

Plan local d'urbanisme / Règlement Local de Publicité

2/Rapport de présentation de la modification du PLU et du RLP

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 3/11/2016*

*1^{er} modification approuvée par le Conseil
Municipal du 21/12/2017*

**Modification n°2 du PLU approuvée par le
Conseil Municipal du 21/11/2019**

Sommaire

Introduction	4
1. LES MODIFICATIONS DU PLU	7
A. Maintenir la mixité fonctionnelle existante du centre-ville	7
B. Faciliter la réalisation de projet d'équipements collectifs sur le territoire	9
C. Renforcer la protection de la trame verte en milieu urbain	11
D. Assurer un développement des activités économiques adapté au territoire	13
E. Procéder à de légers changements de zonage	17
F. Procéder à des ajustements ponctuels du règlement ne remettant pas en cause les règles définies dans le PLU	18
G. Mettre à jour les annexes.....	20
2. LES MODIFICATIONS DU RLP	21
3. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU et du RLP soumis à enquête a été retenu	23

Introduction

Objectifs de la modification

La commune de Montgeron a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2016 et modifié celui-ci le 21 décembre 2017. Ce projet traduit de fortes ambitions sur le plan architectural, paysager, et environnemental afin de préserver au mieux le territoire

- ✓ Après deux années d'instruction, le PLU nécessite d'être modifié pour permettre de :
 - **Maintenir la mixité fonctionnelle existante du centre-ville**
 - **Faciliter la réalisation de projets d'équipements collectifs sur le territoire**
 - **Renforcer la protection de la trame verte en milieu urbain**
 - **Assurer un développement des activités économiques adapté au territoire**
 - **Opérer des modifications mineures du règlement et du zonage (changement de délimitation de zone, suppression d'erreurs matérielles, ajout/modification de définition, précisions de terme, nouvelle codification...)**
 - **Mettre à jour les annexes**

Par ailleurs le règlement local de publicité nécessite d'être modifié pour :

- **Procéder à la rectification d'erreurs, en interdisant les publicités en zone naturelle (N)** au sein du règlement de la zone « P1 »
- **Réduire l'impact des publicités dans trois secteurs de la ville**, reclassement en zone « P4 » de 3 secteurs actuellement classés en zone « P3 »

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) et mise à jour des annexes.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire (zonage) renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments de paysage.

La suite du présent rapport de présentation expose les modifications et changements apportés aux différentes pièces du PLU et décline les motifs de ces changements.

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation :

- **Rouge barré** : éléments supprimés
- **vert** : éléments ajoutés

1. LES MODIFICATIONS DU PLU

A. Maintenir la mixité fonctionnelle existante du centre-ville

Justifications et motifs des changements apportés

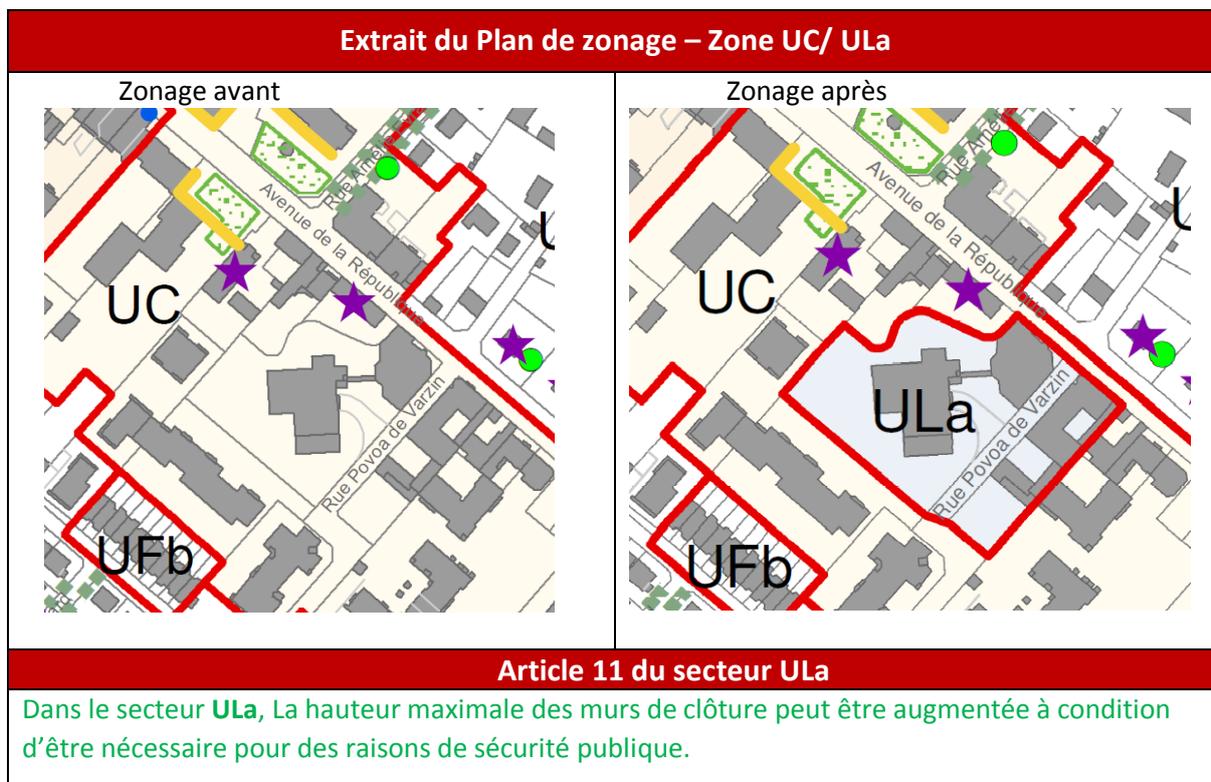
Dans un souci de reconnaissance d'équipements et de bureaux existants présents dans le centre-ville, il est proposé de créer une zone ULa à destination d'équipements collectifs (commissariat de police) et de bureaux sur les parcelles AK 394 et 423 afin de maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein du centre-ville. Les clôtures du commissariat de police situées en secteur ULa nécessitent une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée en zone UL, aussi une souplesse a été introduite dans le règlement afin d'autoriser une hauteur des clôtures supérieure pour répondre à des impératifs de sécurité publique.



La modification porte sur :

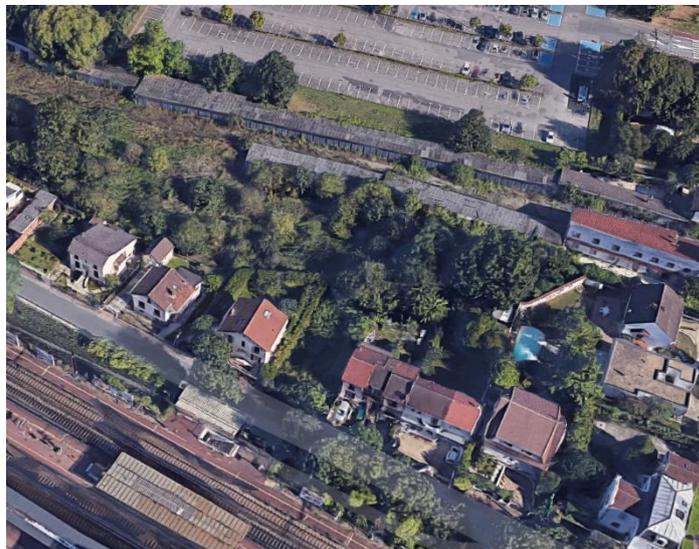
- le plan de zonage en créant une zone ULa sur les parcelles AK 394 et 423.
- L'ajout d'une souplesse concernant la hauteur maximale des clôtures justifiée pour des raisons de sécurité publique

Les modifications et changements apportés



B. Faciliter la réalisation de projet d'équipements collectifs sur le territoire

Afin d'améliorer l'accessibilité des services publics aux Essonnais, le département a prévu de créer sept Maison de l'Essonne, soit un établissement pour chaque territoire d'action départementale (TAD). La commune de Montgeron a été retenue pour accueillir la Maison de l'Essonne du « TAD nord-est ». Le site envisagé pour la réalisation de cet équipement se situe à proximité de la gare et jouxte également le parking Foch ouest, sur d'anciens hangars situés en zones UF et UEc.



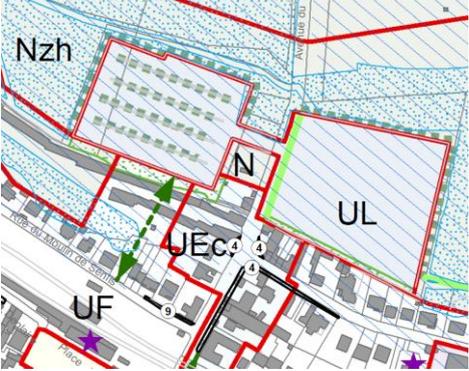
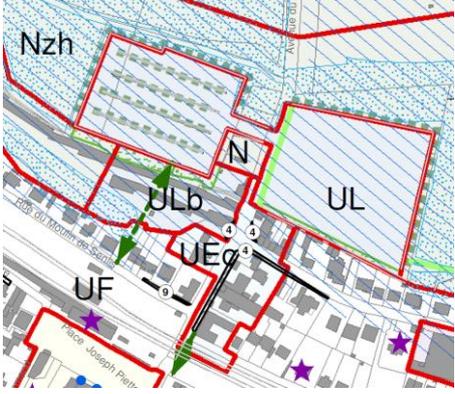
Justifications et motifs des changements apportés

Les règles inscrites dans les zones UF et UEc ne sont pas forcément adaptées à la réalisation de nouveaux équipements collectifs, aussi il est proposé d'identifier le site en secteur ULb, qui lui, est destinée aux équipements collectifs en zone inondable (PPRi). Les règles inscrites en secteur ULb permettront de faciliter la mise en œuvre du projet de Maison Départementale de l'Essonne tout en prenant en compte le risque inondation dans la vallée de l'Yerres. Par ailleurs, le projet de création d'une liaison reliant le terrain où est projeté la Maison de l'Essonne au parking Foch est inscrit dans le plan de zonage actuel, néanmoins la délimitation de l'espace vert protégé également inscrit dans le plan de zonage actuel ne permet pas de réaliser cette liaison. Afin de rendre cohérentes les deux orientations sur le même secteur, les limites de l'espace vert protégé sont précisées graphiquement.

Les modifications portent donc sur :

- La création d'un secteur ULb à destination d'équipements collectifs pour faciliter le projet de Maison Départementale de l'Essonne en secteur inondable de la vallée de l'Yerres ;
- La définition d'une condition à l'article 2 concernant la réalisation de constructions en zone inondable dans le secteur ULb
- Une précision concernant les locaux vélos des équipements collectifs en zone inondable (secteur ULb, article 12) ;
- La mise en place précision graphique des limites de l'espace vert protégé et de la liaison à créer au niveau du projet de Maison Départementale de l'Essonne

Les modifications apportées

Plan de zonage – zone UF/UEc/ULb	
Avant modification	Après modification
 Le plan de zonage avant modification montre une zone UL (Urban Limit) en bleu hachuré, une zone UEc (Urban Extension) en vert hachuré, et une zone UF (Urban Form) en blanc. Des zones Nzh (Nuisance Zone) et N (Nuisance Zone) sont également indiquées. Des numéros 4, 9 et 10 sont placés sur le plan.	 Le plan de zonage après modification montre des modifications de la zone ULb (Urban Limit B) en bleu hachuré, la zone UEc (Urban Extension) en vert hachuré, et la zone UF (Urban Form) en blanc. Des zones Nzh (Nuisance Zone) et N (Nuisance Zone) sont également indiquées. Des numéros 4, 9 et 10 sont placés sur le plan.
Article 2 de la zone UL	
Dans le secteur ULb, les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition que l'implantation et l'emprise au sol n'aggravent pas les risques physiques d'inondation dans la plaine d'expansion de la vallée de l'Yerres (PPRi)	
Article 12 de la zone UL	
Dans le secteur ULb, sous réserve des dispositions du PPRi, l'emplacement couvert et éclairé pour les vélos doit être situé préférentiellement en annexe de la construction, et aisément accessible depuis cette même construction.	

C. Renforcer la protection de la trame verte en milieu urbain

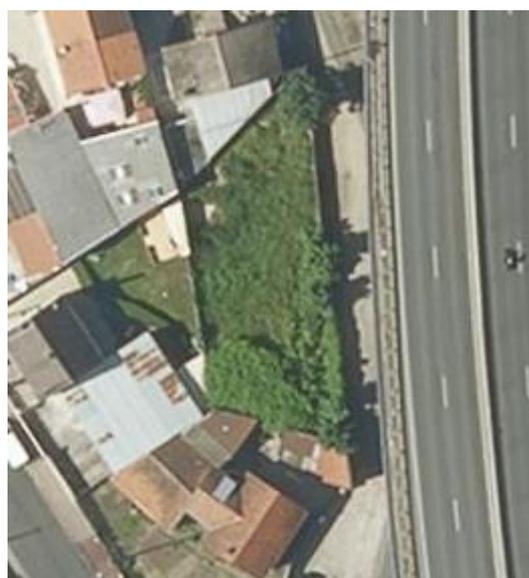
Justification et exposé des motifs des changements apportés

Dans un objectif de protection accrue de la trame verte en milieu urbain, il est proposé d'inscrire deux éléments supplémentaires dans le patrimoine naturel de la commune.

- Dans le cadre du repérage des arbres isolés remarquables du PLU, un arbre sur la parcelle 416 située au 8 rue Deguy n'a pas été identifié, or il présente un intérêt de conservation de par son ampleur et son espèce et mérite d'être inscrit comme arbre isolé repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

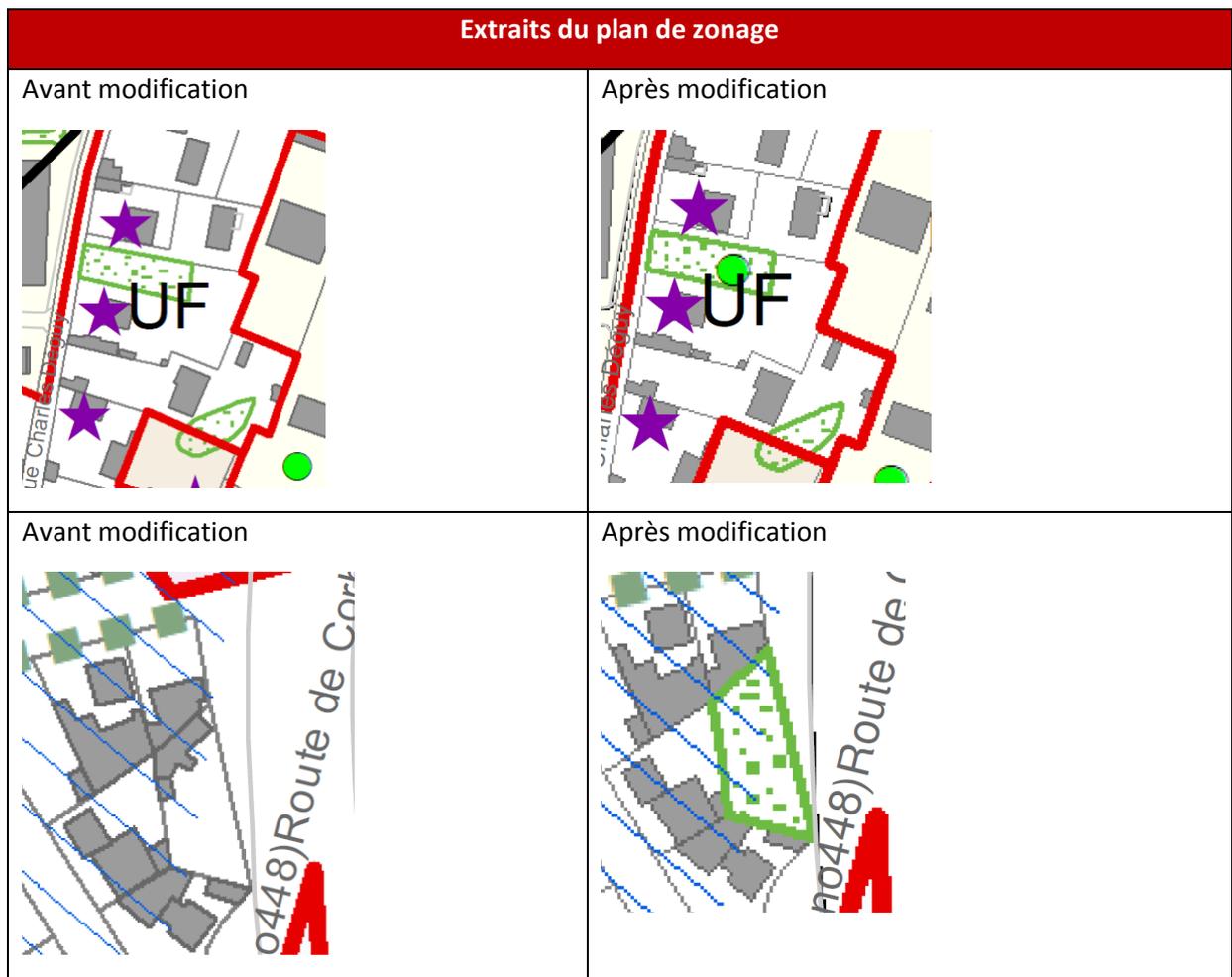


- Un espace vert situé sur la parcelle AX 451, en bordure de la RD 448 mérite également d'être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de conserver un espace tampon en vis-à-vis de la RN 6 avec les habitations situées à proximité.



De ce fait, les modifications envisagées portent sur l'inscription d'un arbre isolé et d'un espace vert

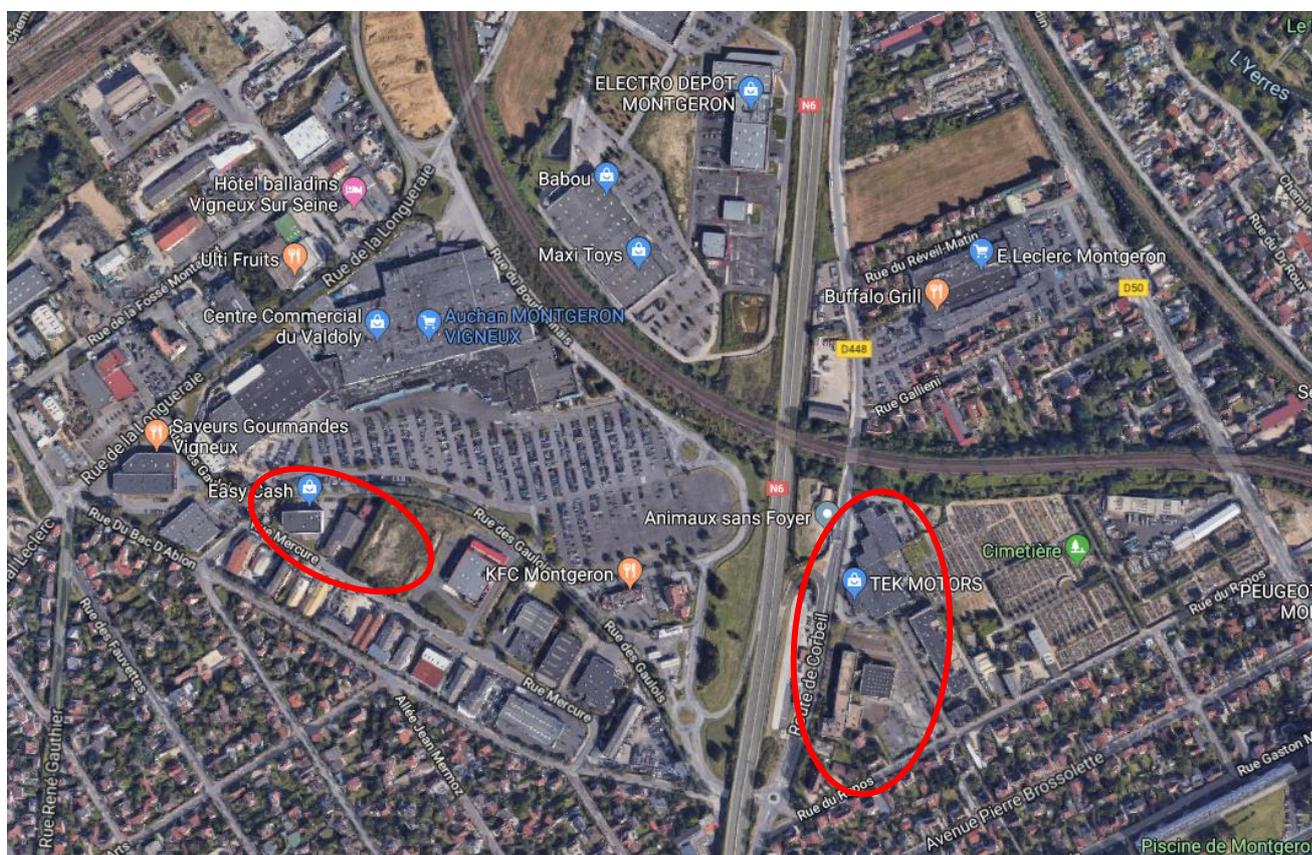
Les modifications apportées



D. Assurer un développement des activités économiques adapté au territoire

Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Les zones d'activités économiques existantes situées au nord du territoire concentre un nombre important de surfaces commerciales de grande taille, dans un objectif de diversification des activités économiques, il est proposé de classer la zone d'activités Gustave Eiffel ainsi que la partie nord-ouest au-dessus de la rue Mercure en zone U1a afin d'encadrer le type d'activités présentes dans la zone. Dans le même objectif, il est envisagé d'ajuster les conditions des constructions autorisées en zone U1a. Une disposition spécifique est également prévue pour prendre en compte les commerces existants dans la zone et les éventuels changements de destination de locaux existants.

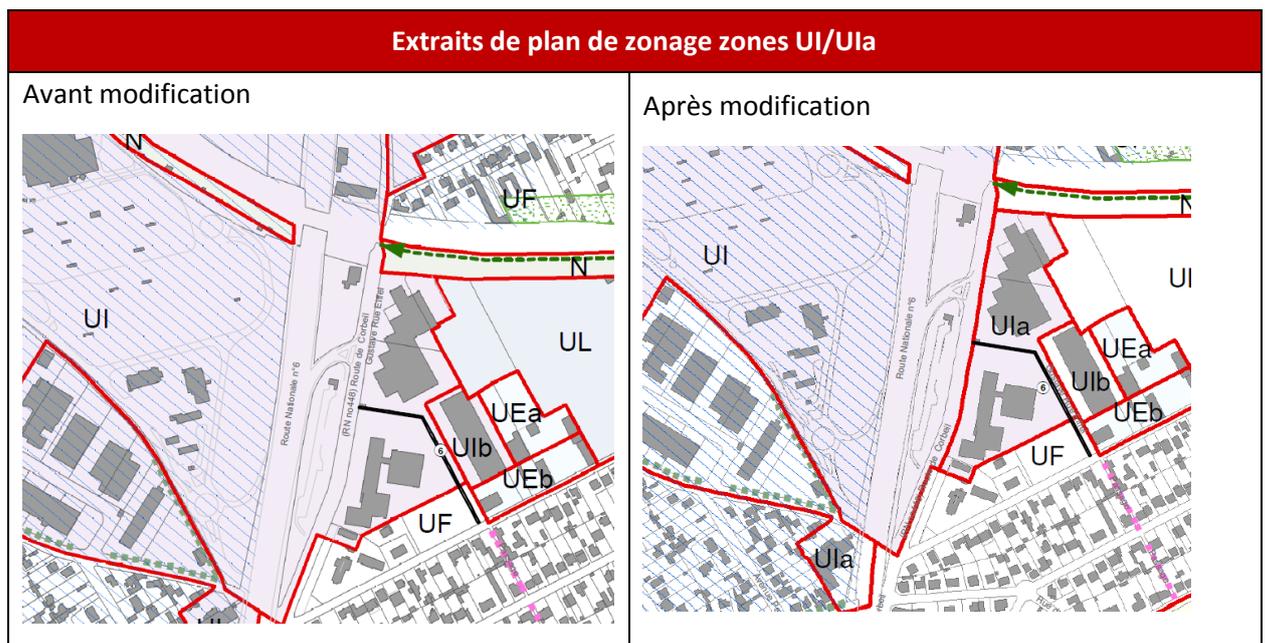


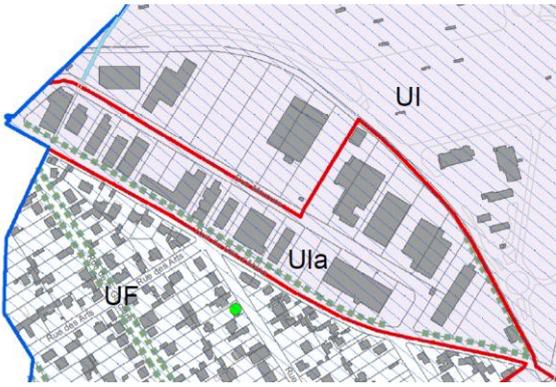
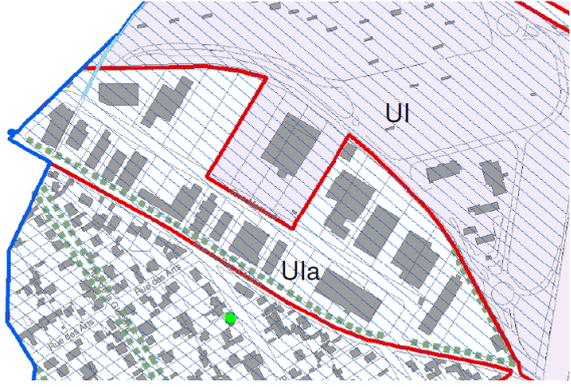
- Un projet de renouvellement urbain à destination d'activités économiques pour l'accueil de petite et moyenne entreprise (PME, PMI) est prévu sur le secteur du Réveil Matin. Ce projet nécessite de revoir la délimitation de la zone UI et de la zone UEb afin d'intégrer la totalité de l'emprise foncière de l'opération en zone UI.



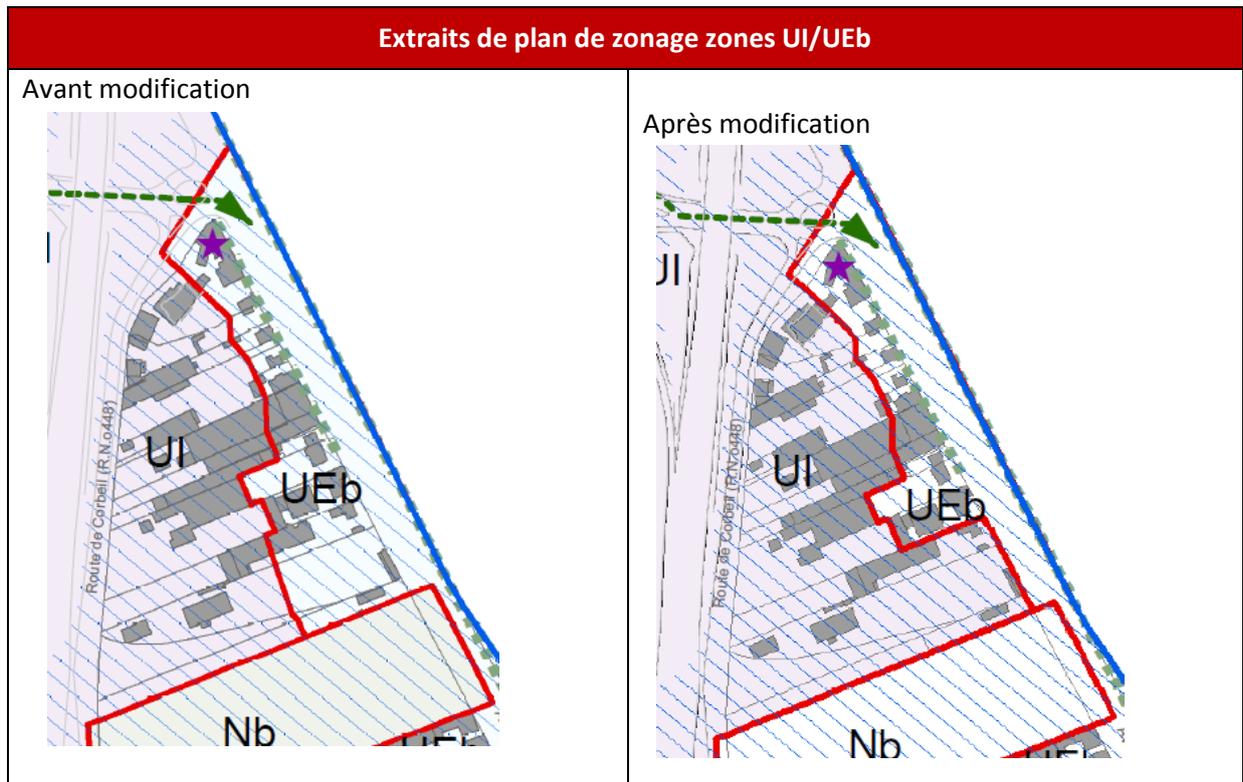
Les modifications portent donc sur :

- La création d'une zone UIa sur la zone d'activités Gustave Eiffel,
- La modification des limites de la zone UIa au-dessus de la rue Mercure
- La modification des articles 1 et 2 de la zone UIa
- La modification des limites des zones UI et UEb sur le secteur du Réveil Matin



<p>Avant modification</p> 	<p>Après modification</p> 
<p>Article 1 de la zone UI</p>	
<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur UIa, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier et d'activités commerciales ou industrielles autres que celles autorisées sous conditions à l'article UI2 	
<p>Article 2 de la zone UI</p>	
<p>Sont admises sous conditions :</p> <p style="padding-left: 40px;">Dans le secteur UIa,</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions à destination d'activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU (03/11/2016) ; • les changements de destination des constructions existantes autorisées dans la zone vers des activités commerciales à condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher par cellule commerciale. 	

Les modifications apportées



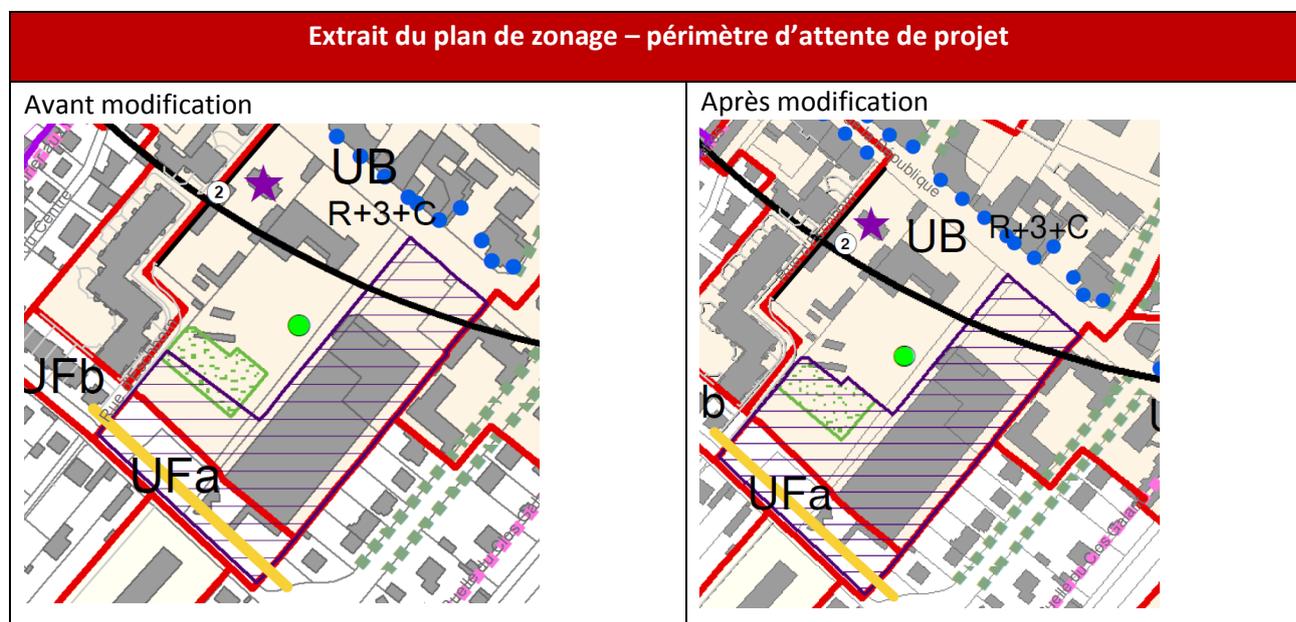
E. Procéder à de légers changements de zonage

Justification et exposé des motifs des changements apportés

Dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé d'ajuster ponctuellement le zonage pour prendre en compte la réalité des sites sur un secteur :

- Ajuster à la marge le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme présent dans le centre-ville en intégrant en totalité l'emprise de l'espace vert protégé identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage afin de s'assurer de la cohérence d'ensemble du projet au regard de cet espace protégé. Cet ajustement n'a pas d'impact sur la constructibilité du secteur puisque l'espace intégré dans le périmètre reste inconstructible.

Les modifications apportées



F. Procéder à des ajustements ponctuels du règlement ne remettant pas en cause les règles définies dans le PLU

Justification et exposé des motifs des changements apportés

Dans le cadre de la modification, quelques points réglementaires transversaux méritent d'être complétés ou précisés concernant principalement l'implantation des constructions, la hauteur des constructions. Ces précisions ont pour objectif de faciliter la lecture du règlement et donc de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, des modifications transversales sur l'aspect extérieur des constructions (clôture) sont proposées afin d'améliorer la qualité esthétique des quartiers notamment en limite de voie ou d'espace public.

Les points de la modification du PLU portent sur :

- Une précision à l'article 6 des règles applicables en toutes zones concernant la définition de la limite de constructibilité en cas de voie privée ou d'une cour commune, pré-existantes à la date d'approbation du PLU . En effet, des bandes de constructibilité sont prévues dans certaines zones ; or des voies privées ou cours communes créées après l'approbation du PLU ont généré des bandes de constructibilités supplémentaires qui n'étaient pas souhaitées et qui sont de nature à bouleverser les caractéristiques et l'équilibre bâti-non bâti des quartiers définis dans le cadre de la révision du PLU. Cette précision vise à rétablir cet équilibre.
- Une précision à l'article 6 de la zone UA afin de permettre plus de souplesse d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif
- La modification de la définition de baie à l'article 7 de toutes les zones afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme), afin que la règle soit cohérente avec le code civil
- Une précision concernant la hauteur des niveaux (article 10 de toutes les zones) en fonction du nombre de logements créés dans la construction (pour les opérations de 3 logements et plus notamment), afin de garantir des hauteurs d'étage confortables pour les programmes de logements importants et assurer une harmonie en termes de traitement des façades avec les constructions existantes dans les quartiers
- Des compléments apportés aux articles 11 portant notamment sur :
 - Les clôtures en toutes zones en autorisant certains bardages contemporains de qualité
 - Les toitures en imposant des tuiles petit moules (densité 60/ m²) en zone UB
 - La réécriture de l'article UI 11 concernant les clôtures afin de permettre plus de diversité.

Les modifications apportées

Article 6 des règles applicables dans toutes les zones

Tiennent également lieu d'alignement au titre du présent règlement :

- La limite d'emprise d'une voie privée **pré-existante à la date d'approbation du PLU (03/11/2016)** ouverte à la circulation générale ou d'une cour commune **pré-existante à la date d'approbation du PLU (03/11/2016)** ouverte sur l'espace public, quel que soit le nombre de lots ;

Article 6 de la zone UA

Les constructions doivent être implantées, en tout ou parties, à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, des voies ou emprises des cours communes. **Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif où il n'est pas fixé de règle.**

Article 7 des règles applicables dans toutes les zones

Est considérée comme comportant une baie au sens du présent règlement une façade munie de : fenêtres, portes fenêtres, ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

Est considérée comme ne comportant pas une baie au sens du présent règlement une façade munie de :

- d'ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher ;
 - d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
 - les portes pleines ;
 - les pavés de verre ;
 - d'une surface de baie inférieure à 0,50 m² par niveau, les baies étant situées :
 - o en rez-de-chaussée et placées à plus de 1,90 mètre du plancher,
 - o dans les étages supérieurs, et placées à plus de 2,60 mètre du plancher ;
- ~~d'une ouverture dans une toiture en pente, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée;~~
- ~~d'une porte opaque ou translucide (laissant passer une lumière diffuse sans permettre de distinguer les formes derrière);~~
- ~~les baies étant situées à plus de 1,90 m de haut par rapport au plancher.~~

Article 10 des règles applicables dans toutes les zones

Pour les bâtiments à usage d'habitation, **dont le programme comporte moins de 3 logements** : la hauteur des niveaux (de plancher à plancher supérieur, de dalle à dalle, en prenant en compte le plancher supérieur) doit à minima être égale à 2,80 m pour le rez-de-chaussée et à 2,60 m pour les étages supérieurs.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont le programme comporte 3 logements et plus : la hauteur des niveaux (de plancher à plancher supérieur, de dalle à dalle, en prenant en compte le plancher supérieur) doit à minima être égale à 3,20 m.

Article 11 des règles applicables dans toutes les zones

Clôtures

Dans le cadre de mur bahut, les clôtures doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré (grille, barreaudage vertical ou horizontal). Les bardages horizontaux ou verticaux, contemporains pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient de qualité.

Article 11 de la zone UB

Toitures

En cas de couverture en tuile, ~~le modèle de tuiles plates doit être~~ les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m²) privilégiés

Article 11 de la zone UF

Sur rue

En zone UF :

soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture ~~d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre~~ dont le couronnement suit la pente du terrain, surmonté d'un système à claire-voie en barreaudage, s'inspirant des modèles figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères et prenant en compte le caractère des lieux et les clôtures voisines, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. ~~La hauteur du mur bahut devra correspondre à un tiers environ de hauteur totale de la clôture.~~

Article 11 de la zone UI

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit : ~~Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :~~

- D'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture surmonté d'un élément ajouré (grille, barreaudage horizontal ou vertical, bardage contemporain vertical ou horizontal) de qualité.
- D'une grille ou d'un grillage ~~posé sur fers peints, d'une hauteur maximale de 2 mètres et~~ (type grillage rouleau ou simple torsion à l'exclusion du treillis soudé) doublé d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m.

G. Mettre à jour les annexes

Une annexe concernant les servitudes AC1 par rapport au Moulin de Senlis a été mise à jour et doit être réintégrée dans le dossier PLU.

Par ailleurs, le règlement local de publicité n'a pas été intégré au dossier PLU, celui-ci est réintégré dans le cadre de la modification

2. LES MODIFICATIONS DU RLP

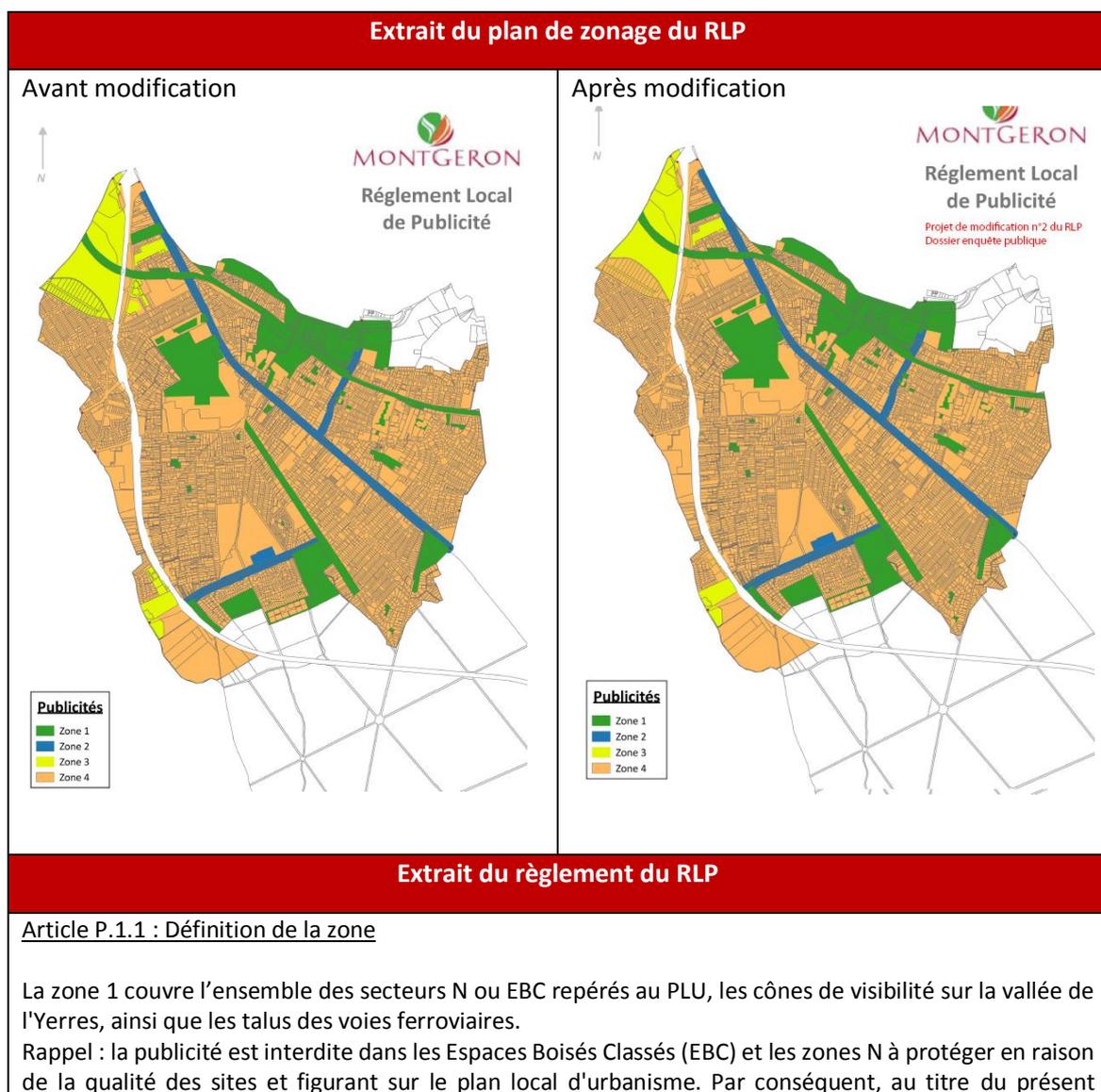
Ajuster le zonage et le règlement local de publicité sur la partie publicité

Justification et exposé des motifs des changements apportés

Le présent projet de modification n°2 du RLP a pour objet principal de :

- Procéder à la rectification d'erreurs, en interdisant dans tous les articles de la zone « P1 », les publicités dans les espaces boisés classés et les zones naturelles (N) figurant sur le plan de zonage du PLU
- Réduire l'impact des publicités dans trois secteurs de la ville classés actuellement en « P3 », en les reclassant en zone « P4 »

Les modifications apportées



règlement, la publicité est interdite dans les espaces boisés classés et dans les sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930 (articles L 341 à 22 du code de l'environnement).

Article P.1.2 : Publicités non-lumineuses

La publicité est interdite dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et les zones N à protéger en raison de la qualité des sites, figurant sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme

Les dispositifs de très petite dimension destinés au jalonnement de bâtiments ou commerces situés sur le territoire communal sont admis sur le domaine public, sous réserve d'avoir satisfait aux règles d'occupation de ce domaine. Ils sont constitués de flèches d'une surface maximum de 0,20 m².

Toute autre forme de publicité est interdite.

Article P.1.3 : Publicités lumineuses, autres que les publicités éclairées par projection ou transparence

Elles sont interdites.

Article P.1.4 : Publicités sur mobilier urbain

La publicité est interdite dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et les zones N à protéger en raison de la qualité des sites, figurant sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme

Les publicités sont admises sur le mobilier urbain. La surface utile maximum est de 2 m², la surface totale du dispositif, hors pied, ne pouvant excéder 3 m² par face.

Article P.1.5 : Publicité de petit format

La publicité est interdite dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et les zones N à protéger en raison de la qualité des sites, figurant sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme

Les publicités de petit format intégrées aux devantures commerciales ne pourront excéder le nombre de 1 par établissement.

3. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU et du RLP soumis à enquête a été retenu

Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prône une qualité architecturale, une insertion paysagère et un urbanisme de qualité.

Mieux vivre à Montgeron

La création de zones dédiées aux équipements (2 secteurs) proposée dans la présente modification du PLU aura un impact positif sur l'environnement puisqu'elle permet de manière indirecte, à limiter considérablement les déplacements de la vie quotidienne réalisés en voiture.

Par ailleurs, la délimitation d'une nouvelle zone U1a sur la zone Gustave Eiffel et l'extension de la zone UI au Réveil Matin destinée à accueillir des PME/PMI permettront de répondre à l'objectif du PADD de renforcer l'économie locale. La modification du PLU a donc un impact positif sur l'environnement puisqu'elle permet de limiter les déplacements domicile-travail.

Préserver la qualité paysagère et la biodiversité

Le PADD inscrit l'ambition de la commune de valoriser son patrimoine paysager intégrant une dimension environnementale. La modification du PLU permet de repérer sur le plan de zonage, un arbre isolé supplémentaire, un espace vert protégé et d'étendre un espace vert protégé existant.

Ces modifications auront un impact positif sur l'environnement et le cadre de vie des habitants.

Enfin certaines modifications du règlement sont d'ordre technique et consistent à préciser des définitions ou améliorer l'écriture de certaines règles sans aucune conséquence réglementaire de fond.

En conclusion, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montgeron n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement. Par ailleurs, ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD.

De la même manière, le projet de modification du Règlement Local de Publicité de Montgeron a des impacts positifs sur l'environnement puisqu'il vise à corriger une erreur matérielle dans la zone P1 en interdisant les publicités dans les zones protégées et qu'il réduit les possibilités de publicité dans trois secteurs de la ville.

Aussi ce projet de modification du RLP n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.