

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARCOUSSIS

1. Note de présentation de la modification simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 10 janvier 2023

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal
en date du 19 décembre 2023

Table des matières

Présentation générale	4
Justification du choix de la procédure	4
1. Prendre en compte le décret du 25 juin 2022 relatifs aux obligations en termes de stationnement pour les vélos.....	5
2. Ajustements ponctuels du règlement.....	8
3. Ajustements ponctuels du document graphique	11

Présentation générale

Le PLU de Marcoussis a été approuvé le 10 janvier 2023.

Après quelques mois d'usage, il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des clarifications et changements ponctuels au règlement du PLU et au plan de zonage pour améliorer l'applicabilité du document.

Elle porte plus précisément sur les points suivants :

1. Prendre en compte le décret du 25 juin 2022 (n°2022-930) relatif aux obligations en termes de stationnement pour les vélos

2. Ajustements ponctuels du règlement

- Clarification de la règle applicable à la réalisation de logements sociaux
- Intégration d'une règle de stationnement pour la sous-destination « industrie » au sein de la zone UI
- Ajout du mode de calcul de la hauteur des constructions à la zone N naturelle
- Complément à la définition d'emprise au sol

3. Ajustements ponctuels du document graphique

- Suppression et création d'emplacements réservés
- Rectification d'une erreur matérielle d'appellation sur le plan de zonage, concernant la zone indiquée UH2*

Seuls ces points du règlement et du zonage sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, la présente modification simplifiée du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale d'office, en effet aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune.

La présente modification simplifiée du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe. En date du 06 septembre 2023, la MRAe a rendu un avis concluant à l'absence de soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU de Marcoussis après examen au cas par cas,

1. Prendre en compte le décret du 25 juin 2022 relatif aux obligations en termes de stationnement pour les vélos

Objet : toutes zones, chapitre 2, partie 4, prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Règle en vigueur :

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industries et équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services de plus de 500 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être équivalent à 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
 - Une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
 - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
 - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

Règle modifiée :

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant au moins 2 logements et les constructions à destination de bureaux ou d'industrie il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions ou au premier sous-sol.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
 - Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
 - Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Justification :

Depuis le 26 décembre 2022, de nouvelles obligations s'imposent lors de la construction de bâtiments neufs : le décret relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments modifie et précise les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics. La présente procédure de modification simplifiée doit permettre d'intégrer ces nouvelles dispositions inscrites à l'article L113-18 du code de la construction et de l'habitation dans le règlement du PLU, en se substituant aux normes de stationnement vélo inscrites dans le règlement du PLU approuvée le 10 janvier 2023. Cette modification s'inscrit dans le respect de l'article L151-30 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation* ».

2. Ajustements ponctuels du règlement

A. Clarification de la règle applicable à la réalisation de logements sociaux

Objet : zones UA, UG, UH1

Règle en vigueur :

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

Règle modifiée :

~~Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage~~ En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, ~~la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel~~ ~~pour~~ toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux. ~~Le nombre minimal de logements est arrondi au nombre entier le plus proche.~~

Justification : la rédaction de la règle visant à respecter les objectifs de mixité sociale de la commune est clarifiée, afin de bien spécifier que la règle s'applique à toute opération de 3 logements et plus dans l'ensemble de la zone concernée, et non au sein d'un secteur spécifique délimité sur le plan de zonage. En effet, les secteurs délimités sur le plan de zonage font référence à des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, et non l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Objet : zone UA

Règle en vigueur :

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

Règle modifiée :

~~Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage~~ En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, ~~la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel~~ ~~pour~~ toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux. ~~Le nombre minimal de logements est arrondi au nombre entier le plus proche.~~

~~À l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, et nonobstant la règle ci-dessus applicable à l'ensemble de la zone, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 100 %, conformément à ce qui est inscrit sur le document graphique.~~

Accusé de réception en préfecture
091-219103637-20231219-DEL2023-082-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Justification : la rédaction de la règle visant à respecter les objectifs de mixité sociale de la commune est clarifiée, afin de bien distinguer les deux dispositifs employés, tels qu'explicités dans le rapport de présentation de la révision du PLU approuvé en date du 10 janvier 2023, à savoir l'usage de deux dispositifs réglementaires complémentaires :

1. Les secteurs de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme)

Dans les zones UA, UG et UH1, toute opération de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Les emplacements réservés pour mixité sociale (article L151-41 du code de l'urbanisme)

Dans les secteurs de projets ou site pouvant muter dans la temporalité du PLU des servitudes pour mixité sociale sont mises en place au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Le minimum de la part de logements sociaux demandée varie entre 30% et 100% selon les sites.

B. Ajout d'une règle relative à la réalisation de logements sociaux au sein de la zone UR

Objet : zone UR

Règle en vigueur :

Pas de règle relative à la réalisation de logements sociaux au sein de la zone UR.

Règle ajoutée :

En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel toute opération comprenant au moins 3 logements, **30 %** au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux. Le nombre minimal de logements est arrondi au nombre entier le plus proche.

Justification : la rédaction de la règle visant à respecter les objectifs de mixité sociale de la commune est intégrée au règlement de la zone UR, afin de garantir la réalisation d'un minimum de logements sociaux en cas d'opération comprenant 3 logements ou plus.

C. Intégration d'une règle de stationnement pour la sous-destination « industrie » au sein de la zone UI

Objet : zone UI

Règle en vigueur :

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- 1 place par tranche de **200 m²** de surface de plancher au sein de la zone UI3.
- Les places commandées sont interdites.

Règle modifiée :

Pour les constructions à destination d'entrepôt **et d'industrie** :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- 1 place par tranche de **200 m²** de surface de plancher au sein de la zone UI3.
- Les places commandées sont interdites.

Justification : le règlement de la zone UI, à vocation principale d'activité, qui autorise l'implantation d'activités de type industriel, n'impose pas de règle de stationnement pour cette sous-destination. La présente procédure de modification permet de réglementer le stationnement des constructions à destination d'industrie au sein de la zone UI.

D. Ajout du mode de calcul de la hauteur des constructions à la zone N naturelle

Objet : zone N, chapitre 2, partie 5, la hauteur maximale des constructions

Règle en vigueur :

Règles :

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.
(...)

Définition ajoutée :

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au(x) point(s) de référence visé(s) (acrotère, égot faitage) à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au(x) point(s) de référence est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

Règles :

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone.

(...)

Justification : le règlement de la zone N en vigueur ne comprend pas les modalités de calcul de la hauteur des constructions. Dans la mesure où quelques types de constructions, restreints et strictement encadrés, sont autorisés, et pour des questions de bonne application de la règle, il convient donc d'ajouter les modalités de calcul de la hauteur des constructions, à l'instar des autres zones du PLU.

E. Complément à la règle d'emprise au sol

Objet : définitions

Définition en vigueur :

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Définition modifiée :

Emprise au sol :

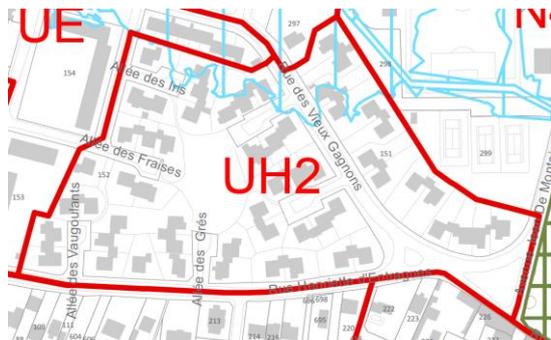
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, **ainsi que les rampes d'accès et les piscines**. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Justification : la règle d'emprise au sol est complétée afin de préciser que les rampes d'accès et les piscines génèrent de l'emprise au sol complémentaire et doivent donc être décomptées dans le cadre de l'application de la règle d'emprise au sol maximale, ce pour mieux encadrer l'imperméabilisation des sols.

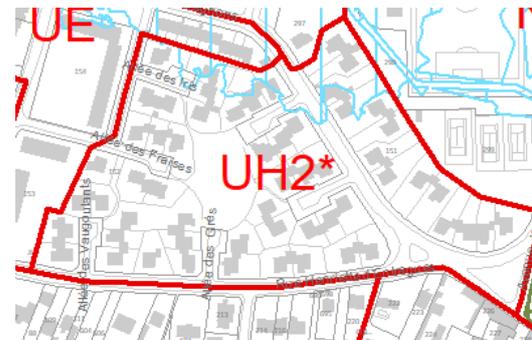
3. Ajustements ponctuels du document graphique

Objet : plan de zonage, zone UH2*

Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



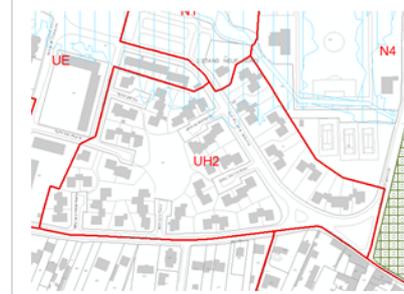
Justification : dans le cadre de la révision du PLU approuvée en date du 10 janvier 2023, un sous-secteur de la zone UH2, UH2*, avait été créé pour permettre la prise en compte d'une spécificité foncière, et permettre ainsi l'instruction des règles d'urbanisme par rapport aux lots de la copropriété. Cette modification apportée au PLU est bien mentionnée et justifiée dans le document des justifications de la révision du PLU, page 172 :

4. Copropriété rue Henriette d'Entraques classée en UH2 : instruction des règles par rapport au lot de copropriété :

Ajustement du règlement et du zonage :

Création d'un sous-secteur UH2* sur le zonage, spécifique à la copropriété, et intégration du texte suivant au sein du règlement de la zone UH2 (articles implantations, emprise au sol des constructions et calcul de la pleine terre) :

Au sein du sous-secteur UH2*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.

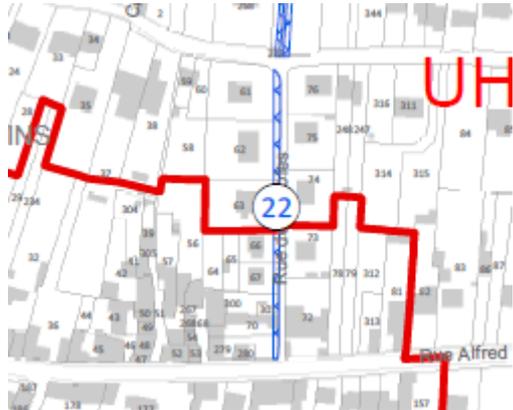


L'indice étoile * n'a cependant pas fait l'objet d'un report sur le document graphique, constituant ainsi une erreur matérielle. La présente procédure de modification simplifiée permet de palier à cette erreur.

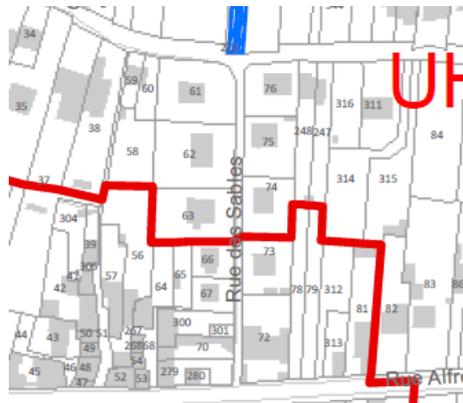
Accusé de réception en préfecture
091-219103637-20231219-DEL2023-082-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Objet : plan de zonage, suppression d'un emplacement réservé

Zonage en vigueur :



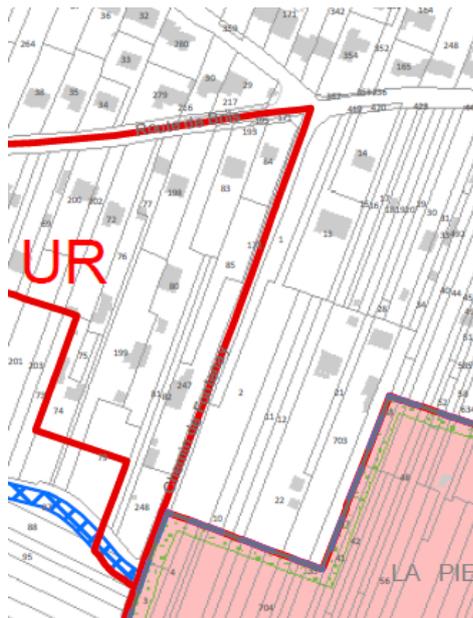
Zonage modifié :



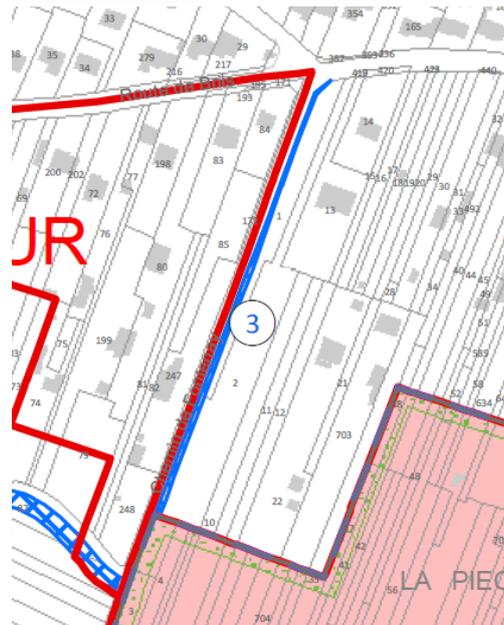
Justification : l'aménagement de voirie rue des Sables étant abandonné, l'emplacement réservé n°22 est donc supprimé.

Objet : plan de zonage, création d'un emplacement réservé

Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



Justification : un emplacement réservé est créé pour permettre à la commune de procéder à un élargissement du chemin de Fontenay à 8 mètres de largeur, voie existante comprise.