces publics et du front bâti, et en confortant une offre commerciale de proximité.

Le secteur d'OAP a donc été conservé, en précisant ou renforçant certaines orientations insuffisamment détaillées dans le PLU en vigueur :

- > la matérialisation du recul systématique de 5m par rapport à l'alignement des voies existant ou futur, permettant de tenir compte de l'aménagement de l'axe (notamment pour la création de voies cyclables et de cheminements piétonniers confortables et sécurisés) tout en garantissant une respiration entre l'espace public et les futures constructions ;
- > la hiérarchisation des entrées de ville et des entrées de quartier, les premières nécessitant une requalification plus complète que les secondes ;
- > le repérage des éléments bâtis, des arbres et des espaces de pleine terre à protéger, imposant également des règles de recul pour les parcelles contiguës ;
- > la matérialisation et la précision du principe de transition paysagère avec le quartier Beauséjour : recul minimum de 12m vis-à-vis de l'avenue de Beausite, règles de plantations, transition dans les règles de hauteurs, percées visuelles à prévoir dans la conception... ;

- > l'identification de secteurs préférentiels pour l'implantation des commerces et activités de services.

Des précisions ont également été ajoutées entre l'arrêt du PLU et son approbation, à la demande des Personnes Publiques Associées (PPA), pour rappeler que ce secteur est concerné par le risque d'inondation par remontées de nappe et par le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces deux risques concernent une grande partie du territoire communal et nécessitent la réalisation d'études préalables à tout projet de construction, ainsi que des dispositions constructives spécifiques.

Le principe de dégressivité des hauteurs a également été réaffirmé suite à l'enquête publique avec la délimitation :

- > au Nord de l'avenue René Cassin, d'un secteur plus dense où la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses), soit R+3+combles ou attique ;
- > au Sud de l'avenue René Cassin, une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, soit R+2+combles, dans une bande de 40 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la route de Corbeil, puis une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, soit R+1+combles, au-delà de la bande de 40 mètres, au contact du quartier pavillonnaire de Beauséjour.

Des recommandations ont également été ajoutées afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores (recommandations de Bruitparif), ainsi qu'à la pollution de l'air.

De même, un diagnostic pollution des sols est demandé afin de prendre en compte le risque de pollution des sols dès la conception du projet.

3.3. OAP thématique : Continuités écologiques

Cette OAP thématique s'applique à l'ensemble du territoire. Elle a pour objectif de contribuer à préserver les éléments du paysage qui participent au potentiel écologique de la commune et à favoriser l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces.

Elle s'organise autour de 6 orientations principales :

1. Préserver les espaces et éléments du paysage favorables à la biodiversité ;
2. Maintenir et améliorer les capacités de déplacement de la faune ;
3. Favoriser l'infiltration dans le sol des eaux pluviales ;
4. Profiter de chaque projet pour créer des conditions favorables à la biodiversité ;
5. Appliquer les principes bioclimatiques dans la conception du bâti ;
6. Faciliter l'adoption de pratiques vertueuses par les habitants.

Pour assurer une véritable plus-value à cette OAP, faciliter l'identification par les pétitionnaires des orientations réellement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, et éviter la confusion avec des informations relevant d'autres pièces du PLU, les partis-pris suivants ont été adoptés :

- > La définition de la trame verte et bleue et sa situation actuelle à l'échelle de la commune étant détaillées dans l'état initial de l'environnement, elles ne sont pas rappelées par l'OAP thématique, qui renvoie le lecteur vers le rapport de présentation. Ce choix permet d'éviter les redondances et d'affirmer le caractère réglementaire (et non descriptif) de l'OAP, tout en facilitant sa prise en main au moment de l'instruction.
- > Les mesures pouvant faire l'objet de règles strictes sont traitées par le règlement et le zonage, qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme avec une relation de conformité. Il s'agit par exemple des protections des éléments existants de la TVB (zonage N, EBC, article L151-23, protection des arbres...), des règles d'implantation du bâti, de préservation de la pleine terre, de gestion des eaux pluviales à la parcelle, de plantations nouvelles, etc.
- > Ces règles ne sont rappelées dans l'OAP que de façon synthétique, pour donner à voir la complémentarité entre règlement et OAP. Elles sont toutefois clairement distinguées des orientations réelles, qui s'imposent pour leur part selon un rapport de compatibilité.
- > Des recommandations supplémentaires sont également proposées, pour les volets dont le code de l'urbanisme ne prévoit pas qu'ils soient réglementés par le PLU. Elles sont également identifiées à part, pour éviter toute confusion sur la valeur d'opposabilité des orientations d'aménagement et de programmation.

4. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

4.1. Le zonage

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation apportées par le zonage et le règlement. Pour chaque zone du PLU, on précisera ci-après les motivations principales de sa création, ses caractéristiques essentielles et ses éventuelles évolutions par rapport au PLU précédent.

Au total, **9 zones distinctes** ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- **Des zones urbaines dédiées principalement à l'accueil des habitants (logements) :**
 - La zone UR correspondant au tissu d'habitat pavillonnaire, qui comprend 4 sous-zones : UR1, URb, URb1 et URg ;
 - La zone UC à vocation d'habitat collectif ;
 - La zone UI correspondant à des quartiers d'habitat intermédiaire, en transition entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs denses ou secteurs de projet. Elle comprend trois sous-zones : UI1, UI2 et UI3.
- **Des zones urbaines « spécialisées » proposant des vocations plus spécifiques :**
 - La zone UVB correspondant au vieux bourg, accueillant des fonctions mixtes et caractérisée par un intérêt patrimonial fort ;
 - La zone UAC correspondant à des secteurs de polarités commerciales, comprenant 2 sous-zones UAC1 et UAC2 ;
 - La zone UE à vocation d'équipements publics, comprenant la sous-zone UEc correspondant au château de Morsang-sur-Orge ;
 - La zone UM à vocation dominante d'activités économiques, mais où la construction de logements est également permise pour permettre une requalification du secteur ;
 - La zone UP correspondant à la route de Corbeil, concernée par une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et faisant l'objet d'une étude urbaine en cours. La zone UP comprend deux sous-zones UP1 et UP2.
- **La zone naturelle N**, interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels, qui comprend les sous-zones Nc et Nj.

4.1.1. Les grands principes de l'élaboration du zonage

Le zonage a été élaboré avec le souci permanent de traduire au mieux les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ainsi, dans la logique des trois axes détaillés par ce dernier, les principes suivants ont guidé la réflexion :

- ✎ **Assurer la prise en compte des enjeux environnementaux**, en maintenant les zones N existantes et en repérant les éléments participant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, mais également en garantissant une présence de pleine terre dans tous les tissus urbains.

Les zones et sous-zones urbaines permettent ainsi de tenir compte de la densité existante ou projetée, pour imposer des surfaces au sol ou éco-aménageables végétalisées à chaque projet, à hauteur de ce que permet la disposition du parcellaire et les caractéristiques urbaines de la zone.

Il s'agit également de prendre en considération les spécificités des quartiers : exposition au risque de ruissellement urbain et d'inondation des caves, patrimoine arboré du Parc Beauséjour, cœurs d'îlots, proximité aux transports en commun.

- ✎ **Répondre aux objectifs de croissance démographique du SDRIF sans dénaturer les paysages de la ville.** Le zonage vise ainsi un compromis entre une densification modérée de certains secteurs stratégiques, en évitant toutefois d'autoriser des formes urbaines en rupture avec leur environnement immédiat, et le maintien d'une densité plus faible dans la majeure partie du territoire, dans le respect de sa dominante pavillonnaire.

L'augmentation mesurée des hauteurs et emprises constructibles dans certaines zones a également été conçue pour permettre une requalification progressive des entrées de ville et secteurs de projets initiés dans le PLU précédent.

Ces nouvelles opportunités se sont accompagnées de règles renforcées concernant la préservation des éléments de patrimoine bâti, architectural ou paysager, dans certains cas à l'échelle de tout un quartier, afin que la transformation du territoire conduise à leur mise en valeur.

- ✎ **Conforter le caractère multipolaire de Morsang-sur-Orge**, avec la constitution de centralités commerciales et de services de proximité, sur la base des noyaux déjà présents. La répartition des destinations autorisées dans les différentes zones et sous-zones vise ainsi à affirmer la spécificité de chacun des pôles identifiés et d'éviter qu'ils se concurrencent.

Des OAP encadrent l'aménagement des secteurs de projet que sont la route de Corbeil et le Marché de la Forêt. Deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global ont été délimités pour laisser le temps d'une réflexion plus poussée sur le devenir des secteurs du château et du groupe scolaire Ferdinand Buisson.

Enfin, la zone d'activités du Buisson a vu son règlement adapté pour permettre une requalification en faveur d'une mixité locaux économiques / logements, de façon à accueillir des activités commerciales et artisanales plus en accord avec sa situation en entrée de ville.

4.1.2. Les zones urbaines

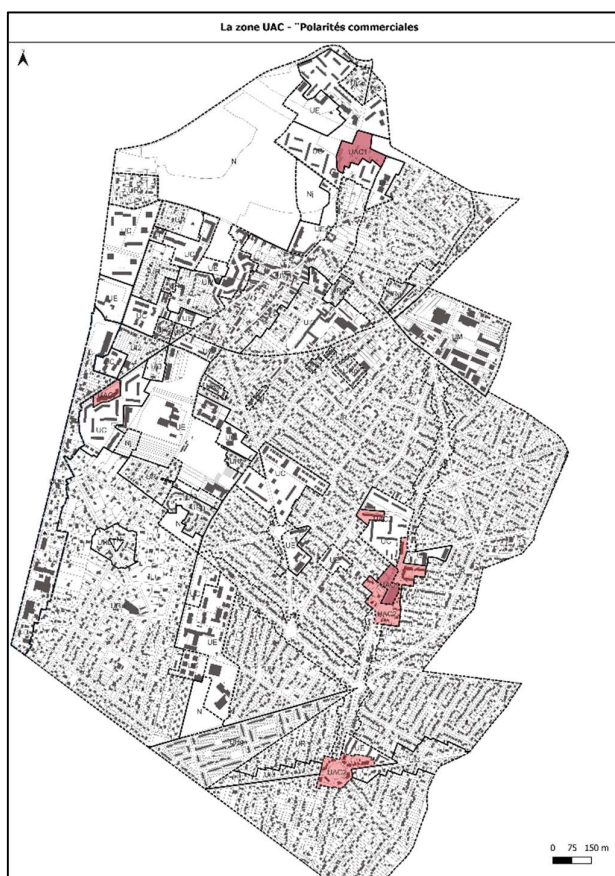
4.1.2.1. La zone UAC

La zone UAC correspond à des secteurs de polarités commerciales : abords de la station de tramway, secteur du Marché de la Forêt, square Louise Michel, angle avenue de Juvisy/rue Lucien Sampaix, place Marie et Aimé Geoffroy/boulevard de la Gribelette. La zone UAC comprend deux secteurs, UAC1 et UAC2, qui correspondent à des densités différentes.

L'objectif pour ces secteurs est de conserver la diversité des fonctions, de maintenir le commerce de proximité, tout en assurant une transition avec le tissu pavillonnaire voisin. Tous les équipements sont autorisés dans cette zone mixte.

La délimitation de la zone UAC répond en premier lieu à l'ambition de maintenir et renforcer les polarités commerciales existantes, mais il s'agit également de secteurs de projet (Marché de la Forêt), en cours d'aménagement (abord de la station du tram T12) ou récemment restructuré (place Aimée et Marie Geoffroy), dans lesquels une certaine densité urbaine doit être permise pour garantir la visibilité et la dynamique des commerces.

Le périmètre de la zone a été élargi par la modification simplifiée de 2022 au niveau du Marché de la Forêt, revu à la marge à l'occasion de la présente révision. Y ont également été intégrées l'ex-zone UP6a (place Aimée et Marie Geoffroy) et une partie des zones UP1a et UC (station de tram). Elle représente ainsi 1,8% du territoire contre 0,8% en 2016.



4.1.2.2. La zone UC

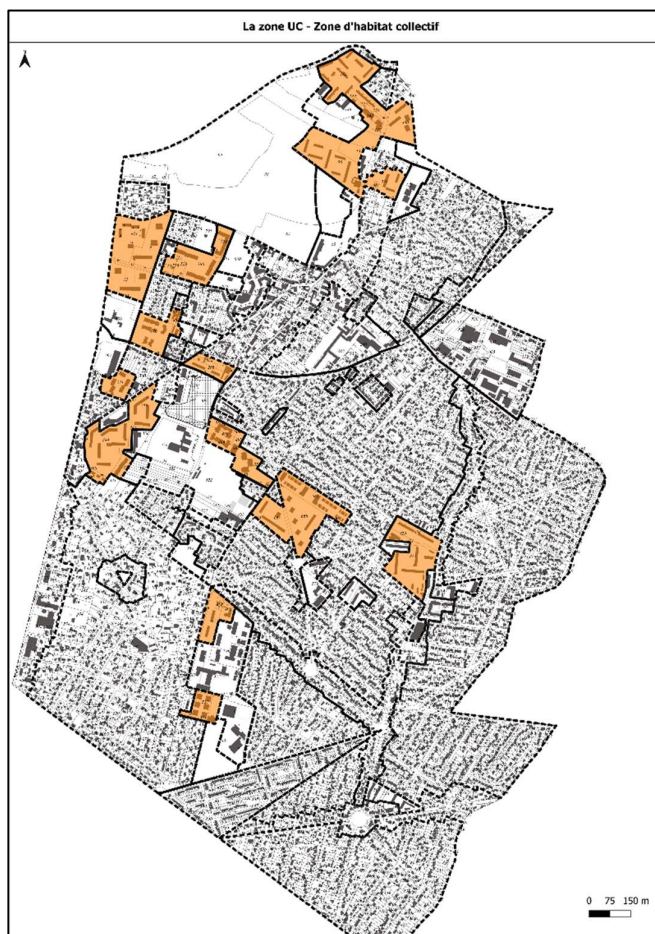
La zone UC correspond aux zones urbaines à vocation d'habitat collectif. Il s'agit d'ensembles d'habitat collectif. Les hauteurs y sont plus élevées que dans le reste de la commune et l'emprise au sol y est plus limitée, laissant place à de grands espaces libres, souvent paysagers ou à destination de stationnement.

Le dispositif réglementaire permet des évolutions mesurées de ces zones et préserve le caractère paysager de l'environnement au sein duquel ces quartiers d'habitat collectif sont implantés.

Quelques constructions nouvelles peuvent être envisagées sous réserve de préserver une part importante d'espaces verts.

Les objectifs dans cette zone sont de préserver intégralement les surfaces de pleine terre existantes (protégées au titre de l'article L151-23) et de pousser vers une réduction du caractère minéral des espaces publics à l'occasion d'éventuels travaux de voirie, pour améliorer le cadre de vie et participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le périmètre de la zone UC a été revu à la marge pour tenir compte des projets récemment réalisés (rue Henri Wallon, par exemple), mais reste pour l'essentiel similaire à la situation dans le PLU de 2016. Elle représente 8,9% du territoire contre 8,7% en 2016.



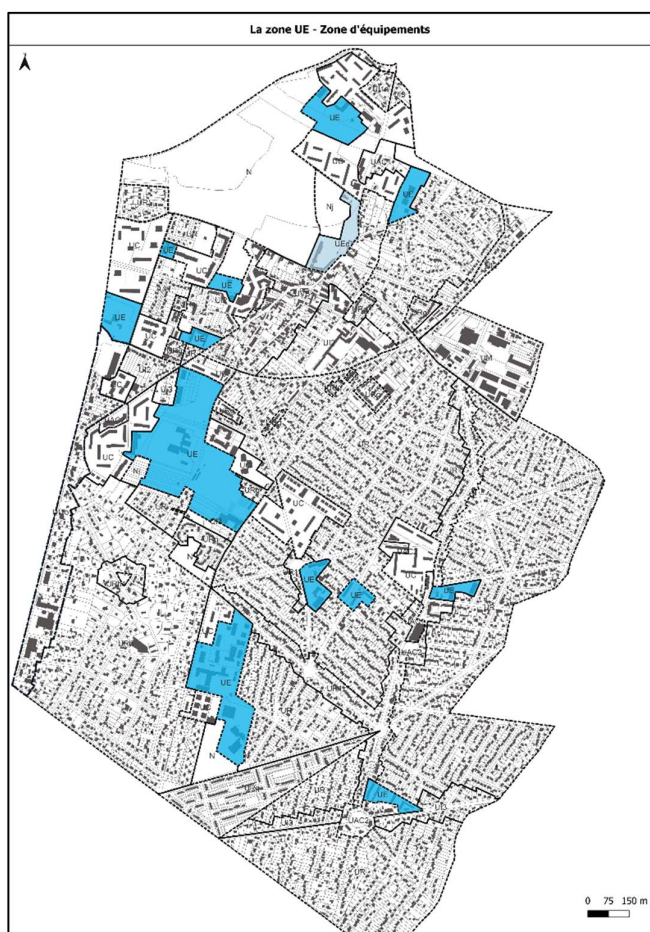
4.1.2.3. La zone UE

La zone UE correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc.

La zone UE comprend un secteur UEc qui correspond au château de Morsang-sur-Orge. Cet équipement est aujourd'hui structurant à l'échelle communale. Le secteur UEc peut accueillir des équipements publics, mais également des activités économiques (bureaux, restaurant...) dans le respect des caractéristiques patrimoniales du château. Cette diversification des fonctions urbaines vise à renforcer le rayonnement régional du château, conformément aux orientations des documents supracommunaux.

Les dispositions règlementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

La halle du Marché, initialement en zone UE, est passée en zone UAC à l'occasion de la modification simplifiée de 2022. Le groupe scolaire Ferdinand Buisson a été classé en zone UI2, dans la perspective d'un projet de réaménagement global du secteur (PAPAG). À l'inverse, ont été intégrés à la zone UE le cimetière (ex-zone N1), une partie de la zone UP3 (centre technique municipal) et une partie de la zone UR2 (extension du groupe scolaire). Elle représente 7,8% du territoire contre 6,9% en 2016.



4.1.2.4. La zone UI

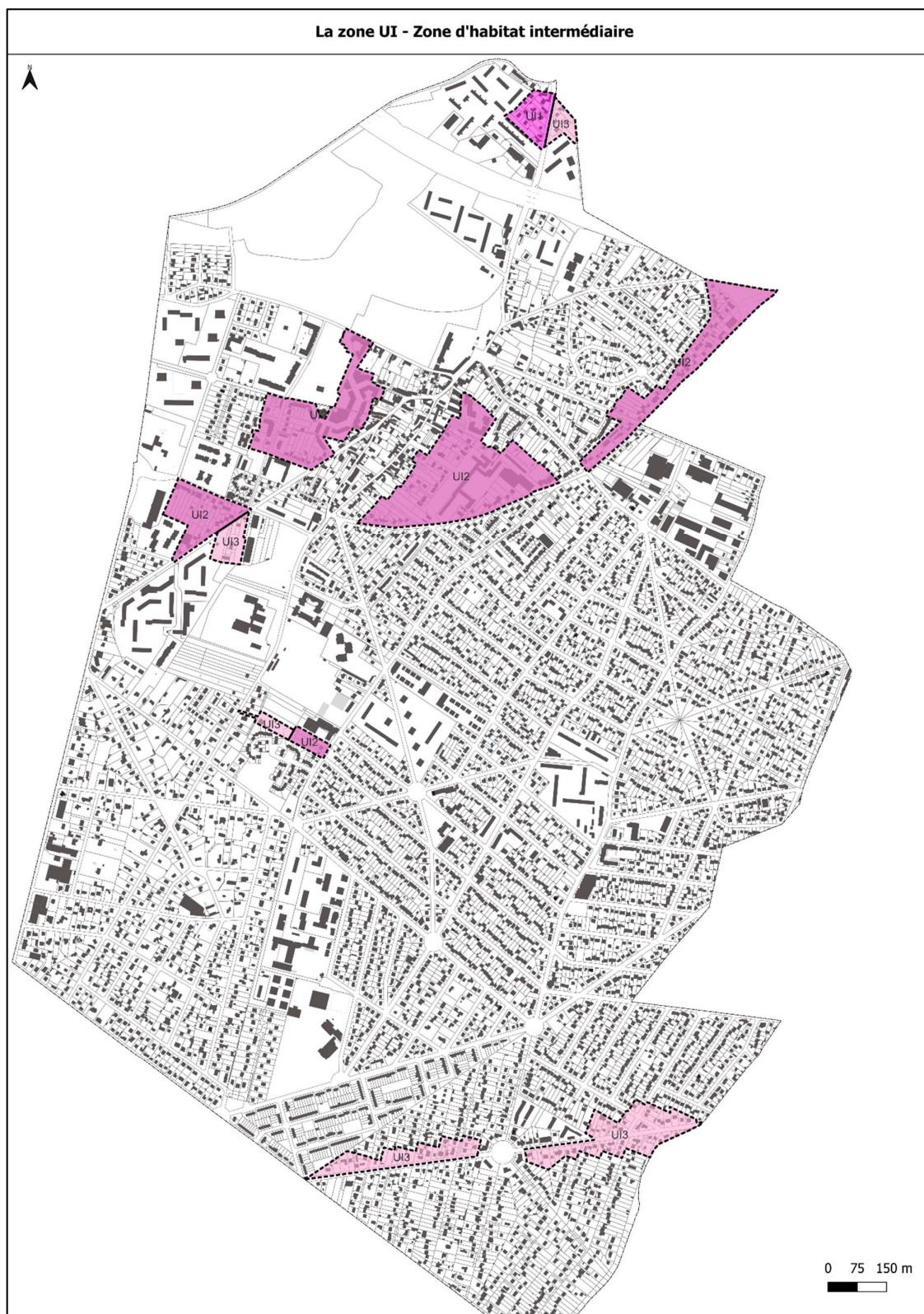
La zone UI est une zone d'habitat intermédiaire. Située à la transition entre les secteurs de projet et/ou les secteurs denses et le tissu pavillonnaire, il s'agit d'une zone où une densification modérée peut être envisagée, dans le respect du tissu pavillonnaire voisin et en limitant l'imperméabilisation des sols.

La zone UI comprend trois secteurs :

- Le secteur UI 1 en entrée de ville Nord-Ouest de la rue de Savigny : entouré d'habitat collectif, ce secteur aujourd'hui à dominante d'habitat individuel peut connaître une densification maîtrisée qui contribuera à la requalification de cette entrée de ville qui conduit directement à la nouvelle station de tram ;
- Le secteur UI 2 composé de plusieurs secteurs à conforter aux franges du Vieux Bourg et en entrée de ville Est (Ouest de l'avenue du Docteur Roux), le secteur UI 2 est amené à connaître une densification maîtrisée dans la continuité des gabarits du Vieux Bourg ;
- Le secteur UI3 est un secteur d'habitat intermédiaire/maisons de ville pouvant connaître une densification limitée en transition avec le tissu pavillonnaire. On le trouve en entrée de ville Nord (Est de la route de Savigny), rue Jean Raynal, rue du Docteur Roux et boulevard de la Gribette.

Le périmètre de la zone UI répond donc au croisement de deux enjeux principaux : dégager des possibilités d'évolution du tissu urbain existant, dans des secteurs ciblés, pour permettre la création de logements ; et impulser une dynamique de renouvellement urbain pour corriger les défauts actuels de certains quartiers (rupture dans les hauteurs des constructions, front bâti peu qualitatif, besoins d'élargissement des voies...).

La zone UI n'existait pas dans le PLU de 2016. Elle reprend une majeure partie de la zone UH (quartiers en continuité du vieux bourg), mais également des portions de secteurs de projet (UP3, UP5, UP6b) pavillonnaires (UR2, UR3). Elle représente 6,2% du territoire.



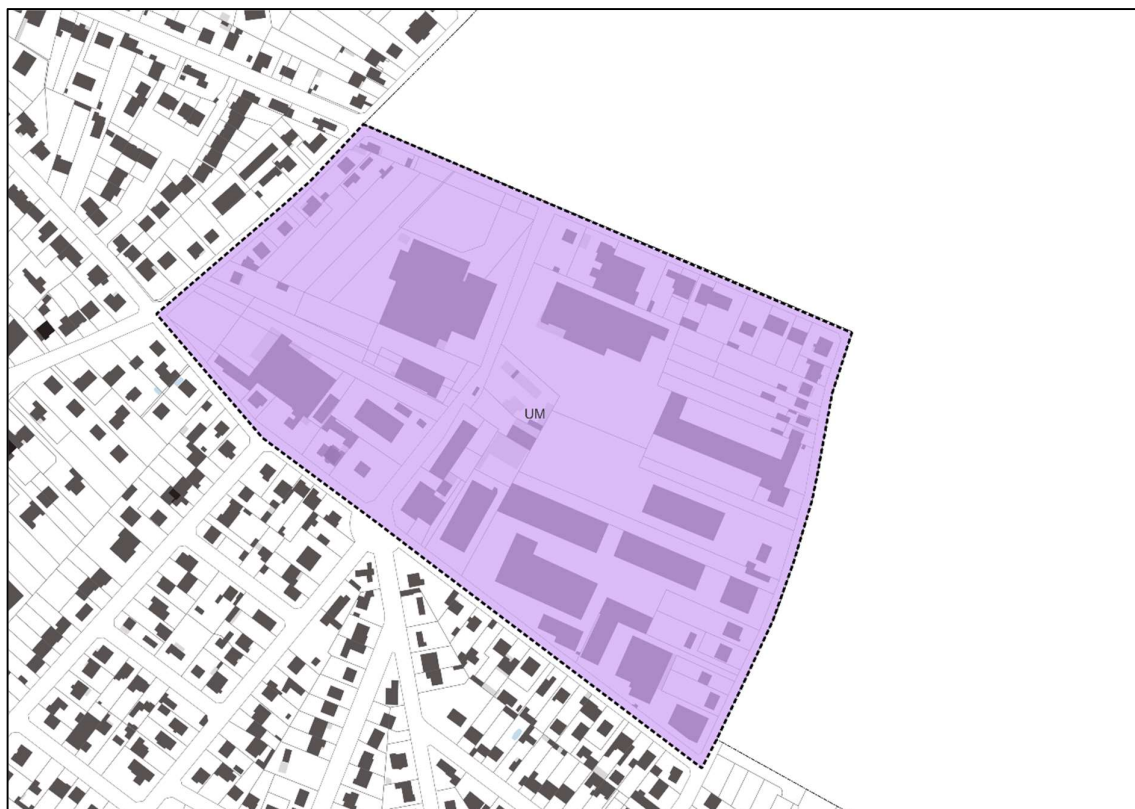
4.1.2.5. La zone UM

La zone UM est une zone mixte à vocation dominante d'activités économiques.

Située en entrée de ville Est, ce secteur correspond à l'actuelle zone commerciale et artisanale de la commune. Il bénéficie d'une bonne desserte par le tram-train.

L'objectif est de requalifier cette zone d'activités, aujourd'hui peu qualitative, en y permettant la construction de logements, tout en préservant la fonction commerciale et artisanale. Un travail important doit être mené sur la requalification des espaces publics, les circulations poids lourds, automobiles, cyclables et piétonnes, ainsi que la transition avec le tissu pavillonnaire.

La zone UM reprend intégralement la zone UAE du PLU de 2016, sans modification de son périmètre. Elle représente 2,3% du territoire.



4.1.2.6. La zone UP

Situé en entrée de ville Ouest, cette zone correspond à la route de Corbeil. Compris dans un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) défini par convention entre les communes et Cœur d'Essonne Agglomération en 2019, cette zone fait actuellement l'objet d'une étude urbaine.

L'étude en cours doit permettre de préciser les évolutions nécessaires sur cet axe, mais les objectifs principaux sont :

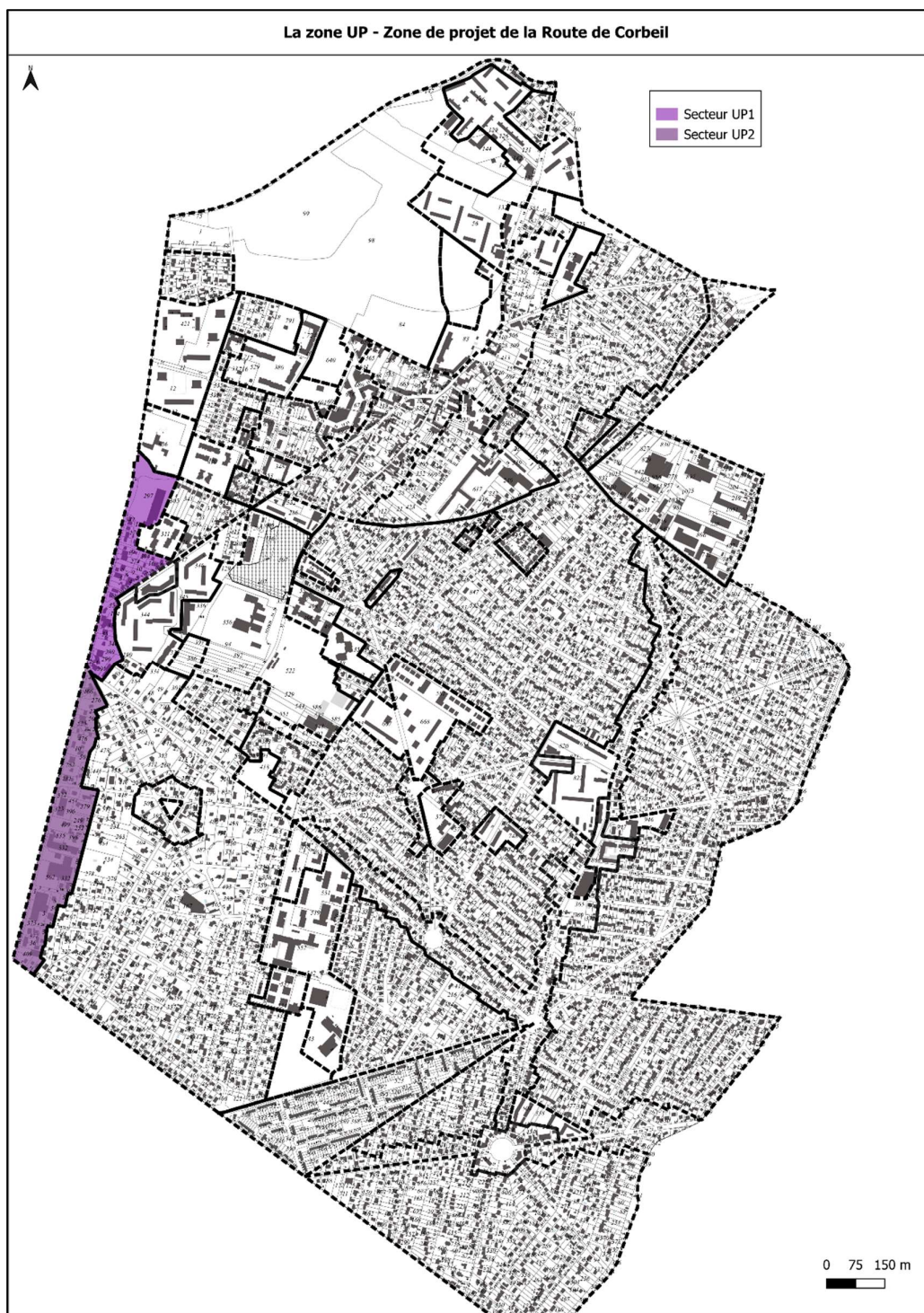
- de requalifier cet axe en boulevard urbain, plus favorable à la circulation des bus et aux modes actifs ;
- de favoriser le développement d'une offre commerciale qualitative ;
- d'améliorer le traitement de l'espace public et les entrées de quartier, notamment en renforçant la place du végétal et le confort d'usage pour les piétons ;
- de préserver les éléments de patrimoine identifiés sur le zonage et de soigner la transition paysagère avec le Parc Beauséjour, pour que la densification du bâti ne se traduise pas par une altération du cadre de vie.

Ces objectifs sont notamment traduits au moyen d'une OAP portant sur toute la zone.

La zone UP comprend deux secteurs :

- > **Le secteur UP1**, situé au Nord de l'avenue René Cassin, où une densité plus forte est autorisée ;
- > **Le secteur UP2**, situé au Sud de l'avenue René Cassin, où la densification est maîtrisée afin d'assurer une meilleure intégration au quartier Beauséjour voisin.

Le périmètre de la zone est issu du secteur UP2 du PLU de 2016, avec une légère évolution à l'entrée de l'avenue René Cassin : quelques parcelles très boisées ont été réintégrées à la zone URb, pour bénéficier des protections renforcées sur celle-ci. La zone UP représente ainsi 2,4% du territoire contre 2,5% en 2016.



4.1.2.7. La zone UR

La zone UR correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire.

Cette zone rassemble des typologies de pavillons très variées et de toute période, du XIX^{ème} siècle à nos jours. La zone UR est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que quelques polarités commerciales de taille limitée et quelques professions libérales disséminées.

Le règlement de la zone UR répond à plusieurs enjeux :

- > Mieux encadrer les divisions de parcelle ;
- > Préserver les cœurs d'îlots encore non imperméabilisés afin de maintenir des îlots de fraîcheur et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- > Maîtriser la densification dans des secteurs déjà fortement densifiés où la faible largeur des voies et les réseaux, déjà saturés, ne permettent pas une densification plus importante.

La zone UR comprend plusieurs secteurs :

- > Le secteur UR1 correspond aux principaux axes de desserte du tissu pavillonnaire où peuvent être autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En effet, ces axes structurants accueillent déjà des activités de services (professions libérales majoritairement) qui répondent aux besoins des habitants de la commune ;
- > Le secteur URb délimite le quartier historique et patrimonial du quartier Beauséjour. Le lotissement du parc Beauséjour, créée en 1899, est le plus ancien et le premier lotissement de la commune. Il se compose d'environ 500 habitations dont un certain nombre a été construit entre les années 1890 et 1920-1930. Etablie sur une partie de la forêt de Séquigny, cette origine forestière est encore visible aujourd'hui dans le plan des voies qui reprend les alignements perpendiculaires des anciennes voies forestières, ainsi que dans le caractère particulièrement boisé et préservé du quartier.

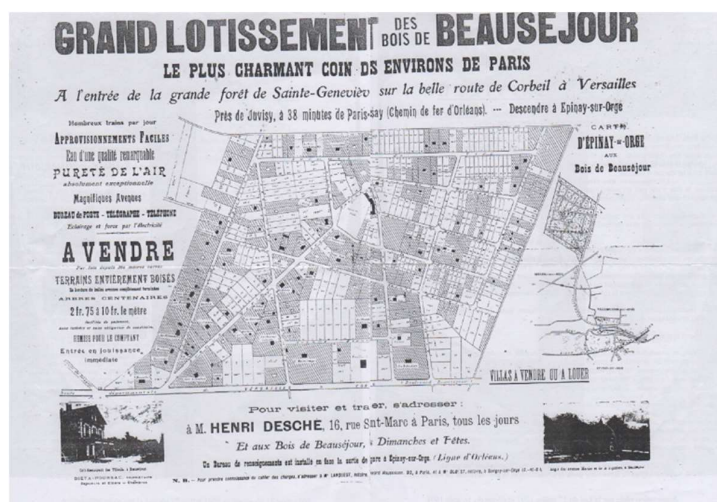
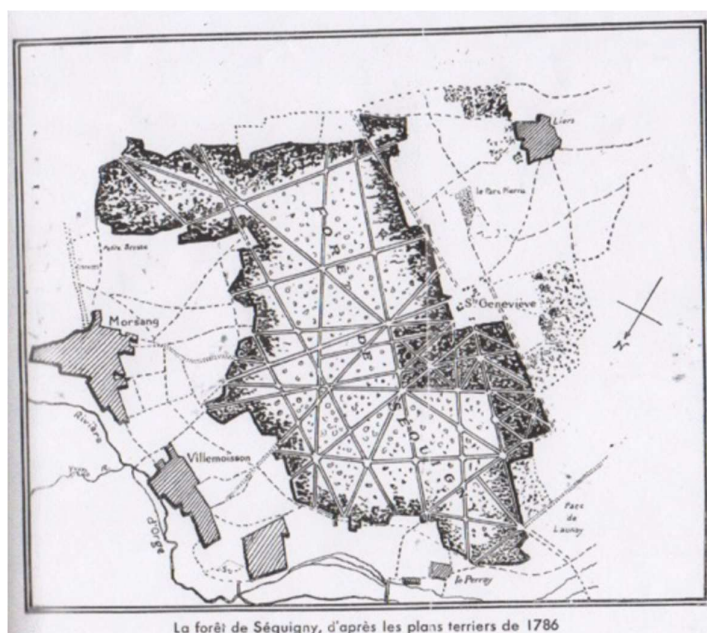
Au sein du secteur URb est défini un sous-secteur URb 1 permettant la mixité entre habitat et activités. Elle couvre les abords de la place Charles de Gaulle.

Le Parc Beauséjour, conçu dès l'origine comme un quartier de maisons individuelles avec jardins, constitue ainsi une entité paysagère caractéristique et constitutive de la commune. Sa structuration a, en effet, permis de préserver au fil du temps un poumon vert et une réserve écologique pour la commune très urbanisée et faiblement pourvue en espaces verts.

Le zonage et le règlement du secteur URb visent à répondre à plusieurs enjeux identifiés dans le diagnostic :

- Préserver le cachet architectural de ce quartier qui compte, notamment, un certain nombre de constructions Art Nouveau et Art déco particulièrement remarquables ;
- Protéger la richesse du patrimoine écologique de l'ancienne forêt de Séquigny : chênes centenaires, mais aussi des châtaigniers, des hêtres, des tilleuls, des cèdres, des pins d'Autriche, des marronniers, etc. La mosaïque d'habitats disponibles sur le quartier Beauséjour composée de pelouses, friches herbacées, buissons, sous-bois, grands arbres... offre abris et nourriture à de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge ;
- Préserver un corridor écologique et renforcer l'offre de nature en ville ;

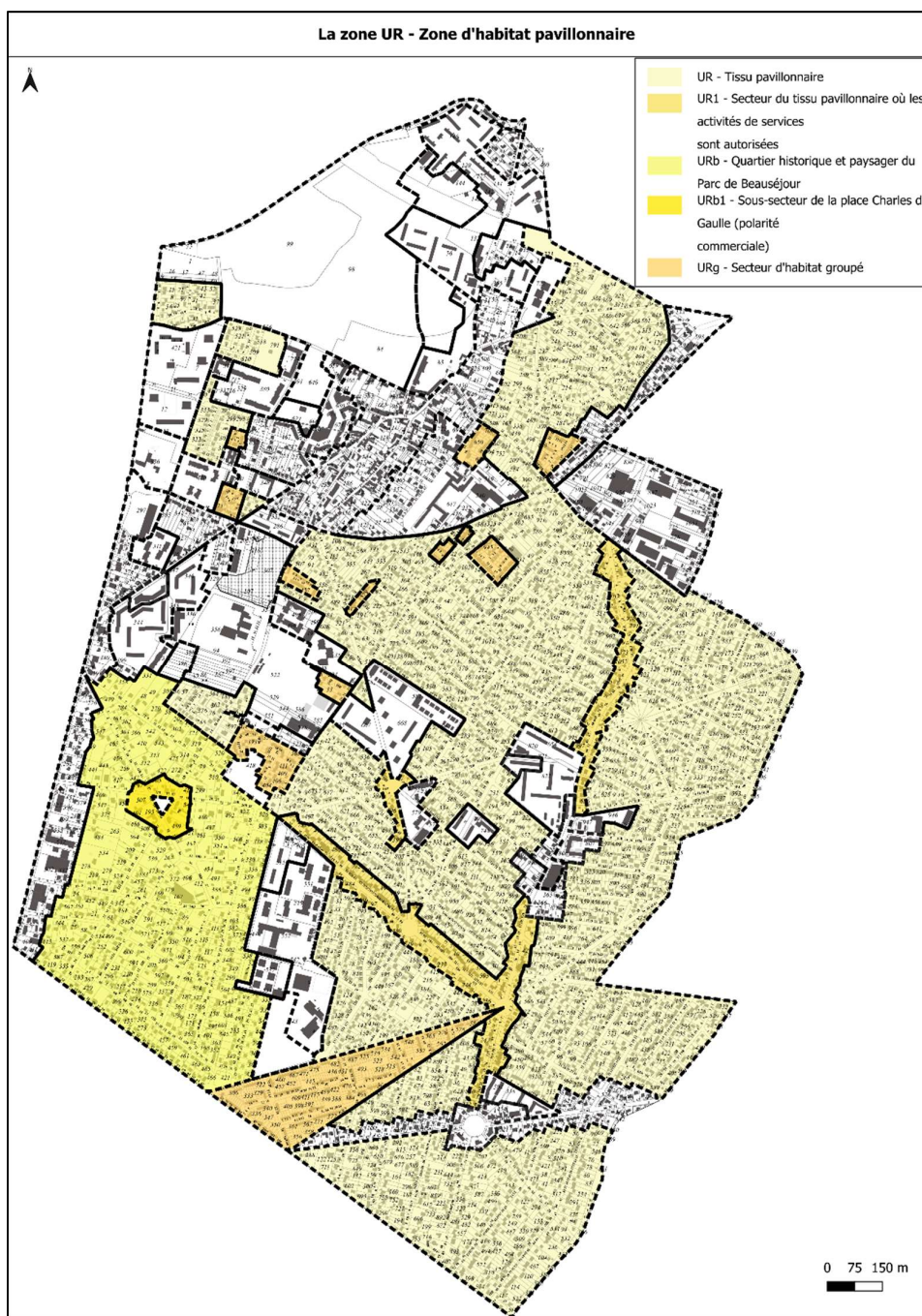
- Garantir l'infiltration de l'eau à la parcelle et favoriser un bon écoulement de l'eau sur un territoire où les risques inondation sont présents.



- > Le secteur URg délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes).

Les périmètres des secteurs URg (ex-UR4) et URb (ex-UR1) ont été conservés quasiment à l'identique, hormis quelques corrections à la marge. Le reste de la zone UR, dont le secteur UR1 (créé dans le cadre de la présente révision), regroupe essentiellement les anciennes zones UR2 et UR3. Les principales différences concernent certains anciens secteurs de cette zone, désormais classés en UI (cf. ci-avant), ainsi que le rattachement partiel à la zone UR de quelques secteurs de projets (UP1b, UP6b).

L'ensemble de la zone UR représente 59,6% du territoire contre 60,6% en 2016.



4.1.2.8. La zone UVB

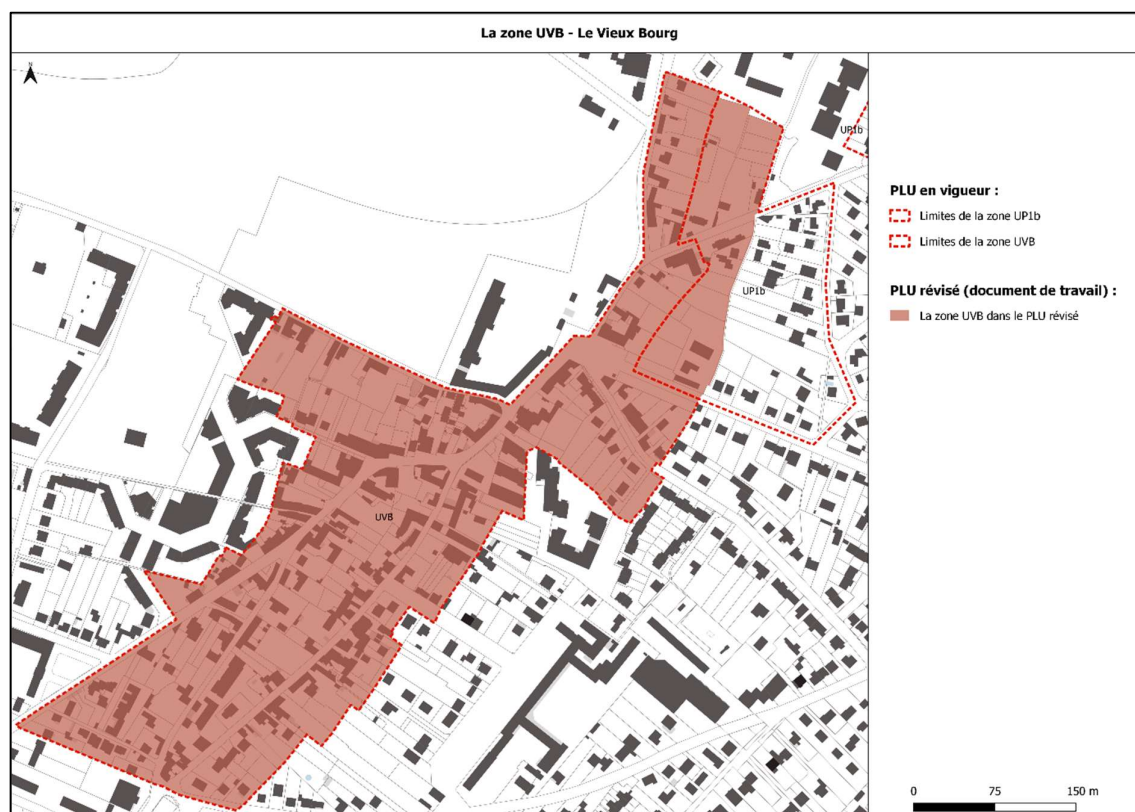
La zone UVB correspond au vieux bourg. Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

Le vieux bourg se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un à deux étages surmontés de combles. Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités artisanales, équipements) qui doivent être conservées.

Les objectifs pour cette zone sont :

- > maintenir et développer son caractère multifonctionnel ;
- > préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existante en respectant les gabarits actuels, tout en permettant des évolutions mesurées ;
- > mettre en valeur les abords du château ;
- > protéger les cœurs d'îlots végétalisés existants.

La seule modification faite au périmètre de la zone UVB concerne son prolongement à l'est de la rue Jean Raynal / rue de Savigny, jusqu'à la sente Charles Péguy. Elle représente 3,1% du territoire contre 2,7% en 2016.



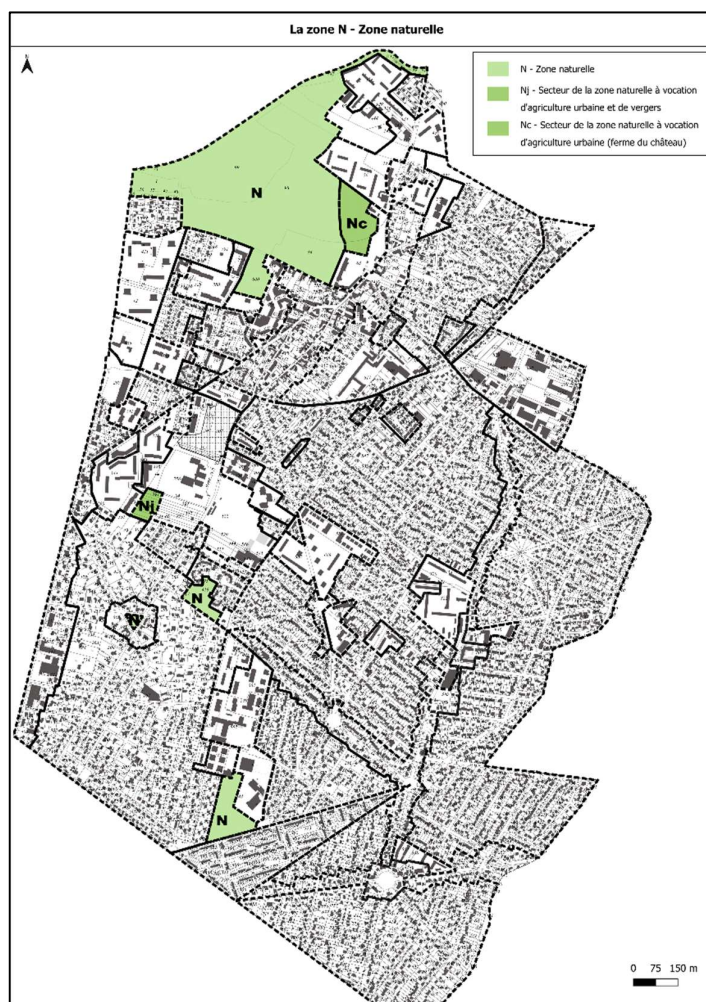
4.1.3. Les zones naturelles

La zone N est une zone naturelle stricte où les constructions nouvelles autorisées sont très limitées (constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions, extensions limitées des constructions existantes notamment), dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe le parc du Château, la vallée de l'Orge, les espaces paysagés et de loisirs, les jardins familiaux.

Outre la zone N stricte, la zone naturelle comprend également deux secteurs spécifiques :

- > Le secteur Nj correspondant à des secteurs dédiés à l'agriculture urbaine et aux vergers ;
- > Le secteur Nc correspondant à une partie du parc du château : ce secteur du parc accueillait historiquement la ferme du château. Il s'agit de redonner sa vocation initiale à cette partie du parc qui accueille notamment un potager, en permettant l'aménagement d'un hangar existant ou sa reconstruction sur la même emprise, en lien avec l'activité agricole.

Le périmètre de la zone N a été agrandi de façon marginale au niveau des jardins familiaux du Square de la Pommeraie, tandis que l'emprise du cimetière a été basculée en zone UE. Elle représente 8,0% du territoire contre 8,4% en 2016.



4.1.4. Tableau comparatif des surfaces des zones

Surface des différentes zones en hectares et en % de la superficie communale					
PLU révisé			PLU de 2016		
Les zones urbaines à vocation dominante d'habitat					
UAC1	2,4	0,5%	UAC	3,6	0,8%
UAC2	5,4	1,2%			
Total UAC	7,8	1,8%			
UM	10,0	2,3%	UAE	10,0	2,3%
UC	38,9	8,9%	UC	38,0	8,7%
UE	31,8	7,3%	UE	30,4	6,9%
UEc	2,2	0,5%			
Total UE	34,0	7,8%			
URb	45,3	10,4%	UR1	44,9	10,2%
URb1	2,0	0,5%	UR1a	2,0	0,5%
UR	177,9	42,0%	UR2	150,9	34,4%
UR1	13,6	3,1%	UR3	52,9	12,1%
URg	15,9	3,6%	UR4	14,9	3,4%
Total UR	254,7	59,6%	Total UR	265,5	60,6%
UVB	13,7	3,1%	UVB	12,0	2,7%
UP1	10,6	2,4%	UP1a	2,8	0,6%
UP2	6,3	1,4%	UP1b	5,0	1,1%
UP	16,9	3,9%	UP2	11,1	2,5%
			UP3	2,0	0,5%
			UP4	0,7	0,2%
			UP5	0,6	0,1%
UI1	1,1	0,2%	UP6a	1,8	0,4%
UI2	19,1	4,4%	UP6b	7,5	1,7%
UI3	6,8	1,5%	Total UP	31,6	7,2%
Total UI	27,0	6,2%	UH	10,3	2,3%
TOTAL ZONES URBAINES U	402,9	92,0%	TOTAL ZONES URBAINES U	401,3	91,6%
Les zones naturelles					
N	32,2	7,4%	N	34,8	7,9%
Nc	2,2	0,7%	N1	1,9	0,4%
Nj	0,7				
TOTAL ZONES NATURELLES N	35,1	8,0%	TOTAL ZONES NATURELLES N	36,7	8,4%
TOTAL COMMUNE	438,0			438,0	

4.2. Les dispositions règlementaires communes aux différentes zones

Ce règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Il tient compte en particulier des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), « Grenelle » et Amélioration pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Au préalable, il convient de préciser que le règlement du présent PLU s'inscrit dans la continuité de celui de 2016, dont ont été reprises certaines dispositions.

Néanmoins, certaines zones ont vu leur règlement évoluer de manière plus significative afin de traduire au mieux les orientations du PADD révisé, dont :

- > la densification maîtrisée de certains secteurs de la commune pour répondre aux objectifs de densité humaine issus du SDRIF ;
- > une protection renforcée du patrimoine naturel et bâti ;
- > la prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales ;
- > la protection et le développement des éléments de végétation dans l'ensemble du tissu urbain ;
- > l'organisation des destinations pour renforcer les polarités commerciales et de services.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

4.2.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le contenu de ce paragraphe est, bien sûr, directement dépendant de la vocation propre à chaque zone. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et explicités dans la suite du document.

Des exonérations de certains articles du règlement ont été prévues pour certains équipements dont la liste est définie à l'article 23 des Dispositions générales. Ainsi, cet article prévoit :

«[...] les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « autres équipements recevant du public » et les « équipements sportifs » sont exonérées des prescriptions édictées aux Paragraphes II-1-1 (implantation par rapport à l'alignement), II-1-2 (implantation par rapport aux limites séparatives), II-1-3 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière), II-1-4 (emprise au sol), II-1-5 (hauteur) et II-3-2 (coefficient d'espaces verts) de chaque zone pour les motifs suivants :

- > Impératifs de sécurité publique ;
- > Impératifs de création, d'extension ou de modernisation des équipements ;
- > Impératifs de réalisation de cours et aires récréatives pour les équipements scolaires. »

La commune souhaite en effet que les projets d'équipements cherchent en premier lieu à s'intégrer dans le règlement de la zone défini, notamment pour le coefficient d'espaces verts dans un souci de limiter l'imperméabilisation. Des dérogations sont néanmoins prévues pour certains équipements de

première nécessité ou aux gabarits plus exceptionnels (comme par exemple une salle d'art et de spectacles).

4.2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières se retrouvent dans toutes les zones. Elles s'inscrivent dans une logique d'urbanisme de projet en permettant une plus grande souplesse dans les cas suivants :

- > pour les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ;
- > dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- > pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Dans un souci de sécurité, le règlement impose également, dans toutes les zones où l'implantation à l'alignement est possible, la réalisation d'un pan coupé pour les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile.

De même, il régleme les saillies sur le domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, dans toutes les zones, les règles varient en fonction de la présence de baies principales en vis-à-vis. Cette distinction permet de garantir un ensoleillement satisfaisant des constructions.

Des dispositions particulières plus souples ont également été rédigées, comme pour le précédent paragraphe. Elles concernent :

- > les constructions annexes ;
- > les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;
- > les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Dans toutes les zones à dominante d'habitat collectif (UAC, UC, UI, UM et UP), une règle spécifique a été introduite lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR (à dominante pavillonnaire). Dans ce cas, un retrait de 8 mètres minimum est obligatoire et un principe de dégressivité des hauteurs est imposé afin de garantir une transition douce avec le tissu pavillonnaire et de prévoir une zone tampon non bâti et bénéficiant d'un traitement paysagé entre les deux zones concernées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il s'agit de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Dans toutes les zones, une distance minimale (variable selon les zones) est exigée entre deux constructions principales implantées sur une même unité foncière. Cette disposition réglementaire vise prioritairement à garantir un bon niveau de luminosité pour les bâtiments. Pour laisser de la souplesse, il n'est pas fixé de règles :

- > pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle traduit la conservation de la diversité des formes urbaines et vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les dispositions sont différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les règles sont donc établies en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement prend en compte les particularités des équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

Dans toutes les zones, les attiques sont encadrées. Ainsi, il est imposé que les niveaux en attique soient en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ; un seul niveau en attique est autorisé par construction et l'emprise de l'attique doit être au plus égal à 40% de la surface de l'étage inférieur.

L'objectif de ces règles est d'éviter des constructions trop massives à l'échelle du piéton en autorisant les attiques et en imposant leur recul. Le fait de n'autoriser qu'un seul niveau en attique garantit une certaine qualité architecturale en interdisant les constructions de type « stations balnéaires ». Toutes ces mesures visent également à promouvoir un dernier étage avec des terrasses confortables et donc des logements plus agréables.

4.2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La recherche d'une certaine qualité urbaine est une priorité du PLU révisé, comme l'affirme le PADD dans son axe 2 : « Les nouvelles constructions doivent respecter le cadre urbain de la ville et s'intégrer au mieux dans le tissu existant. Une plus grande vigilance sera accordée à la qualité architecturale des constructions, à la composition des façades et au volet environnemental et paysager. »

A ce titre, le paragraphe sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère a été étoffé par rapport aux articles 11 et 13 du PLU de 2016, et ce, dans toutes les zones.

Dans toutes les zones, des exigences minimales sont fixées pour l'aspect extérieur des constructions, tant pour les constructions principales que pour les annexes et les clôtures. Celles-ci doivent s'intégrer à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale et leur hauteur. Pour guider les pétitionnaires, les fiches architecturales et paysagères réalisées par le CAUE 91 seront annexées au PLU entre l'arrêt et l'approbation.

Des prescriptions ou préconisations ont ainsi été définies pour les toitures, les façades et les pignons, les clôtures, les locaux techniques, les annexes, ainsi que les façades et les vitrines commerciales.

Ces prescriptions peuvent néanmoins varier d'une zone à l'autre, pour tenir compte de leur valeur patrimoniale.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2016 :

- > Les prescriptions ont été renforcées dans la zone UVB, ainsi que dans le secteur URb et le sous-secteur URb1 ;
- > Un travail fin a été mené sur les clôtures afin d'adapter les prescriptions à la morphologie urbaine de chaque zone ou secteur ;
- > afin à la fois d'assurer des continuités écologiques et de favoriser la circulation des eaux, les clôtures sur rue comme en limites séparatives doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres ;
- > un paragraphe concernant les façades et vitrines commerciales a également été inséré dans toutes les zones où l'activité commerciale et artisanale est autorisée. La Ville souhaite en effet initier une redynamisation de son tissu commercial en centre ville et dans les pôles de proximité. Cela va de pair avec un traitement qualitatif des façades et vitrines, aujourd'hui souvent de faible qualité esthétique, notamment dans les polarités de quartier ;
- > le règlement du PLU comporte désormais des dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales, quasi absentes du PLU de 2016. Sans être prescriptif, ce paragraphe vise à sensibiliser les pétitionnaires à l'utilisation de matériaux durables, à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvellement pour l'approvisionnement des constructions, au bioclimatisme, à la recherche d'une certaine performance énergétique des constructions, ainsi qu'à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la réduction des nuisances. Il s'agit là d'une première étape vers une meilleure prise en compte des problématiques environnementales dans la construction neuve. En ce sens, le PLU révisé se veut un PLU incitant à la transition énergétique.

4.2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de ce paragraphe visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie de la parcelle est imposé dans toutes les zones.

Des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre de moyenne tige est imposé par tranche complète de 100 m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Des prescriptions ont été introduites pour le remplacement des arbres abattus lors d'opérations.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette nouvelle règle par rapport au PLU de 2016 vise à s'assurer que les arbres abattus ne soient pas remplacés par des arbres de moindre qualité et participent toujours de la trame verte communale à la même valeur écologique qu'auparavant.

Dans toutes les zones, le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2016

- > l'introduction d'une surface écoaménageables dans toutes les zones. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Le tableau ci-après récapitule les coefficients de surface écoaménageable et de pleine terre exigés dans les différentes zones du PLU, selon un principe de progressivité, avec un coefficient de surface écoaménageable plus faible dans les secteurs de polarité commerciale et de projets, où le tissu urbain est plus dense et un coefficient de pleine terre le plus élevé sur les grandes parcelles du tissu pavillonnaire patrimonial où la Ville souhaite conserver des espaces paysagers de qualité. Dans la zone d'équipements UE, il n'a pas été défini de coefficient de surface écoaménageable pour s'adapter au mieux aux contraintes des différents projets.

Zones	Secteurs	Coefficient de surface écoaménageable minimal	Coefficient de pleine terre minimal
UA	UAC1	20%	10% Dans le secteur soumis à OAP : 5%
	UAC2	30%	20% Dans le secteur soumis à OAP : 25%
UC		50%	30%
UI	UI1	-	50%
	UI2, UI3	60%	40%
UM		20%	10%
UP		30%	20%
UR	UR, UR1, URb1	-	50%
	URb	-	70%
	URg	50%	40%
UVB			En fonction de la taille des parcelles de 10 à 40%
N	Nj	-	80%

4.2.2.4. Stationnement

Les dispositions réglementaires doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation ont été revues à la baisse pour tenir compte des prescriptions du PDUIF. Ainsi, dans les zones d'habitat collectif (UAC, UC, UI, UM, UP, UVB), 1,5 place de stationnement est demandée par logement, conformément au PDUIF.

Dans les zones à dominante d'habitat pavillonnaire (UR), cette exigence est portée à 2 places de stationnement par logement pour tenir compte de la taille des ménages, plus importante, et du taux de motorisation plus élevé dans ces quartiers.

Les exigences pour les constructions destinées à l'artisanat/commerce de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont été renforcées pour permettre une accessibilité accrue à ces équipements de proximité et éviter que la problématique du stationnement ne se répercute sur les espaces publics qui ne sont pas calibrés pour accueillir plus de véhicules.

Les exigences sont moindres pour les bureaux situés à moins de 500m d'une gare. Les dispositions fixées sont des normes plancher (nombre minimum de places à réaliser).

Les prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au stationnement des personnes handicapées et à la recharge électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont rappelées dans le règlement.

De même, des prescriptions pour le stationnement des deux roues non-motorisées ont été introduites dans le règlement du PLU, dans le respect du PDUIF.

Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés – DOCUMENT TRANSMIS PAR IDF MOBILITES dans le cadre de la consultation des PPA

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multi motorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Morsang-sur-Orge, les données INSEE de 2021 sont les suivantes :

Nombre total de ménages : 8 248

Nombre de ménages ayant 1 voiture : 4 211

Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus : 2 984

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010/Ile-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

*Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,31 voiture par ménage (soit $(4\,211 + 2,2 * 2\,984) / 8\,248$).*

*La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Morsang-sur-Orge est donc de **1,96 place par logement** (soit $1,31 * 1,5$).*

4.2.3. Equipements et réseaux

Ce chapitre s'inspire très largement des articles 3 et 4 du PLU de 2016.

Le Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées est écrit de manière quasi semblable pour l'ensemble du règlement. Il vise deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

La largeur minimale des accès nouveaux a été augmentée à 4 mètres pour encadrer les divisions de parcelles et imposer un accès sécurisé aux nouvelles constructions.

4.3. Les dispositions réglementaires particulières des différentes zones

Ce chapitre détaille les dispositions réglementaires relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, à la volumétrie et à l'implantation des constructions de chaque zone. En effet, c'est principalement au travers de ces dispositions que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues les principales caractéristiques de chaque zone.

Certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones et ont donc été explicitées précédemment et ne sont pas reprises ci-après.

4.3.1. La zone UAC

4.3.1.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UAC correspond aux polarités commerciales identifiées par l'étude Intencité sur le commerce à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération. C'est donc logiquement que cette zone se caractérise par une certaine diversité des fonctions urbaines. Outre le logement et les équipements, toutes les sous-destinations de la destination « Commerces et activités de services » sont autorisées.

Des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ont également été identifiés dans cette zone afin de conforter les polarités commerciales existantes.

Dans toute la zone UAC, il est également imposé que tous les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 25 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux. Ce, afin de préserver la mixité sociale dans des secteurs bien desservis par les transports en commun et bien pourvus en commerces, services et équipements. La taille des opérations attendues dans ces secteurs rend également tout à fait pertinente le seuil de 25 logements à partir duquel des logements sociaux sont exigés. Ce seuil permet, en effet, aux bailleurs d'avoir une gestion optimisée d'une cage d'escalier complète ou d'un bâtiment complet.

4.3.1.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul de 2m minimum Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la rue de Savigny	Les règles sont adaptées au contexte et à la morphologie urbaine de la zone UAC. En effet, la rue de Savigny supporte un trafic routier plus dense qui justifie une implantation des constructions en recul par rapport à la voie pour permettre d'avoir un espace tampon avant les premiers logements ou de prévoir du stationnement en cas d'implantation de commerces ou services en rez-de-chaussée. Le long des autres axes, l'objectif de ces règles est de favoriser la création d'un

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
		front urbain continu, caractéristique des centres villes, tout en permettant des reculs ponctuels pour un tissu plus aéré, une animation des façades et un paysagement des espaces visibles depuis le domaine public.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Retrait obligatoire de 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle. Dans tous les cas, en cas de retrait : 8m minimum si baies 6m minimum en l'absence de baies	Les règles de retrait définies visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager, tout en autorisant une certaine densité.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	12m minimum Les constructions contigües sont interdites	Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, y compris dans un tissu assez dense.
Emprise au sol des constructions	UAC1 : 80% UAC2 : 60%	La zone UAC se caractérise par un tissu urbain assez dense, c'est pourquoi l'emprise au sol autorisée est assez importante, notamment en UAC1. Il s'agit de polarités de taille limitées, mais qui peuvent accueillir une densité assez importante en raison de leur desserte en transports en commun et de la concentration de commerces et services qui s'y trouvent.
Hauteur des constructions	UAC1 : 12m à l'égout du toit et 16m au faîtage ou à l'acrotère (R+3+C/A) UAC2 : 9m à l'égout et 13m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+C/A) Les rez-de-chaussée destinés aux commerces et activités de services ou aux bureaux doivent avoir une hauteur de 4 mètres de dalle à dalle	La hauteur maximale varie selon les secteurs afin de tenir compte de la densité existante et souhaitée et de la proximité avec le tissu pavillonnaire. Dans le secteur UAC1, un niveau de plus est autorisé par rapport à la hauteur maximale autorisée dans le PLU de 2016 qui a été reprise pour UAC2. L'objectif est de permettre une densification maîtrisée dans des secteurs stratégiques identifiés dans le diagnostic du PLU : les abords de la station de tram-train, le secteur du marché de la Forêt notamment. Le square Louise Michel présente déjà une densité forte, caractéristique de son appartenance à un grand ensemble de logements collectifs. Une hauteur au faîtage, une hauteur à l'acrotère et une hauteur à l'égout du toit sont définies, afin de bien encadrer la volumétrie du dernier niveau (sous forme

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
		de combles ou d'attiques) pour assurer une bonne intégration paysagère. Des schémas explicatifs ont également été introduits. Une majoration de 1m est possible pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale aux normes et fonctionnels (4m de dalle à dalle).

4.3.2. La zone UC

4.3.2.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UC est une zone urbaine à vocation d'habitat collectif organisée majoritairement sous forme de grands ensembles ouverts ou résidentialisés. Cette zone est destinée préférentiellement à accueillir des logements. La diversité des fonctions y est assez limitée en raison de l'organisation même de ces grands ensembles renfermés sur eux-mêmes.

Ainsi, tous les équipements n'y sont pas autorisés. Les lieux de culte et les autres équipements recevant du public sont interdits. L'objectif est de privilégier dans cette zone des équipements de proximité, répondant aux besoins des habitants des différents quartiers. Les commerces n'y sont autorisés que le long des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le plan de zonage et correspondant aux polarités identifiées dans l'étude sur le commerce menée par Intencité.

4.3.2.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 5m minimum	Le PLU de 2016 imposait un recul de 1m minimum. Cette marge de recul a été portée à 5m dans le PLU révisé. Ce recul est plus proche de la morphologie urbaine de ces ensembles d'habitat collectif qui se caractérisent par un tissu urbain assez aéré, faisant la part belle aux espaces libres de toute construction.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Dans tous les cas, en cas de retrait : L=H avec 8m minimum	Cette règle est directement reprise du PLU de 2016. La marge de retrait est adaptée au gabarit des constructions, assez hautes. Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16m minimum 4m minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës Les constructions contiguës sont interdites	Là aussi, cette règle est reprise du PLU de 2016 et vise également à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, y compris dans un tissu assez dense. Désormais, la distance entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes est également règlementée en UC, comme dans les autres zones du PLU.
Emprise au sol des constructions	30%	Cette règle est directement reprise du PLU de 2016. Elle traduit le caractère aéré de cette zone de grands ensembles d'habitat collectif et la présence importante d'espaces libres.
Hauteur des constructions	16m au point le plus haut, soit R+3+C/A +1m si le rez-de-chaussée est destiné aux commerces et activités de services ou bureaux	La hauteur maximale est directement reprise du PLU de 2016. Elle reprend les gabarits existants dans la zone. Une majoration de 1m est possible pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale aux normes et fonctionnels (4m de dalle à dalle).

4.3.3. La zone UE

4.3.3.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UE est une zone spécialisée. Elle a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut accueillir, sous condition, des logements à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage ou d'être des logements de fonction et d'être d'une superficie limitée.

La principale évolution par rapport au PLU de 2016 consiste en la création d'un secteur spécifique au caractère plus mixte : le secteur UEc autour du Château de Morsang-sur-Orge. Le réaménagement et la mise en valeur du château constitue un des enjeux forts du PLU révisé. En effet, à l'heure actuelle, le château accueille plusieurs équipements publics (notamment le conservatoire de musique, la médiathèque Louis Aragon). Le bâti vieillissant mérite d'être réhabilité, dans le respect de ses spécificités patrimoniales. Un projet est à l'étude pour permettre la réhabilitation du bâti et la mise en valeur du château, comme pôle d'attractivité au rayonnement intercommunal. Ainsi, il peut être envisagé l'aménagement d'un restaurant, d'un café, d'une pépinière destinée à de l'artisanat d'art, d'espaces de co-working, etc., autant d'activités qui contribueraient à la mise en valeur et à la reconnaissance de ce monument historique. De plus, le château bénéficie d'une desserte en transport en commune récemment améliorée avec l'arrivée du tram-train.

4.3.3.2. Les autres règles

La zone UE se caractérise par un foncier très spécifique, avec de grandes unités foncières pour des équipements structurants tels que lycée, collège et équipements sportifs d'envergure, ou de plus petites unités foncières pour des équipements du type crèches. De même, elle accueille des équipements très variés, aux besoins et à la capacité d'accueil très différents. C'est pourquoi il a été fait le choix de simplifier fortement le règlement de la zone UE par rapport au PLU de 2016.

Depuis la modernisation du Code de l'Urbanisme, il n'y a plus aucun article obligatoire dans le règlement du PLU. Ainsi, le règlement du PLU révisé ne réglemente plus les implantations des constructions d'équipements, ni les emprises au sol et les hauteurs maximales. Il précise cependant que l'implantation des constructions nouvelles doit s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

4.3.4. La zone UI

4.3.4.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UI est une création du PLU révisé. Son objectif est de permettre une densification maîtrisée entre les polarités commerciales, le centre-bourg, la zone d'activités Buisson et le tissu pavillonnaire. Certains axes stratégiques d'entrée de ville ont été identifiés comme pouvant supporter une certaine densification en raison de leur environnement immédiat, composé majoritairement de logements collectifs, et de leur desserte routière ou en transport en commun (notamment avec la mise en service de deux stations de tram-train au Nord de la commune).

Afin de tenir compte de la spécificité du tissu urbain morsainois, plusieurs secteurs aux densités et aux vocations distinctes ont été identifiés.

Dans tous les secteurs de la zone UI, le logement et les équipements (à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public) sont autorisés. Concernant les équipements, il s'agit de privilégier avant tout des équipements répondant aux besoins des habitants du quartier, favorisant ainsi une ville des courtes distances.

Les secteurs UI1 et UI2 ont une vocation uniquement résidentielle. Ils ne sont pas destinés à accueillir des activités, quelle que soit leur nature. Ils s'inscrivent soit au cœur du tissu pavillonnaire, soit aux abords de polarités commerciales clairement identifiées qui ne doivent pas s'étaler pour conserver leur attractivité et éviter la vacance.

Les secteurs UI3 ont également une vocation majoritairement résidentielle, excepté le long du boulevard de la Gribette où des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des commerces peuvent s'implanter dans le prolongement de la dynamique constatée place Marie et Aimé Geoffroy.

4.3.4.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	UI1 : recul de 5m minimum UI2 : recul de 2m minimum, sauf rue Victor Hugo et avenue Pasteur où un recul de 5m minimum est imposé + 25m de longueur de façade maximum UI3 : recul de 3m minimum	Le principe général dans cette zone est celui d'une implantation en recul des constructions par rapport à l'alignement afin de prévoir un traitement paysager, une gestion du stationnement et des logements plus confortables. La profondeur de la marge de recul varie en fonction du gabarit des constructions attendues et du trafic routier des différents axes, ainsi que des éventuels projets d'élargissement de voirie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait. Retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle. En UI1, en cas de retrait : $L=H/2$ avec un minimum de 8m si baies, 6m dans les autres cas En UI2 et UI3, en cas de retrait : $L=H/2$ avec 8m minimum si baies et 4m dans les autres cas.	Là aussi, les marges de retrait varient en fonction des gabarits attendus dans les différents secteurs. Les retraits imposés sont plus importants en UI1 où la densité attendue est plus forte, et moindre en UI2 et UI3. Comme dans les autres zones, ces marges de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En UI1 uniquement : 12m minimum entre deux constructions Les constructions contiguës sont interdites En UI1 et UI2 uniquement : 8m minimum si baie 4m minimum en l'absence de baie Dans toute la zone UI : 4m minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës	Cette règle s'inscrit dans la même logique que la règle précédente des retraits par rapport aux limites séparatives (ensoleillement, préservation de l'intimité...). Désormais, la distance entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes est également règlementée en UI, comme dans les autres zones du PLU.
Emprise au sol des constructions	40%	L'objectif est ici de maîtriser l'imperméabilisation des sols en permettant une densité adaptée à la desserte en transport en commun et au caractère urbain, tout en permettant le maintien d'espaces de pleine terre et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Hauteur des constructions	UI1 : 9m à l'égout et 13m au faîtage ou à l'acrotère ($R+2+C/A$) dans une bande de 25m, 12m à l'égout et 16m au faîtage ou à l'acrotère ($R+3+C/A$) au-delà de la bande de 25m	La règle varie en fonction des secteurs allant du plus dense, UI1, qui atteint les hauteurs autorisées en UAC1 au contact du tissu d'habitat collectif situé le long de

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
	UI2 : 9m à l'égout et 13m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+C/A) UI3 : 7m à l'égout et 10m au faîtage ou à l'acrotère (R+1+C/A)	l'Orge au moins dense, UI3, dans la continuité du tissu pavillonnaire. Dans le secteur UI3, la construction de petits collectifs ou de maisons de ville est autorisée, mais ils doivent respecter le gabarit du tissu pavillonnaire voisin.

4.3.5. La zone UM

4.3.5.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UM est une zone mixte à vocation dominante d'activités économiques. Cette zone existait déjà dans le précédent PLU, sous une autre dénomination (UAE). La principale évolution touche les destinations autorisées. En effet, dans le PLU de 2016, seules les activités économiques y étaient autorisées.

Le PLU révisé autorise la construction de logements pour permettre la redynamisation et la revolarisation de cette zone d'activités aujourd'hui peu qualitative. L'objectif est de faire évoluer cette zone artisanale où il y a encore de l'activité industrielle non compatible avec un tissu urbain à dominante d'habitat comme celui de Morsang-sur-Orge, vers une zone urbaine mixte, mêlant habitat et activités, en privilégiant des activités qualitatives et compatibles avec de l'habitat du type bureau, commerces, activités de services, petit artisanat. Tous les équipements y sont autorisés, à l'exception des lieux de culte. Leur implantation nécessite en amont une vraie réflexion sur les questions de stationnement notamment et d'accessibilité. Ces projets doivent être pensés avec la commune. La commune souhaite faire évoluer de manière qualitative cette zone d'activités en y accueillant, avant tout, des logements et des activités de qualité.

Pour éviter que cette zone ne se transforme complètement en zone d'habitation et perde sa vocation économique, il est imposé que tous les rez-de-chaussée des constructions soient destinés à de l'activité économique, aux équipements ou aux locaux techniques et de services liés à l'immeuble.

4.3.5.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 2m minimum, excepté rues du Docteur Roux et Jules Ferry où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 2m.	Le principe général est celui d'une implantation en recul de 2m minimum qui doit permettre une mise en valeur des façades commerciales. Une implantation à l'alignement est autorisée le long des rues du Docteur Roux et Jules Ferry où un élargissement de voirie est prévu par un emplacement réservé. L'objectif est de donner un caractère plus urbain et plus qualitatif à cette zone au bâti aujourd'hui très hétérogène et peu qualitatif.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait. Retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle. En cas de retrait : 8m minimum si baies, 6m en cas de façade aveugle	Comme dans les autres zones, ces marges de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions contiguës sont interdites Hauteur de la construction principale la plus haute avec 8m minimum 4m minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës	Cette règle s'inscrit dans la même logique que la règle précédente des retraits par rapport aux limites séparatives (ensoleillement, préservation de l'intimité...).
Emprise au sol des constructions	80%	Cette zone, bien desservie par le tram-train et destinée à accueillir des activités, autorise une densité assez marquée, nécessaire pour requalifier le secteur.
Hauteur des constructions	13m de hauteur plafond, toiture terrasse végétalisée obligatoire (R+3)	Il a été fait le choix dans cette zone d'autoriser une emprise au sol forte et de maîtriser les hauteurs pour qu'elles restent compatibles avec le tissu pavillonnaire voisin. Ainsi, en zone UR, la hauteur maximale est de 10m et en UM, de 13m. Un seul niveau supplémentaire est autorisé pour rester cohérent entre les deux côtés des rues Jules Ferry et du Docteur Roux. Afin de limiter l'imperméabilisation et de lutter contre les îlots de chaleur dans ce secteur dense, il est imposé que les toitures soient végétalisées.

4.3.6. La zone UP

4.3.6.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UP correspond au secteur de projet de la route de Corbeil. Identifiée comme polarité commerciale par l'étude réalisée par Intencité, la zone UP se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : logements, activités commerciales et de services, bureaux, équipements... Néanmoins, concernant les équipements, tous ne sont pas autorisés dans la zone UP. Ainsi, les équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public y sont interdits. L'objectif est de privilégier dans cette zone des équipements de proximité répondant aux besoins des habitants du futur quartier et des habitants du quartier Beauséjour.

Une mixité des logements est également imposée puisque tout programme à destination de logements comprenant au moins 25 logements doit comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

4.3.6.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 5m minimum, excepté le long de l'avenue Beausite où les constructions doivent s'implanter en recul de 12m.	Le principe général est celui d'une implantation en recul de 5m minimum qui doit permettre une mise en valeur des façades commerciales, du stationnement ou des rez-de-jardin paysagers pour des logements plus agréables. Un recul plus important est imposé avenue Beausite (12m minimum) pour assurer une transition paysagère avec le quartier arboré de Beauséjour. L'objectif est de donner un caractère plus urbain et plus qualitatif à cette zone au bâti aujourd'hui très hétérogène et peu qualitatif et de créer des liens paysagers avec le quartier pavillonnaire voisin de Beauséjour.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait en UP1 uniquement Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives latérales dans le secteur UP2. Retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle dans toute la zone UP, quel que soit le secteur. En cas de retrait : 8m minimum si baies créant des vues, 6m si baies créant des jours, 4m en l'absence de baie	Dans le secteur UP2, l'implantation en limites séparatives est interdite dans l'esprit du cahier des charges du lotissement Beauséjour. L'objectif est de mettre en valeur les franges du quartier Beauséjour, en respectant les règles d'implantation et les gabarits autorisés dans ce quartier à forte valeur patrimoniale. Comme dans les autres zones, les marges de retrait telles qu'elles sont définies en UP1 et UP2, visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions contiguës sont interdites Dans le secteur UP1 uniquement : au moins la hauteur de la construction principale la plus haute avec un minimum de 12 mètres Dans le secteur UP2 uniquement : au moins la hauteur de la construction principale la plus haute avec un minimum de 10 mètres Dans toute la zone UP : 4m minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës	Cette règle s'inscrit dans la même logique que la règle précédente des retraits par rapport aux limites séparatives (ensoleillement, préservation de l'intimité...). Des règles distinctes ont été édictées pour le secteur UP1 et le secteur UP2. En effet, dans le secteur UP1, les hauteurs autorisées sont plus élevées, un retrait plus important entre deux constructions est donc exigé afin de conserver un ensoleillement optimal pour toutes les constructions.
Emprise au sol des constructions	60%	Cette zone, bien desservie, autorise une densité assez marquée, nécessaire pour requalifier le secteur et lui conférer un caractère urbain plus marqué
Hauteur des constructions	Dans le secteur UP1 uniquement : 12m à l'égout du toit et 16m au faîtage ou à l'acrotère (R+3+C/A) Dans le secteur UP2 uniquement : 9m à l'égout du toit et 13m au faîtage (R+2+C) dans une bande de 40m par rapport à la route de Corbeil, 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage ou à l'acrotère (R+1+C) au-delà de la bande de 40m	Un principe de dégressivité des hauteurs est imposé afin de garantir une transition douce vers le quartier pavillonnaire de Beauséjour, tout en permettant une mutation et une requalification des abords de la route de Corbeil. Les attiques sont interdits dans le secteur UP2 et les hauteurs sont limitées à R+1+C au-delà d'une bande de 40m de profondeur par rapport à la route de Corbeil, afin de conserver une morphologie urbaine proche de celle des villas existant dans le quartier pavillonnaire. Contrairement à la zone UM, il a été fait le choix dans cette zone d'autoriser des hauteurs un peu plus élevées le long de la route de Corbeil uniquement pour limiter l'emprise au sol et permettre la constitution de percées visuelles vers le quartier de Beauséjour et un traitement paysager plus marqué, signal de l'entrée dans ce quartier arboré.

4.3.7. La zone UR

4.3.7.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UR est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'une zone résidentielle où les activités ne sont autorisées que dans certains secteurs délimités précisément (UR1 et URb 1), correspondant aux polarités identifiées dans l'étude commerciale d'Intencité (place Charles de Gaulle, axes principaux du tissu pavillonnaire) et sous conditions. Le long des axes structurants, seules sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Place Charles de Gaulle et le long des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le plan de zonage sont également autorisés les commerces pour préserver les polarités existantes.

La zone UR, ainsi que les secteurs URb et URg, ne peuvent donc accueillir que des logements. Le gabarit des voies, ainsi que les réseaux, déjà presque à saturation, ne peuvent, en effet, supporter une densification trop marquée du tissu et une augmentation trop marquée des flux automobiles et du stationnement sur le domaine public.

De la même manière, les équipements ne sont pas tous autorisés dans la zone. En zone UR, URb et URg, peu d'équipements sont autorisés. Il s'agit d'équipements de première nécessité, répondant aux besoins des habitants du quartier : Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Dans le secteur URg qui correspond aux opérations d'habitat groupé, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées afin de conserver l'homogénéité des ensembles existants.

4.3.7.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	En UR, UR1, URb, URb1 : Recul de 5m minimum Bande constructible de 25m Une implantation à l'alignement est possible en URb1 lorsque le rez-de-chaussée est à vocation autre que le logement En URg : Même implantation que la construction existante	Ce recul obligatoire de 5m vise à la fois à permettre le stationnement d'un véhicule à l'avant de la parcelle et incite à un traitement paysager de qualité de la marge de recul avec, notamment, une clôture ajourée sur sa partie haute et une haie obligatoires. Dans le PLU de 2016, seule la zone UR2 imposait une bande constructible de 25m. La morphologie du tissu pavillonnaire morsaintois varie peu entre UR2 et UR3. Il a donc été fait le choix de simplifier le zonage avec une seule zone UR et de généraliser le principe de la bande constructible afin de préserver les cœurs

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
		d'îlots non imperméabilisés et de mettre un terme à leur mitage déjà bien initié dans certains secteurs. Ce pour lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un tissu urbain déjà dense.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait. Retrait obligatoire de 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle. En cas de retrait : 8m minimum si baies, 4m dans les autres cas Règles spécifiques en URb et URb1 : retrait obligatoire de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle. Des règles spécifiques ont été définies pour les terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU et pour les terrains existants en fonction de la largeur du terrain. Dans tous les cas, l'implantation en limite séparative est interdite.	En UR, les règles du PLU de 2016 ont été conservées. Elles permettent de préserver l'ensoleillement, de limiter les conflits de voisinage et de conserver un tissu assez aéré. Dans le secteur URg, seules les extensions dans le prolongement de l'existant sont autorisées. En URb et URb1, des règles spécifiques ont été définies. L'objectif est double : - rendre constructible certains terrains déjà existants étroits et profonds que le règlement du PLU de 2016 a rendu inconstructible ; - encadrer les futures divisions de parcelle afin de conserver le caractère aéré et boisé du quartier patrimonial de Beauséjour où les traces de la forêt de Séquigny sont encore nombreuses et porteuses de biodiversité.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Dans la zone UR et le secteur UR 1 et le secteur URg : 10m minimum si baie, 8m en l'absence de baie Dans le secteur URb et le sous-secteur URb1 : 16 mètres minimum Dans toute la zone UR, à l'exception du secteur URg : Les constructions contigües sont interdites. Dans toute la zone UR : 4m minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contigües	Cette règle a été simplifiée par rapport au PLU de 2016 afin de permettre au tissu pavillonnaire d'évoluer. Elle s'inscrit dans la même logique que la règle précédente des retraits par rapport aux limites séparatives (ensoleillement, préservation de l'intimité...). Les constructions contigües sont interdites dans toutes les zones, à l'exception du secteur URg et de la zone UVB où les constructions en mitoyenneté existent déjà. L'objectif de cette règle est d'éviter les divisions de parcelles ultérieures qui ne respectent pas des distances minimales avec la construction existante. Là aussi, l'objectif est de garantir un cadre de vie de qualité à tous, avec des logements bénéficiant d'un ensoleillement optimal et limitant les conflits de voisinage.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Emprise au sol des constructions	UR et UR1 : 30% URb et URb1 : 20% URg : 30m ²	Les emprises au sol maximales du PLU de 2016 ont été conservées. Elles contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et garantissent une certaine qualité paysagère, notamment dans le quartier Beauséjour qui présente encore un caractère boisé marqué et reconnu à l'échelle régionale pour sa biodiversité.
Hauteur des constructions	7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage (R+1+C en URb et URb1, R+1+C/A en UR et UR1) En URg, même hauteur que la construction existante	La hauteur a été augmentée d'un mètre par rapport au PLU de 2016. Cette évolution permet de prendre en compte l'évolution des modes constructifs et d'avoir des logements plus confortables. Le nombre de niveaux autorisés n'augmente pas, seule la hauteur en mètre change.

4.3.8. La zone UVB

4.3.8.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UVB correspond au Vieux Bourg L'objectif de cette zone est de maintenir et développer son caractère multifonctionnel. C'est pourquoi, outre le logement, y sont également autorisés les commerces, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, les restaurants, hôtels... Conformément au PADD, le règlement affirme le Vieux Bourg comme une polarité commerciale et économique à préserver et développer, autour du Château notamment. Tous les équipements y sont autorisés, à l'exception des équipements sportifs qui doivent se développer de manière privilégiée dans la zone UE, et des autres équipements recevant du public, qui ne correspondent pas à la vocation de centralité du Vieux Bourg.

4.3.8.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul de 2m minimum	Les règles du PLU de 2016 ont été conservées. Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du centre ancien ; en effet, l'alignement sur rue est possible. Cependant, afin d'assurer une continuité urbaine cohérente, les constructions peuvent s'implanter en recul si la construction adjacente l'est aussi. Par ailleurs, dans un souci de préservation du patrimoine bâti, et notamment des murs en meulière, les constructions peuvent également s'implanter en recul si un mur en meulière est présent à l'alignement. Dans ce cas, afin de ne pas dénaturer la clôture, le recul est fixé au minimum à 2 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Bande constructible de 15m de profondeur Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui varient en fonction de la largeur du terrain	Là aussi, les règles du PLU de 2016 ont été conservées. L'implantation sur les limites séparatives est limitée à une longueur de 15m afin de ne pas créer un pignon trop important sur la parcelle voisine. Afin de préserver la constructibilité des terrains, souvent de taille réduite dans le vieux bourg, et d'éviter des constructions disproportionnées et difficilement habitables, l'implantation sur les deux limites latérales est obligatoire pour les terrains étroits. Le règlement devient plus souple pour les terrains plus larges, permettant le retrait d'une ou des deux limites latérales, afin de préserver des ouvertures sur les cœurs d'îlots.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
		Au vu de la densité bâtie et pour préserver les cœurs d'îlots, les logements sont interdits au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement. Cependant, afin de maintenir et de pouvoir faire évoluer certaines constructions dédiées à l'activité économique, historiquement implantées en fond de parcelle, les constructions à destination autre que le logement sont autorisées.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres avec un minimum de 5 mètres, si une des façades comporte au moins une baie ; La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
Emprise au sol des constructions	En fonction de la superficie des terrains pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement : 75% pour les terrains inférieurs à 250 m ² jusqu'à 40% pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 500 m ² 30% maximum pour les terrains issus d'une division	Les dispositions du règlement permettent de garantir la constructibilité des petits terrains, en leur autorisant une emprise au sol plus importante. En revanche, les terrains plus grands disposent d'une emprise au sol plus réduite avec un minimum de constructibilité garantie, afin de préserver des espaces de respiration et une couverture végétale au sein de la zone. Pour les terrains issus d'une division après l'approbation du présent PLU, l'emprise au sol est limitée à 30% afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
Hauteur des constructions	10m à l'égout du toit et 13m au faîtage (R+2+C)	Les règles de hauteur maximales à l'égout et au faîtage visent à maintenir, pour les constructions nouvelles, des gabarits cohérents et harmonieux avec l'existant.

4.3.9. La zone N

4.3.9.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Secteurs et sous-secteurs de la zone N	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
Zone N	- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ; - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ; - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ; - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.	Les sous-destinations autorisées en zone N stricte sont très limitées et en lien avec l'usage des sols existants afin d'assurer une protection stricte des espaces naturels concernés.
Secteur Nj	- Pour les jardins maraîchers, associatifs et familiaux, cette limite est portée à 20m² de surface de plancher par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité sur le secteur géographique donné et que les abris soient bien intégrés dans le paysage.	Ce secteur est une nouveauté du PLU révisé. Son objectif est la préservation de secteurs de jardins existants. Ces jardins sont des jardins associatifs ou familiaux. Ces secteurs assurent une transition entre le tissu urbain dense et la zone naturelle. Ils participent également de la valorisation du paysage d'entrée de ville. De ce fait, seuls les abris de jardin de taille limitée y sont autorisés.

Secteurs et sous-secteurs de la zone N	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
Secteur Nc	- L'aménagement des bâtiments existants pour accueillir des locaux à destination d'« exploitation agricole » ou d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ; - La démolition des bâtiments existants et leur reconstruction dans le respect de l'emprise au sol du bâtiment démoli pour accueillir des locaux à destination d'« exploitation agricole » ou d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site.	Ce secteur a été créé suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) après l'arrêt du PLU. L'objectif de ce secteur est de permettre le développement d'une agriculture urbaine dans une partie du parc du Château qui accueillait la ferme du Château. Seul le réaménagement des bâtiments existants ou leur démolition-reconstruction sont autorisés afin de préserver le caractère naturel et patrimonial de la zone.

4.3.9.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.	La zone N ne comporte pas de parcelles type. Les unités foncières sont de taille très variées, rendant difficiles la rédaction d'une règle générique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		De plus, les droits à construire sont quasi inexistantes.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		En Nj, seules des constructions de taille limitée sont autorisées (abris de jardins). Concernant l'implantation des constructions autorisées, il a donc été fait le choix d'être assez souple, en veillant néanmoins à la meilleure insertion possible des constructions nouvelles en tenant compte du caractère naturel et paysager de la zone.
Emprise au sol des constructions	<i>En Nj uniquement</i> : 10% <i>En Nc uniquement</i> : seule la reconstruction des bâtiments existants dans le respect de leur emprise au sol est autorisée.	Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau est néanmoins imposé afin de permettre leur préservation et leurs éventuels aménagements. Le règlement définit une emprise au sol maximale très limitée, afin de respecter le caractère naturel de la zone. Cette emprise au sol s'applique uniquement en secteur Nj où des droits à construire limités sont ouverts. Dans le secteur Nc, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à celle occupée à la date d'approbation du PLU.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Hauteur des constructions	<i>En Nj uniquement : 3,5m maximum</i>	Les hauteurs maximales autorisées varient en fonction de la vocation de la zone. Elles ont été définies pour limiter au maximum l'impact sur le paysage.

4.4. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

4.4.1. La préservation du patrimoine bâti

La Ville de Morsang-sur-Orge bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité, principalement localisé dans le Vieux Bourg et le quartier pavillonnaire de Beauséjour.

Lors des réunions publiques, des cafés PLU et des ateliers participatifs qui se sont déroulés à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les Morsainois ont exprimé leur attachement à ces particularités architecturales locales.

Ces échanges ont conduit la Ville à réaffirmer la nécessité de mettre la protection du patrimoine morsainois au cœur du projet de territoire et du PLU.

Les associations, en partenariat avec le CAUE, ont mené un important travail d'inventaire qui a permis d'identifier plus de 200 bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des fiches descriptives viendront alimenter au fur-et-à-mesure cet inventaire afin d'aider les pétitionnaires et les services de la Ville lors de l'instruction de projets.

Ces éléments, dont certains étaient déjà identifiés dans le PLU de 2016, font l'objet de prescriptions spécifiques interdisant leur démolition et encadrant les modifications de façades et de toitures, ainsi que les extensions. Ces prescriptions sont détaillées dans le document « 5.1 Règlement » du PLU au « Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine remarquable ». Les différents éléments de patrimoine recensés y sont listés.

Au nombre de 242, ces éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique qui renvoie à la liste figurant dans le Titre 6 du règlement.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- > de protéger le bâti de la démolition ;
- > de conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel ;
- > de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

Le Vieux Bourg a également été identifié dans son intégralité au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme. Le quartier Beauséjour a quant à lui été identifié aux titres des articles L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Ces deux quartiers font l'objet de prescriptions réglementaires supplémentaires visant à garantir la préservation du patrimoine historique de la commune et une certaine qualité urbaine. Le CAUE travaille actuellement à la réalisation de cahiers de recommandations architecturales qui viendront en complément des prescriptions du règlement du PLU.



4.4.2. La préservation du patrimoine naturel

Plusieurs outils graphiques ont été mobilisés pour identifier et préserver la trame verte en tenant compte de la qualité environnementale et de la fonction des différents espaces :

- > Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation. **10,5 hectares sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), soit 2,4%**. Il s'agit des boisements du parc du Château de Morsang-sur-Orge ;
- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à la fois à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur et à des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas nécessairement des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué. Ils participent également à la création de continuités écologiques, souvent identifiées dans la trame verte et bleue intercommunale. Les Espaces verts paysagers à préserver (EVP) représentent **36,3 hectares, soit 8,3% du territoire** ;
- > **Des alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des tirets ronds de couleur vert foncé. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement. Ce sont **plus de 8km de linéaires boisés** qui ont été identifiés sur le document graphique comme alignements d'arbres à préserver ;
- > **Des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les arbres remarquables à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des ronds de couleur vert clair. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame verte communale et constituent des habitats à préserver pour la faune. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement. **Suite à l'enquête publique et pour suivre l'avis du Commissaire enquêteur qui mettait en avant une insuffisance de justification de l'inventaire des arbres remarquables réalisé dans le cadre de la révision du PLU**, la liste des arbres identifiés dans le PLU de 2016 a été reprise dans son intégralité : **32 arbres remarquables** sont donc désormais identifiés sur le document graphique. Une étude complémentaire sera lancée après l'approbation du PLU pour mettre à jour la liste des arbres remarquables, selon une méthodologie arrêtée au préalable ;
- > **Des sentes à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les sentes piétonnes à préserver sont représentées sur les documents graphiques par des tirets carrés vert clair. Ils participent aux continuités douces du territoire et, selon les cas, peuvent être

végétalisés ou traverser des cœurs d'îlots verts. Leur fermeture au public est interdite ; pour ceux qui auraient été fermés par le passé, leur réouverture est obligatoire. **Près de 5km de sentes** ont été identifiés sur le document graphique ;

- > Des **zones humides avérées** identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- > **Un quartier à forte valeur environnementale et patrimoniale à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** identifié par des points verts sur le document graphique. Pour cette dernière catégorie, les prescriptions sont inscrites directement dans le corps du règlement de la zone UR.

4.4.3. Les emplacements réservés

Les **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme** sont identifiés sur le document graphique par un quadrillage rouge et un numéro. Au nombre de 20, ils concernent :

- > L'aménagement des berges de l'Orge : emplacements réservés n°1 et 2 ;
- > L'élargissement et la sécurisation d'axes routiers : emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 ;
- > La création d'espaces paysager : emplacement réservé n°8 ;
- > L'aménagement de liaisons douces : emplacements réservés n°10 et 19 ;
- > L'aménagement d'espaces publics : emplacement réservé n°20 ;
- > L'aménagement d'un parc de stationnement : emplacement réservé n°9.

Evolution par rapport au PLU de 2016 : le tableau ci-après récapitule les évolutions des emplacements réservés par rapport au PLU de 2016. Les emplacements réservés ont été renumérotés pour tenir compte des suppressions.

n°	Objet	Evolution
1	Projet tram-train Massy-Evry	Supprimé car réalisé
2 1	Aménagement des berges de l'Orge	Maintenu et renuméroté
3 2	Aménagement des berges de l'Orge	Maintenu et renuméroté
4 3	Aménagement de carrefour	Maintenu et renuméroté
5 4	Aménagement de carrefour	Maintenu et renuméroté
6 5	Aménagement de carrefour	Maintenu et renuméroté
7 6	Aménagement de carrefour	Maintenu et renuméroté
8 7	Aménagement de carrefour	Maintenu et renuméroté
9 8	Aménagement d'espace vert public	Maintenu et renuméroté
10 9	Aménagement d'un parc de stationnement	Maintenu et renuméroté

n°	Objet	Evolution
11 10	Continuité du chemin piétonnier public	Maintenu et renuméroté
12	Création de chemin piétonnier public	Supprimé, le projet n'est plus d'actualité
11	Elargissement de 8m de la rue Jean Raynal	Création
12	Elargissement de 3m de la rue de Montlhéry et aménagement du carrefour rue de Montlhéry/rue Jean Raynal	Création
13	Elargissement de 5m de la rue Vapereau	Création
14	Elargissement de 5m de la rue Colas	Création
15	Aménagement d'un arrêt de bus et sécurisation d'un carrefour	Création
16	Elargissement de 2m de la rue du Docteur Roux	Création
17	Elargissement de 2m de la rue Jules Ferry	Création
18	Elargissement de 2m de part et d'autre de la rue du Jean-Pierre Timbaud	Création
19	Elargissement du sentier Jean Raynal	Création
20	Aménagement d'un espace public	Création

4.4.4. La préservation du commerce

Le PADD met en avant la nécessité de redynamiser le commerce de proximité, en renforçant notamment la centralité autour du Marché de la Forêt, aujourd'hui fragile, et en développant/préservant/réorganisant les pôles de commerce de proximité.

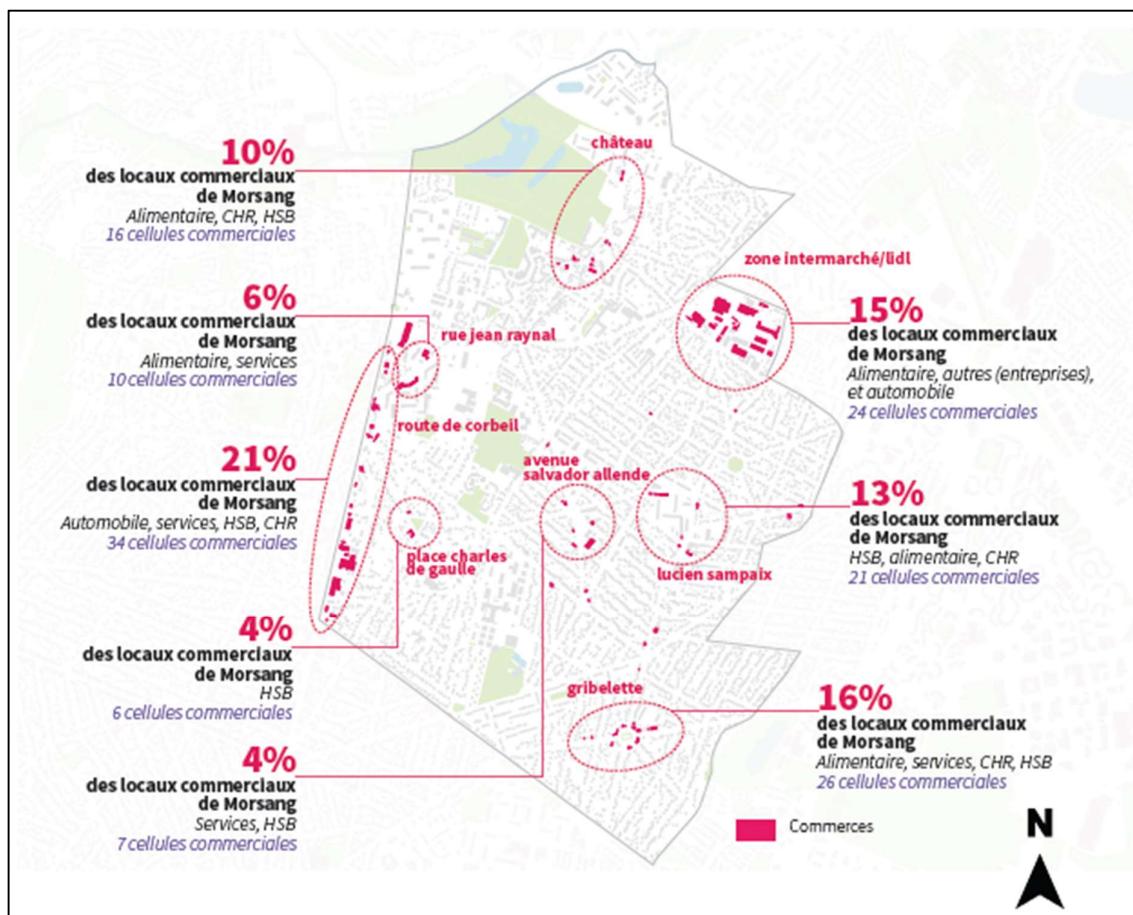
Pour ce faire, une stratégie commerciale est en train d'être mise en œuvre en s'appuyant sur l'étude Intencité menée à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération.

Ses prémisses ont été traduits règlementairement dans le PLU. Il s'agit avant tout d'éviter la dispersion des activités et favoriser leur regroupement pour permettre la création de véritables linéaires, incitant le chaland à la flânerie. Cela s'est traduit par la mise en place de linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Le long de ces linéaires, les rez-de-chaussée ne peuvent accueillir que les sous-destinations suivantes, à l'exception des équipements autorisés dans la zone :

- > l'artisanat et le commerce de détail ;
- > la restauration ;
- > les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- > le cinéma ;
- > l'hébergement hôtelier et touristique.

Les changements de destination sont également interdits.



Source : Intencité, Les différentes polarités commerciales de Morsang, 2022

Evolution par rapport au PLU de 2016 : l'identification de ces linéaires au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme a été étendue par rapport au PLU de 2016. Un travail fin d'identification des polarités commerciales de proximité a été mené par la Ville.

4.4.5. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

La servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.) a pour objet, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur un périmètre donné dans l'attente de la définition d'un projet global visant à valoriser celui-ci.

Deux périmètres d'attente ont été définis, en lien avec des périmètres d'étude existants ou en cours de création :

- > Au Nord du Vieux Bourg, autour du Château de Morsang-sur-Orge : un premier périmètre d'études a été défini dans ce secteur. Une convention a été signée avec le CAUE pour la réalisation d'une étude portant sur la mise en valeur des abords du Château. Cette étude n'a pas encore commencé. Elle permettra d'affiner le règlement et de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du coteau, un des derniers fonciers non imperméabilisés de Morsang-sur-Orge, stratégique par sa localisation à l'entrée du Château et du Vieux Bourg et par les enjeux de ruissellement qu'il subit ;
- > Autour du groupe scolaire Ferdinand Buisson : ce groupe scolaire vieillissant constitue également un foncier stratégique pour la commune. Il compte, en effet, d'importants espaces non bâtis et des équipements à restructurer ou mutables. Tout ce secteur doit faire l'objet d'un réaménagement, mais compte-tenu des nombreux équipements présents et de sa localisation en entrée du Vieux Bourg, un règlement ne peut être défini sans la réalisation d'une étude préalable.

