

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Fleury-Mérogis
Projet de construction d'un collège

Pièce n°1B : Synthèse des modifications envisagées

Pièce n°1A	<i>Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation</i>
Pièce n°1B	<i>Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Synthèse des modifications envisagées</i>
Pièce n°2	<i>Mise à jour de l'état initial de l'environnement</i>
Pièce n°3	<i>Incidences et mesures</i>
Pièce n°4	<i>Résumé non technique</i>
Pièce n°5A	<i>Annexe A – Etude de sol du foncier des 7 ha</i>
Pièce n°5B	<i>Annexe B – Etude faune – flore (site de projet)</i>

Atelier TEL

1. Modifications du PADD _____	3
2. Modifications de l'OAP n°1 _____	8
3. Modifications du règlement _____	10
3.1. Modifications du règlement écrit _____	10
3.2. Modifications du règlement graphique _____	16
4. Modifications du rapport de présentation _____	16

SYNTHESE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

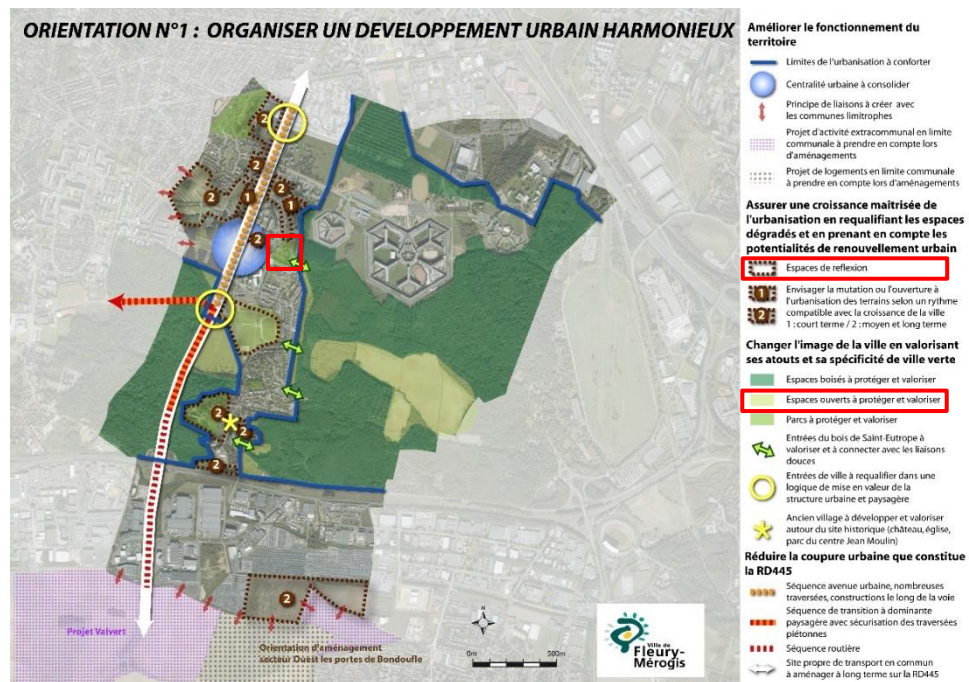
1. Modifications du PADD

La cartographie de l'orientation n°1 du PADD nécessite une modification en identifiant la zone de projet du collège comme espace de réflexion/mutation, et en retirant l'aplat vert localisant des espaces ouverts à protéger et à valoriser au droit de la zone de projet (jardins familiaux).

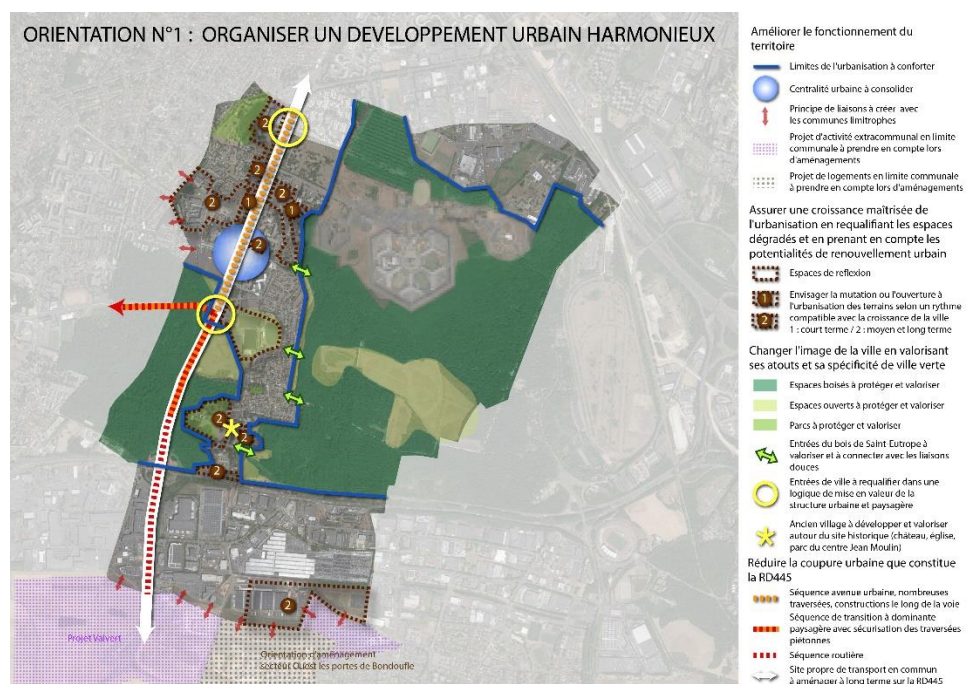
Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 4.3 (cartographie de l'orientation n°1)

Ancienne version



Nouvelle version

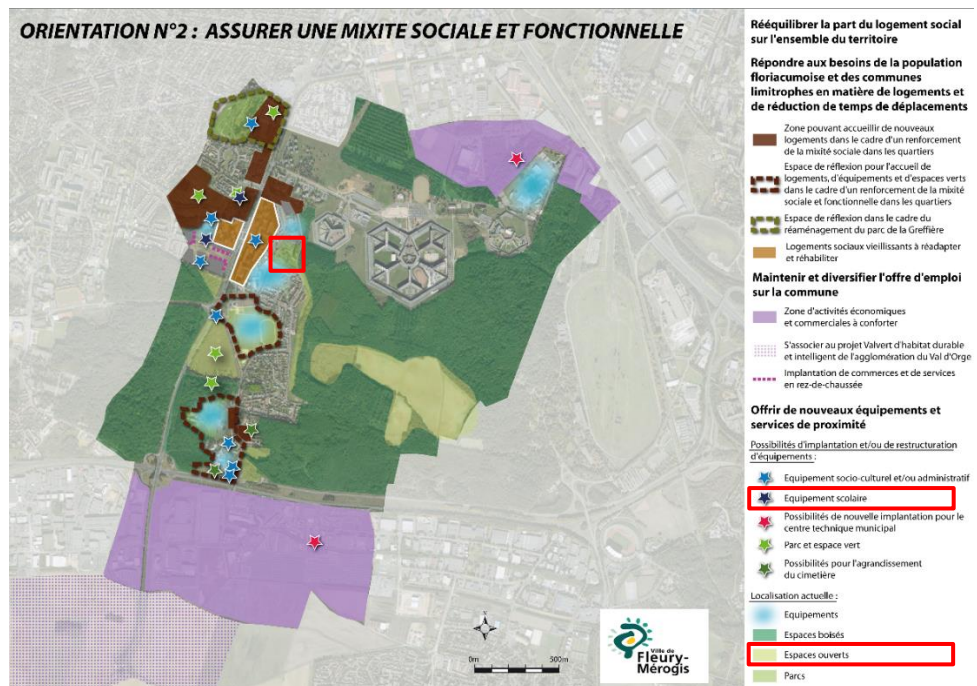


De même, la cartographie de l'orientation n°2 nécessite une adaptation, afin de faire figurer sur la zone de projet une nouvelle étoile bleu foncé localisant la possibilité d'implantation d'un équipement scolaire. En outre, l'aplat vert localisant des espaces ouverts (jardins familiaux) doit être retiré au droit de la zone de projet. Enfin, l'objectif supplémentaire suivant est inscrit à l'orientation n°2 du PADD : « Construire un collège à Fleury-Mérogis qui permettra de resectoriser les élèves floriacumois afin de leur offrir davantage de confort tout en désengorgeant les collèges des villes alentours au profit de leurs futurs collégiens ».

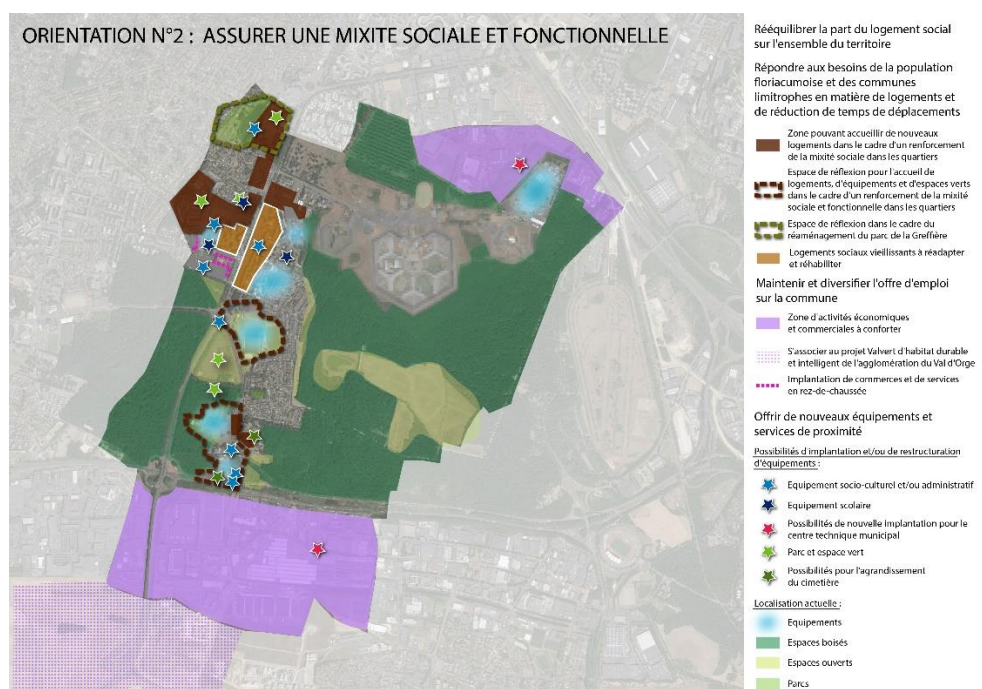
Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 4.3 (cartographie de l'orientation n°2)

Ancienne version



Nouvelle version

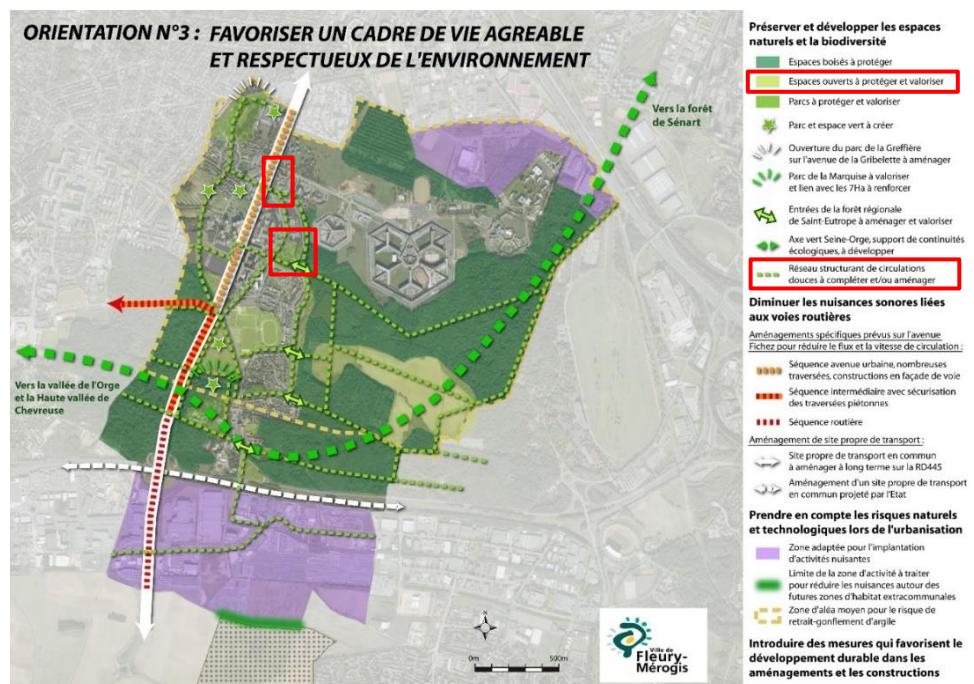


La cartographie de l'orientation n°3 nécessite également une adaptation, afin de retirer l'aplat vert localisant des espaces ouverts (jardins familiaux) au droit de la zone de projet, d'y faire figurer le nouveau cheminement doux réalisé le long de la RD445 entre la rue du Général-de Gaulle et l'avenue des Peupliers, ainsi que la liaison supplémentaire envisagée en bordure nord du site de projet (voir orientation n°4). Enfin, l'objectif supplémentaire suivant est inscrit à l'orientation n°3 du PADD : « Favoriser le développement de jardins collectifs, partagés ou familiaux sur le territoire communal ».

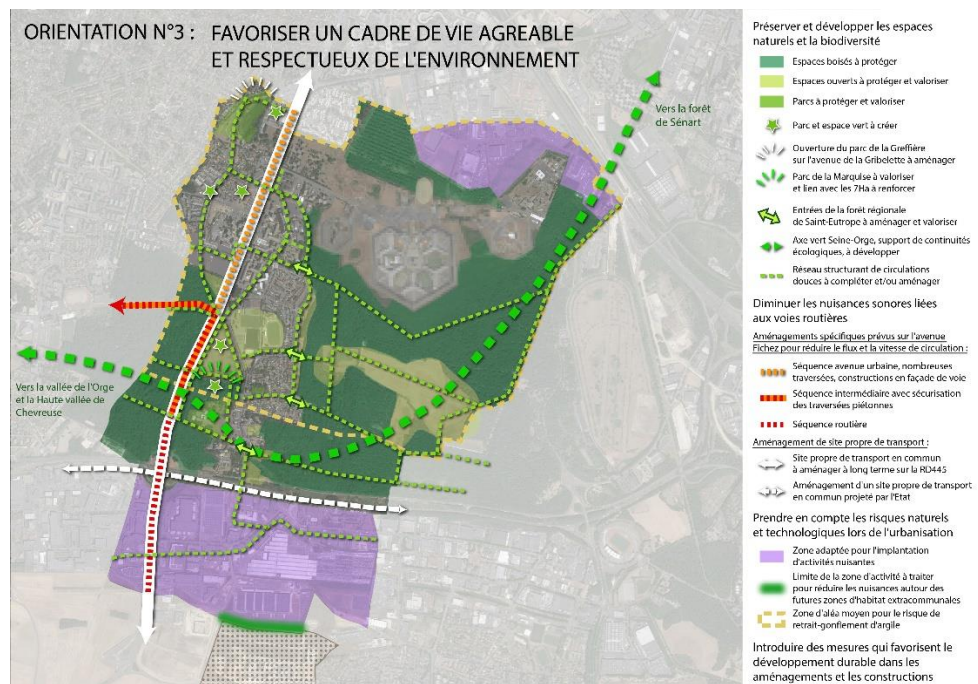
Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 4.3 (cartographie de l'orientation n°3)

Ancienne version



Nouvelle version

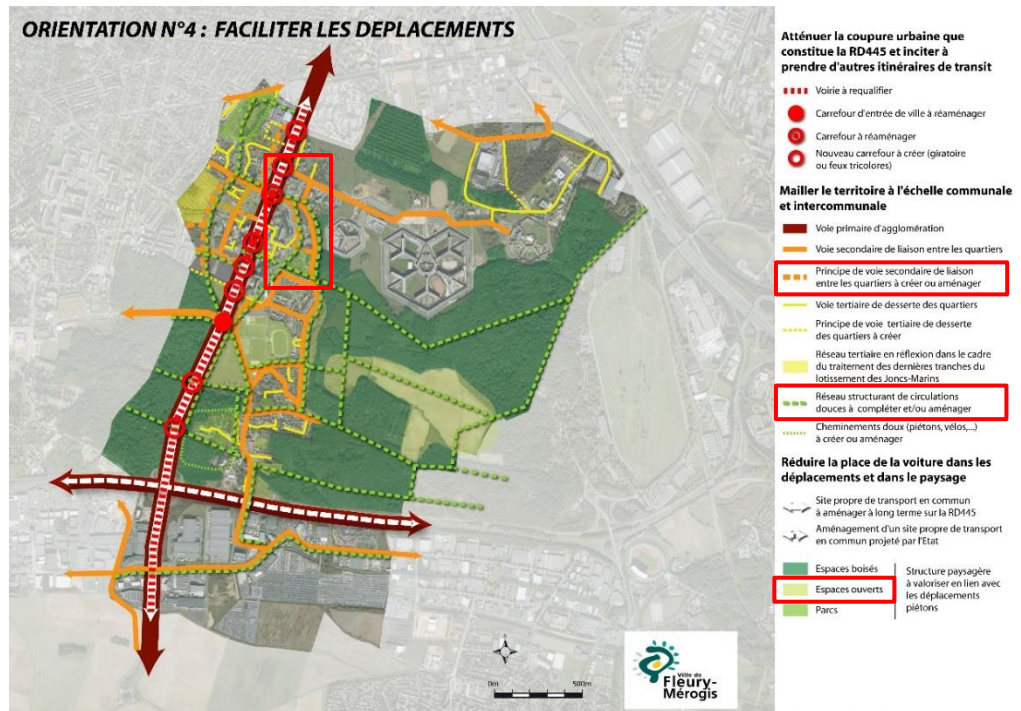


La cartographie de l'orientation n°4 du PADD nécessite elle aussi une modification, afin de retirer l'aplat vert localisant des espaces ouverts (jardins familiaux) au droit de la zone de projet, d'y faire figurer le nouveau cheminement doux réalisé le long de la RD445 entre la rue du Général-de Gaulle et l'avenue des Peupliers, ainsi que la liaison supplémentaire envisagée en bordure nord du site de projet ; de supprimer enfin le principe de voie secondaire de liaison en limite nord du site de projet.

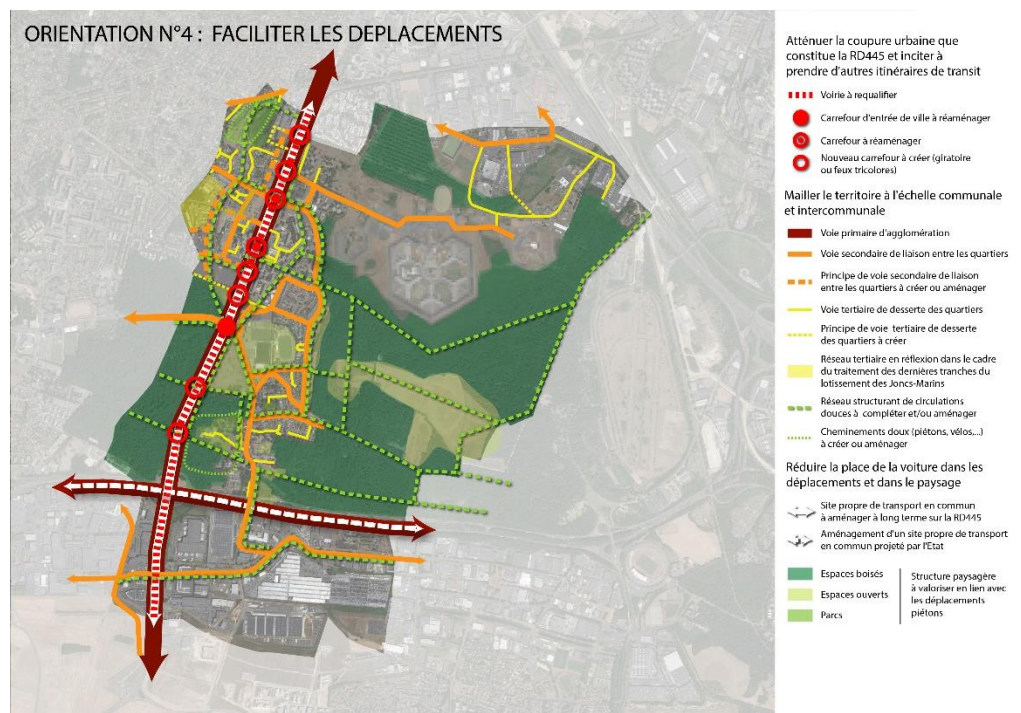
Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 4.3 (cartographie de l'orientation n°4)

Ancienne version



Nouvelle version

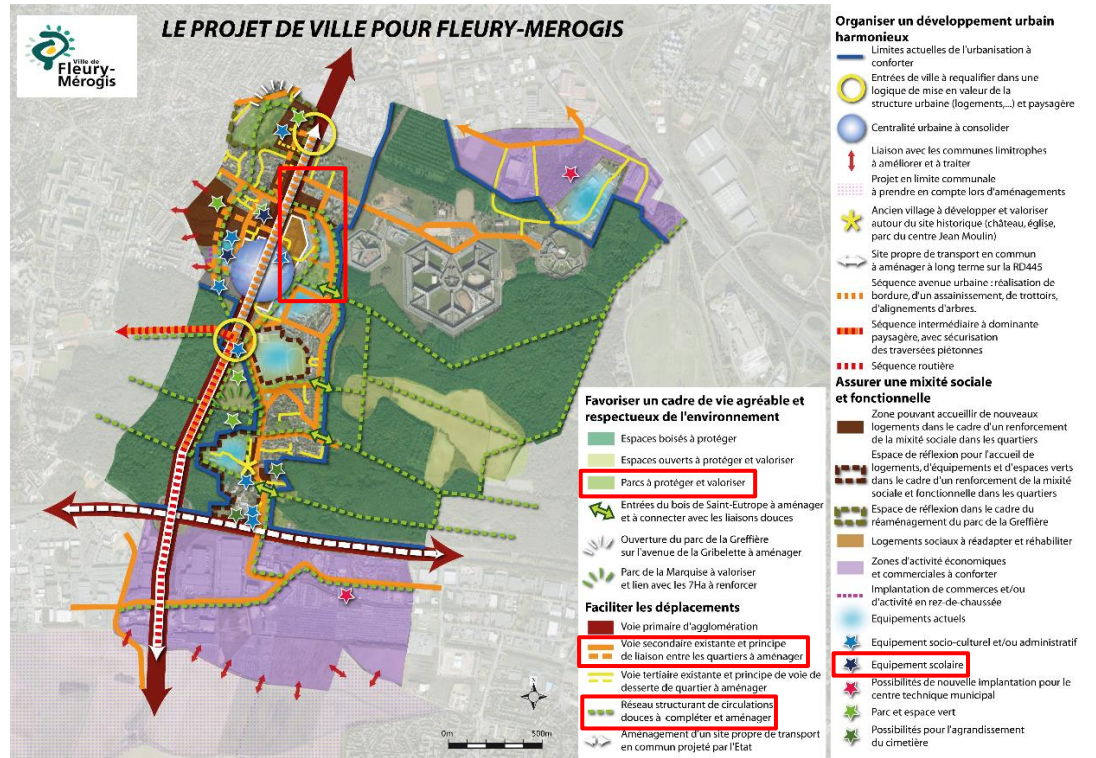


Les modifications doivent également être déclinées sur la cartographie synthétique du projet de ville.

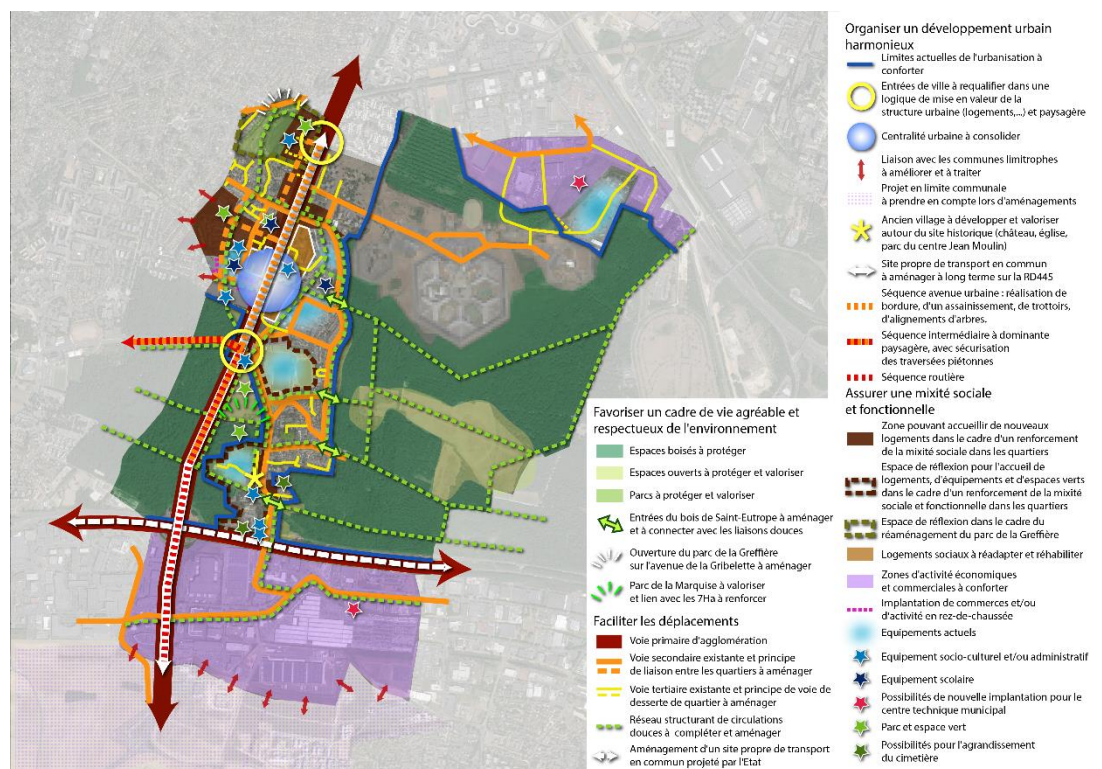
Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 4.4 (cartographie du projet de ville)

Ancienne version



Nouvelle version



2. Modifications de l'OAP n°1

Les modifications envisagées concernent le descriptif, le plan de localisation et le schéma d'orientations de l'OAP n°1.

Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 5.5. (Le quartier des Résidences)

Ancienne version

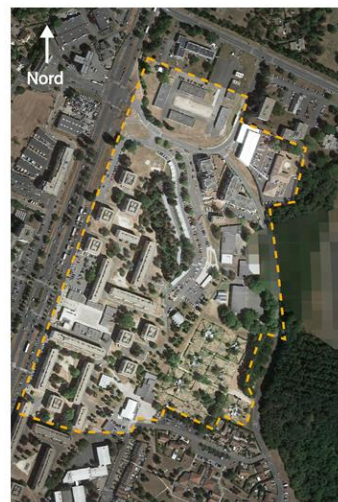


Les enjeux d'aménagement

- Participer à la création du centre urbain (place du 8 mai) ;
- Désenclaver l'ensemble du secteur pour mieux l'intégrer dans la ville ;
- Améliorer la lisibilité du quartier en créant des points de centralité (pôle d'équipement, parvis devant l'école, place du 8 mai) et en améliorant la qualité de l'espace public et de la composition urbaine (perspectives, cheminements,...) ;
- Offrir un traitement plus qualitatif et convivial des espaces publics et notamment réaménager l'ensemble boxes/stationnements attenant au quartier des Résidences, réaménager le secteur du centre commercial du 8 mai et réaménager un parvis devant l'entrée de l'école Curie et permettre son évolution/agrandissement ;
- Préserver et valoriser les jardins familiaux.

Nouvelle version

Les enjeux d'aménagement



- Participer à la création du centre urbain (place du 8 mai) ;
- Désenclaver l'ensemble du secteur pour mieux l'intégrer dans la ville ;
- Améliorer la lisibilité du quartier en créant des points de centralité (pôle d'équipement, parvis devant l'école, place du 8 mai) et en améliorant la qualité de l'espace public et de la composition urbaine (perspectives, cheminements,...) ;
- Offrir un traitement plus qualitatif et convivial des espaces publics et notamment réaménager l'ensemble boxes/stationnements attenant au quartier des Résidences, réaménager le secteur du centre commercial du 8 mai et réaménager un parvis devant l'entrée de l'école Curie et permettre son évolution/agrandissement ;

- Construire un collège sur le site des jardins familiaux, en portant un soin particulier notamment : à la qualité de son insertion urbaine, à l'articulation de son parvis avec l'allée Pierre Brossolette, à l'organisation de la voirie et des mobilités, à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, à la réduction de l'artificialisation du sol, à la préservation de la biodiversité et du peuplement arboré du site et des espaces voisins, à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur lié à l'augmentation du bâti, à la limitation de la consommation supplémentaire d'énergie...

- Préserver et valoriser les jardins familiaux...

Les principes d'aménagement

- Création d'une voie de désenclavement au sud de l'école Joliot-Curie ;
- Transformation de la double voie de l'Ecoute-s'il-pleut en une seule rue à double sens pour gagner de l'espace constructible et minimiser l'emprise de la voirie sur l'espace public. Cette nouvelle voie sera plantée d'arbres à l'alignement et offrira des places de stationnement longitudinales ;
- Réaménagement de l'entrée nord du quartier :
 - déplacement de la rue du Général de Gaulle plus au nord et de la rue de l'Esnonne plus au sud pour libérer de l'espace constructible ;
 - réalisation d'un carrefour/placette qui doit faciliter et fluidifier les déplacements, offrir de l'espace pour des places de stationnement publiques et permettre un accès aisé à la crèche pour déposer les enfants ;
- Réhabilitation de la place du 8 mai et de l'espace public autour du pôle d'équipement de la médiathèque, notamment par une ouverture de la place du 8 mai sur la RD445, un traitement qualitatif du sol, du mobilier urbain et de la liaison entre ces deux espaces publics (création de placettes intermédiaires, de cheminements piétons confortables,...) ;
- Création d'un parvis/espace public devant l'école Joliot Curie qui pourra intégrer un dépose-minute et sera relié à la place du 8 mai par une liaison douce confortable.

Le plan ci-dessous précise ces principes dans l'espace.

Les principes d'aménagement

- Construction d'un collège entre la rue du Bois-des-Chaqueux et l'avenue Pierre Brossolette et création d'un parvis au niveau de l'avenue Pierre Brossolette.
- Création d'une voie de désenclavement d'un tronçon de voirie avec aire de retournement au sud de l'école Joliot-Curie depuis la rue du Bois-des-Chaqueux ; Ce tronçon prendra la forme d'une voie partagée véhicules motorisés / modes doux. Il comprendra une aire de stationnement avec dépose-minute, et permettra la traversée des modes doux entre la rue du Bois-des-Chaqueux et l'allée Pierre-Brossolette. Cette traversée ne sera pas ouverte à la circulation automobile afin de préserver la sécurité des piétons, cyclistes et autres usagers locaux, en particulier le jeune public.
- Transformation de la double voie de l'Ecoute-s'il-pleut en une seule rue à double sens pour gagner de l'espace constructible et minimiser l'emprise de la voirie sur l'espace public. Cette nouvelle voie sera plantée d'arbres à l'alignement et offrira des places de stationnement longitudinales ;
- Réaménagement de l'entrée nord du quartier :
 - déplacement de la rue du Général de Gaulle plus au nord et de la rue de l'Esnonne plus au sud pour libérer de l'espace constructible ;
 - réalisation d'un carrefour/placette qui doit faciliter et fluidifier les déplacements, offrir de l'espace pour des places de stationnement publiques et permettre un accès aisé à la crèche pour déposer les enfants ;
- Réhabilitation de la place du 8 mai et de l'espace public autour du pôle d'équipement de la médiathèque, notamment par une ouverture de la place du 8 mai sur la RD445, un traitement qualitatif du sol, du mobilier urbain et de la liaison entre ces deux espaces publics (création de placettes intermédiaires, de cheminements piétons confortables,...) ;
- Création d'un parvis/espace public devant l'école Joliot Curie qui pourra intégrer un dépose-minute et sera relié à la place du 8 mai par une liaison douce confortable.

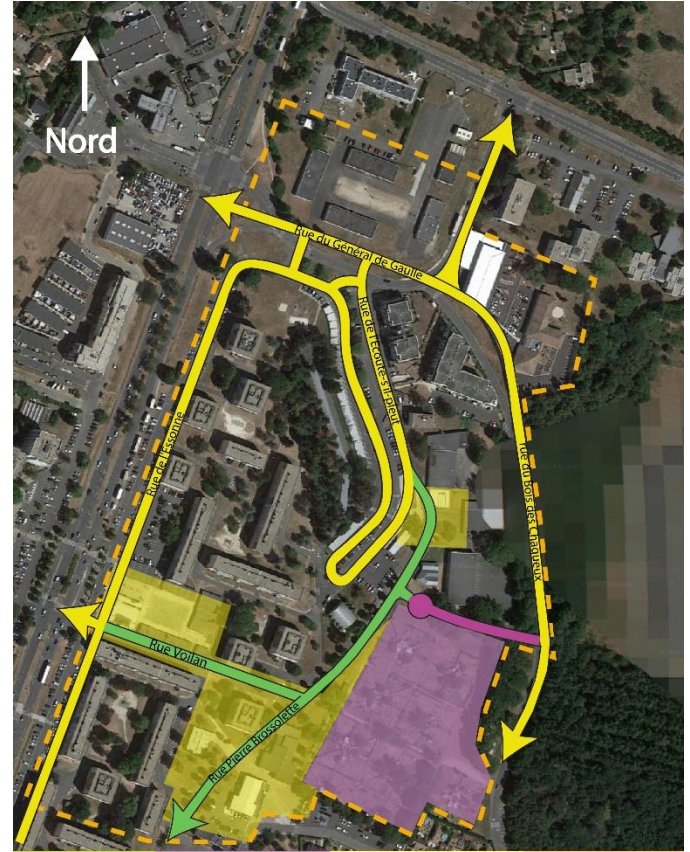
Le plan ci-dessous précise ces principes dans l'espace.

Déclaration de Projet

emportant mise en compatibilité du PLU de Fleury-Mérogis

Ancienne version

Nouvelle version



Espaces verts/Espaces publics	Déplacements	Autres
<ul style="list-style-type: none"> Jardins familiaux à conserver et à valoriser Espace public à créer ou valoriser 	<ul style="list-style-type: none"> Principe de voirie Axe structurant de liaison douce 	<ul style="list-style-type: none"> Espace concerné par l'orientation d'aménagement

Espaces publics	Equipements publics	Déplacements	Autres
<ul style="list-style-type: none"> Espace public à créer ou valoriser 	<ul style="list-style-type: none"> Equipement public à créer 	<ul style="list-style-type: none"> Principe de voirie Axe structurant de liaison douce Principe de voie partagée 	<ul style="list-style-type: none"> Espace concerné par l'orientation d'aménagement

3. Modifications du règlement

3.1. Modifications du règlement écrit

En ce qui concerne les évolutions envisagées pour le règlement écrit, il convient :

- De supprimer la zone naturelle Nf dédiée aux jardins familiaux
- De créer deux sous-secteurs Ncj et UCfj pour permettre l'implantation de jardins collectifs, partagés ou familiaux
- De mettre à jour la surface de l'EVP n°9 (annexe IV)

Pièces concernée(s) par l'évolution :

- Pièce écrite 6.1.1 (modifications en rouge)

Page 6

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, qui comprend les secteurs UBa, UBb et UBc ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC, qui comprend les secteurs UCa, UCb, ~~UCc, UCd, UCe, et UCf et UCfj~~ ;
- la zone UE référée au plan par l'indice UE, qui comprend les secteurs UEa et UEb ;
- la zone UI référée au plan par l'indice UI, qui comprend les secteurs UIa et UIb.

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N, qui comprend les secteurs ~~Nc, Ncj, Ne, Nf et Nn~~,

Page 49

La zone est subdivisée en plusieurs secteurs :

- **le secteur UCa** : il accueille de grands immeubles collectifs qui constituent le cœur de ville et qualifient l'avenue urbaine ;
- **le secteur UCb** : actuellement composé d'un grand ensemble d'habitat collectif de hauteurs R+7 à R+9, il doit permettre une nouvelle constructibilité qui assurera la transition avec les secteurs UCa et ~~UCc~~ qui l'entourent où les hauteurs maximales sont fixées à R+5 ;
- **le secteur UCc** : il doit permettre l'accueil d'habitations collectives ainsi que des commerces et des services, mais il ne constitue plus, à proprement parler, le cœur de ville ;
- **le secteur UCd** : ce secteur doit assurer la requalification de l'entrée de ville nord, où est actuellement implantée une entreprise de peinture industrielle. Le règlement doit permettre sa mutation pour l'accueil d'habitations collectives, ainsi que, dans une moindre mesure, des commerces, bureaux et équipements. Son urbanisation devra mettre en valeur le parc de la Greffière et donner à voir une entrée de ville « verte » en offrant des points de vue vers celui-ci.
- **le secteur UCe** : il porte sur des secteurs destinés à muter qu'ils soient peu denses, à requalifier ou bien en cours d'urbanisation à proximité du centre ville. Il doit permettre l'accueil de logements collectifs de hauteur modérée en adéquation avec les formes urbaines existantes ;
- **le secteur UCf** : il comprend des secteurs déjà constitués de logements collectifs et de commerces de hauteur modérée ;
- **le secteur UCfj** : il comprend des secteurs destinés à l'accueil de jardins collectifs, partagés ou familiaux ;

Page 50

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole sauf celles autorisées en UC2.

(...)

Page 51

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : la zone UC est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UC-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement.
- 2.2. Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, les constructions à usage de commerce et de bureaux.
- 2.3. Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions :
 - à usage d'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - à usage d'hébergement hôtelier.
- 2.4. Dans le secteur UCc, les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2.5. Dans le secteur UCe, le long de la voie nouvelle créée en prolongement de la voie Charlie Chaplin, les constructions à usage de commerces.

2.6. Dans le secteur UCf, sur la place du 8 mai, les constructions à usage de commerce et de bureaux.

2.6-2.7. Dans le secteur UCf, les constructions nécessaires au fonctionnement de jardins collectifs, partagés ou familiaux.

(...)

Page 58

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 REGLE GENERALE

9.1/1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UCf :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,60

9.1/2. Dans le secteur UCf et UCfj

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0.25

Page 60

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

10.2. REGLES GENERALES

(...)

10.2/4. Dans le secteur UCf et UCfi

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2.

La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 11 mètres.

Page 69

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 DANS LE SECTEUR UCa

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal autorisé est fixé à : 1.85

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 1.45

14.2 DANS LES SECTEURS UCc et UCd

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal autorisé est fixé à : 1.85

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 1.55

14.3 DANS LE SECTEUR UCb et UCe

Il n'est pas fixé de règle.

14.4 DANS LE SECTEUR UCf et UCfi

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal autorisé est fixé à : 1.00

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 0.80

Pour les constructions à usage de commerce, il ne peut dépasser 0.20

Page 110

La zone est une zone naturelle à préserver, du fait de l'intérêt écologique et paysager qu'elle représente. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs ainsi que l'entretien des espaces verts et l'exploitation forestière.

La zone se divise en cinq secteurs :

- le secteur Nn, correspondant aux espaces naturels majeurs,
- le secteur Ne, correspondant aux équipements de sport et de loisirs,
- ~~- le secteur Nf, correspondant aux jardins familiaux,~~
- le secteur Nc, correspondant aux espaces verts autour du centre pénitentiaire,
- ~~- le secteur Ncj, correspondant aux jardins collectifs, partagés ou familiaux autour du centre pénitentiaire,~~
- le secteur Nv, destiné à accueillir de l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IgF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- des protections sanitaires liées aux aqueducs de la ville de Paris,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

Page 112

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : la zone N est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

(...)

2.10 Dans le secteur Ncj :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de sport et de loisirs ainsi qu'à celui des établissements pénitentiaires.

Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.

Les aires de stationnement en stabilisé liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport.

Les aires de stationnement liées et nécessaires aux établissements pénitentiaires.

L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLU, soit le 25/02/2013 et en une seule fois.

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

Les constructions nécessaires au fonctionnement de jardins collectifs, partagés ou familiaux.

2.10 Dans le secteur Nf :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Page 116

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 CAS PARTICULIERS

Dans les secteurs Nc, Ncj et Ne-et-Nf :

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

Page 118

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UE.11.

10.2/2. Dans le secteur Ne

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2/3. Dans les secteurs Nc et Nf-Ncj :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2/4. Dans le secteur Nn :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Page 126

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)

14.1 Dans le secteur Nv :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,2.

14.2 Dans le secteur Nc, Ncj et Ne-et-Nf :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,05.

14.3 Dans le secteur Nn

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,001.

Page XXXIII

ANNEXE IV : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES

Numéro de l'Espace Vert Protégé	Type (en m²)		Section	Numéro de parcelle
	EBC boisé	EBC ouvert		
1		31 130	AD	130
2	513		AD	22
3	4 656		AB	58
4	163 096		AA AB	58/94 1
5	25 336		AA	93
6	608		AD	10
7	397		AD	10
8	6 916		AE	19
9		8 368 15 820	AE	5/12/19/24/28/38/39
10		1 166	AE	6
11	11 214		AC	16
12	619		AE	15
13	1 669		AH	148
14	5 772		AH	150
15	131 701		AI	140

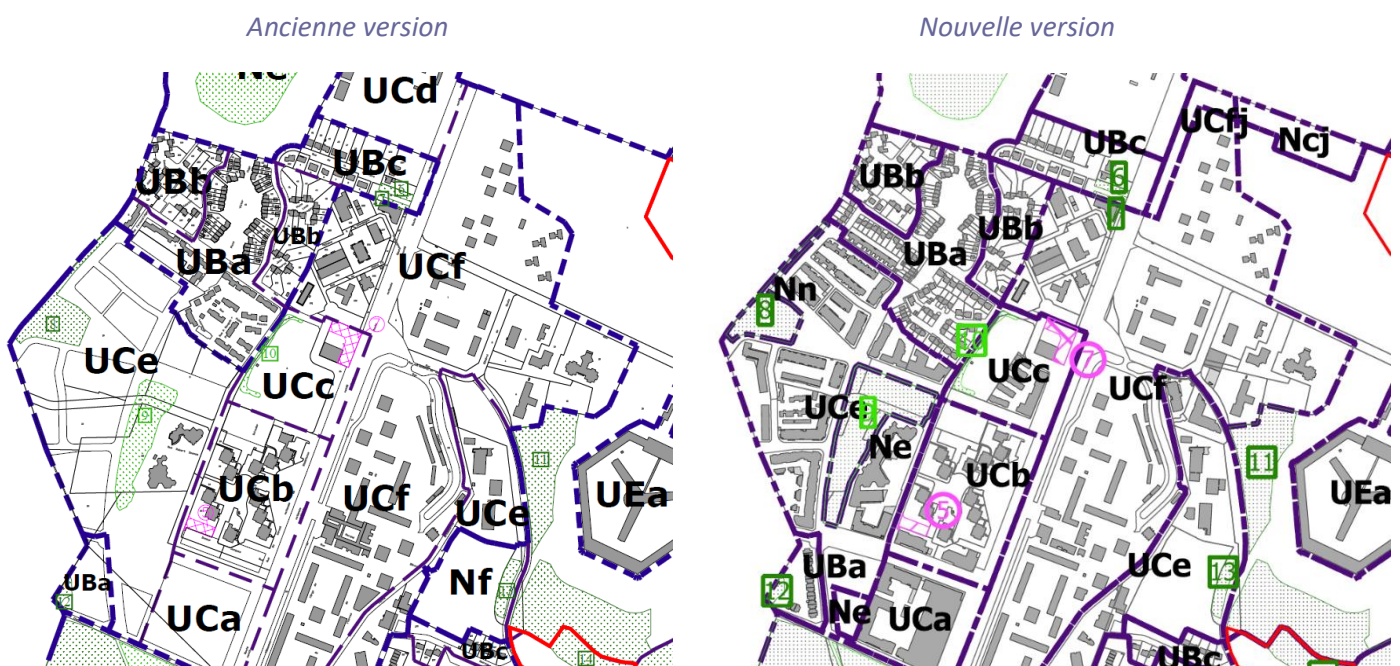
3.2. Modifications du règlement graphique

En ce qui concerne les évolutions envisagées pour le règlement graphique, il convient :

- De supprimer le secteur Nf et d'étendre le secteur UCe en lieu et place
- De créer deux sous-secteurs Ncj et UCfj pour permettre l'implantation de jardins collectifs, partagés ou familiaux
- De créer trois nouveaux secteurs Nn, Ne et Ne dans le quartier des Joncs Marins afin de protéger les sols de toute artificialisation future
- D'étendre la superficie de l'EVP n°9 dans les limites du nouveau secteur Ne

Pièce(s) concernée(s) par l'évolution :

- Plan n° 6.2.4



4. Modifications du rapport de présentation

Les modifications apportées au rapport de présentation concernent la cinquième partie « Justification et motivations des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU ».

La première partie qui comprend notamment les contraintes supracommunales ainsi que la deuxième partie « Analyse de l'état initial de l'environnement » ont fait l'objet d'une mise à jour dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Cette mise à jour est à retrouver au sein de la pièce n°2 : Mise à jour de l'état initial de l'environnement.