

Plan local d'urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Le Maire, Sylvie CARILLON

Projet de modification pour
approbation prévisionnelle au
deuxième semestre 2017

Projet au 3 août 2017

du front urbain. La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Ces dispositions fondamentales pour l'organisation urbaine font de l'article 7 un article devant être obligatoirement régleménté dans un PLU.

La distance imposée entre une partie de construction et une limite est variable et adaptée selon les zones et secteurs. Le mode de calcul des retraits est également différent selon les zones et varie selon les cas de façade avec ou sans baie.

Spécificités par zones	
UAa UAb	Le maintien du tissu resserré des quartiers historiques et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui permettent une implantation sur au moins une des limites séparatives latérales ou le retrait (façade avec baie \geq 6 mètres, façade sans baie \geq 2,50 mètres). L'implantation est obligatoire sur les deux limites séparatives latérales, le long de l'avenue de la République (hors secteur UAa).
UB/UC	Le maintien du tissu resserré des pôles de centralité et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui imposent l'implantation sur au moins une des limites séparatives latérales. Néanmoins, les constructions situées le long des linéaires commerciaux doivent être implantées sur les deux limites latérales. Une disposition restrictive vient régleménter les constructions et annexes pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec les terrains implantés en zone UF. Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Le retrait minimum est fixé à 2.5 m ou 8 m selon l'absence ou la présence de baie en façade.
UD UDa UDb	Du fait de la particularité de la forme urbaine de la zone caractérisée par de l'habitat collectif, souvent de grandes tailles et implantées sur de vastes unités foncières, les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives : en cas de façade avec ou sans baie, le retrait est fixé à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres
UEa UEb UEc	Dans cette zone, l'objectif est de composer un front urbain continu ou semi-continu. En UEa et en UEc les règles permettent donc l'implantation sur les deux limites séparatives latérales, en UEb, sur une seule des limites séparatives latérales. Seules les annexes sont autorisées sur les limites de fond. En cas de retrait, les distances minimales à respecter sont fixées à 3 m et 7 m pour les limites séparatives latérales, selon l'absence ou la présence de baie en façade, Pour les limites séparatives de fond, les distances minimales à respecter sont de 8 mètres. Une disposition restrictive vient régleménter le contact avec les terrains implantés en zone UF.
UF	Afin de préserver la morphologie urbaine de la zone constituée essentiellement d'habitat pavillonnaire et de préserver la perméabilité visuelle et écologique, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales dans la zone UF et le secteur UF'. Pour les terrains existants, dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, une implantation sur les deux limites latérales est autorisée. <u>Lorsque la largeur du terrain préexistant est supérieure à 13 mètres sans excéder 16 mètres, une implantation est possible sur une limite séparative. Dans les deux cas, il s'agit de –afin–</u> de ne pas figer l'évolution de ces petits terrains <u>préexistants</u> . Par ailleurs compte tenu de la diversité des formes pavillonnaires et des spécificités parcellaires héritées, les secteurs comprennent des règles spécifiques : Dans les secteurs UFa, UFb, UFc et UFd qui regroupent un pavillonnaire dense ou ancien, l'implantation est possible sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs , lorsque la construction est autorisée en limite séparative, elle ne doit pas dépasser une longueur de 12 m par limite séparative et par construction. Selon les caractéristiques d'implantation présentes sur les différents secteurs et l'effet recherché, les retraits sont variables et adaptés au contexte. En zone UF, pour les limites latérales ils sont fixés au minimum à 3 m ou 6 m selon l'absence ou la présence de baie en façade. Pour les limites de fond, les retraits sont fixés à 8m.

Pour les zones à vocation majoritairement d'habitat, les règles sont adaptées au type de constructions et à la taille des terrains d'une manière plus fine ; ainsi, dans les **secteurs UD et UDb**, elle n'excèdera pas 30% de la surface pour tenir compte des grands terrains sur lesquels sont implantées les résidences d'habitat collectif. Dans le **secteur Uda** ce taux est porté à 50 % pour prendre en compte la forme urbaine différente de ces quartiers et les potentialités de rénovation urbaine, des espaces verts protégés encadrant les zones d'implantation des bâtiments.

Pour la **zone UF** à dominante d'habitat pavillonnaire, la variété des trames parcellaires et des tailles de terrains conduisent à régler de manière suivante :

- Dans les **secteurs UF et UF'**, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Dans le **secteur UFa**, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Dans les **secteurs UFb et UFd**, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- Dans le **secteur UFc**, l'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans la zone N, aucune règle n'est prévue compte tenu de la taille des terrains, et de la limitation des possibilités de construction par ailleurs.

Enfin, dans les zones concernées par les périmètres des PPRI de l'Yerres ou de la Seine, des dispositions plus contraignantes peuvent s'imposer.

Par rapport au PLU de 2013, les évolutions principales sont les suivantes :

- En zones UB et UC, instauration d'un taux maximal pour les terrains d'angles inférieurs à 1000 m² ou 2500 m².
- En zone UF, instauration d'un taux de 30 % indépendamment de la taille des unités foncières, les secteurs conservant des taux d'emprise diversifiés.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)

L'article 10 régit la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètres et dans certains cas en nombres d'étages. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Dans toutes les zones, la hauteur maximale (au faîtage) des annexes est limitée à 3,50 mètres, sauf en UL et UI où elle est portée à 5 mètres. En UF, elle est ramenée à 2,60 mètres pour la partie de l'annexe implantée en limite séparative.

Les hauteurs peuvent être majorées en zone inondable repérée sur le plan de zonage, dans le respect des règles des PPRI. De plus, pour les constructions dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce, les hauteurs sont majorées de 0,5 mètres, afin de tenir compte du volume nécessaire aux installations commerciales.

Spécificités par zones	
UA UAa	<p>Dans cette zone aux gabarits et hauteurs hérités d'une architecture plus ancienne, les hauteurs maximales ont été fixées dans l'objectif de maintenir ces formes urbaines, en autorisant des extensions limitées. Elles ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.</p> <p>Dans les ensembles bâtis remarquables, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes : les surélévations sont interdites.</p>
UB/UC	<p>Les hauteurs en zones UB et UC sont différenciées en fonction des tronçons de l'avenue de la République. En zone UB, sont établis trois secteurs de hauteur différente (respectivement à l'égout du toit 6,5 mètres, 9,5 mètres, 12,5 mètres ; au faîtage, 10, 13, et 16 mètres, soit des 1, 2 et localement 3 étages. Ces différences prennent en compte l'existant et les possibilités de mutations.</p> <p>Dans la zone UC, qui bénéficie d'implantations plus hétérogènes et plus aérée, le long d'une voirie plus large qu'en UB, les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage sont fixées à 9,5 m et 13 mètres, ce qui correspond à un rez-de-</p>

	<p>chaussée, deux niveaux et des combles.</p> <p>Afin d'assurer une transition avec les quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire, des dispositions restrictives viennent minorer les hauteurs maximales, pour toutes constructions implantées en limite séparative avec un terrain situé en zone UF.</p> <p>Ces règles permettent de prendre en compte le quartier environnant et de favoriser le renouvellement urbain là où c'est envisageable.</p>
UD	<p>Les résidences d'habitat collectif de Montgeron sont de taille et de hauteur très variées. Afin de tenir compte des spécificités de chaque ensemble, les hauteurs maximales ont été fixées sur l'existant ou en dessous. En secteur UD, les hauteurs sont fixées à 12 m à l'éégout du toit et 16 mètres au faîtage, soit trois étages sur rez-de-chaussée et des combles. Dans le secteur UDa, les hauteurs sont plus importantes, et correspondent à du R+4 et localement R+6. En zone UDb en revanche, pour prendre en compte l'existant, elles sont moins importantes (R+2).</p>
UEa UEb UEc	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'éégout du toit (R+2) ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage en secteur UEa. Dans le secteur UEb, qui correspond à des secteurs moins équipés et plus périphériques, ces valeurs sont ramenées à 7 m et 10 m afin de permettre une meilleure intégration dans les quartiers environnants. Dans le secteur UEc, les hauteurs à l'éégout sont limitées à 7 m pour permettre une meilleure transition avec les quartiers pavillonnaires, les hauteurs au faîtage étant fixées à 12 m. Ces hauteurs sont majorées à proximité des angles de rues (respectivement 9 m et 14m), plus éloignés des zones pavillonnaires, afin de permettre une volumétrie différenciée entre corps de bâtiments.</p>
UF	<p>Les hauteurs sont fixées pour répondre notamment aux caractéristiques du tissu pavillonnaire de la zone. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'éégout du toit (R+1) ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Dans le secteur UFd, ces valeurs sont ramenées à 4 m et 6 m, pour prendre en compte un bâti homogène de faible gabarit. Une règle de proportion entre la longueur du mur gouttereau et la hauteur à l'éégout est introduite pour des raisons d'harmonie.</p>
UI	<p>La limite de hauteur est prescrite dans un double objectif de permettre la mise en œuvre des activités tout en assurant leur intégration avec les autres zones urbaines. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 14 mètres. Elle autorise de ce fait l'édification de constructions de grands volumes permettant une utilisation optimale des parcelles et réduisant d'autant les besoins en espaces.</p>
UL	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'éégout du toit, 12 mètres au faîtage. Des dispositions dérogatoires sont prévues pour les équipements sportifs, pour tenir compte des besoins spécifiques à ce type de construction <u>ou, dans certains cas, pour les reconstructions de bâtiments d'habitation implantés en périphérie des groupes scolaires élémentaires, afin de prendre en compte l'environnement bâti-</u></p>
N	<p>La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres pour l'ensemble de la zone, afin notamment de répondre aux besoins générés par la gestion forestière, celle du réseau hydrographique de l'Yerres et des activités autorisées en zone naturelle. Dans le secteur Na, situé dans la vallée de l'Yerres et inscrit dans le périmètre de site classé, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'éégout du toit ou à l'acrotère et 7,5 mètres au faîtage, ce qui correspond à l'existant.</p>

Par rapport au PLU de 2013, ces article connaît des évolutions importantes, destinées à permettre une meilleure insertion des constructions dans le tissu urbain existant.

- En zones UB et UC, les hauteurs sont désormais réduites à 6,5 mètres ou 9,5 mètres à l'éégout (exceptionnellement 12,5 mètres) et 10 ou 13 mètres au faîtage (exceptionnellement 16m), alors que l'ancien PLU permettait des hauteurs jusqu'à 15,5 m à l'éégout du toit et 18 m au faîtage. Exprimé en nombre d'étage, l'ancien PLU autorisait des hauteurs de R+3+C et R+4+C, alors que le PLU autorise des hauteurs de R+1+C et R+2+C (exceptionnellement R+3+C).
- Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, les hauteurs autorisées à l'éégout ou à l'acrotère (en cas de toitures terrasses) varient entre 9,5 m (UDb), 12 m (UD) et 15 ou 22 m (UDa), soit entre R+2 et R+6. Il s'agit de hauteurs généralement inférieures ou très inférieures à l'existant et au PLU de 2013 (qui se fixait sur les hauteurs des bâtiments existants), tout en prenant en compte les potentialités de rénovation urbaine, notamment à l'Oly.
- Par rapport à l'ancienne zone UE, le secteur UEb voit sa hauteur maximale ramenée à 7 mètres à l'éégout du toit et 10 mètres au faîtage (9 et 12 mètres dans la zone UE du PLU de 2013).
- En zone UF, un plafond de hauteur a été fixé pour réglementer la hauteur des superstructures à 13 m de haut, afin de ne pas perturber la ligne de toits, tout en permettant les ouvrages techniques nécessaires à la destination d'habitat de la zone.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Les parties de construction édifiées sur les terrasses telles que les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les matériaux d'aspect brut destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Concernant les pentes et aspects des toitures, le PLU tient compte des spécificités architecturales du bâti existant et de certains quartiers. En cas de toiture à pentes, sauf cas particulier, celles-ci doivent avoir une inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le règlement interdit les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulée, fibrociment et bac acier.

Concernant les clôtures, le règlement distingue les clôtures en limite séparative des clôtures situées sur la façade des voies. L'impact de ces dernières sur le paysage urbain est en effet beaucoup plus important. Les murs pleins sont interdits à l'alignement. Les matériaux d'aspect brut destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie est demandé dans certaines zones pavillonnaires, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Sur les limites séparatives, les possibilités sont plus importantes. Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres

Par ailleurs, les murs en pierre existants doivent être conservés ou rétablis. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Dans la **zone UI**, les dispositions d'intégration paysagères sont adaptées aux activités. Les façades doivent s'harmoniser avec celles des constructions environnantes afin d'assurer une continuité aux paysages. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue lointains ; Les clôtures sur façades seront constituées d'un grillage posé sur fers peints, d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m. Les murs pleins sont interdits.

L'article 11 vise également à la qualité de l'architecture et des abords des constructions réalisées en zone agricole et naturelle et à leur intégration dans le paysage, en interdisant par exemple la couleur blanche ou les couleurs vives ainsi que les clôtures bétons.

Par rapport au PLU de 2013, cet article est entièrement réécrit pour prendre mieux en compte des soucis de qualité architecturale et paysagère.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans le règlement de son PLU :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L 152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Conformément au 5^{ème} alinéa de l'article L 151-41, un périmètre d'attente est inscrit au PLU. Il est soumis à une modification du document d'urbanisme. Ce périmètre d'attente est situé au cœur du centre-ville et est actuellement composé des bâtiments communaux (mairie), de l'emprise d'une moyenne surface commerciale, des terrains d'une institution religieuse et d'un ensemble bâti aujourd'hui inoccupé. Il joue donc un rôle important quant à l'attractivité et au fonctionnement de la centralité majeure de la ville. L'instauration du périmètre d'attente d'une surface d'environ 2,5 ha permet à la commune de maîtriser le devenir de cet espace, en termes qualitatifs et de valoriser les opportunités foncières, devenues rares sur le territoire communal.

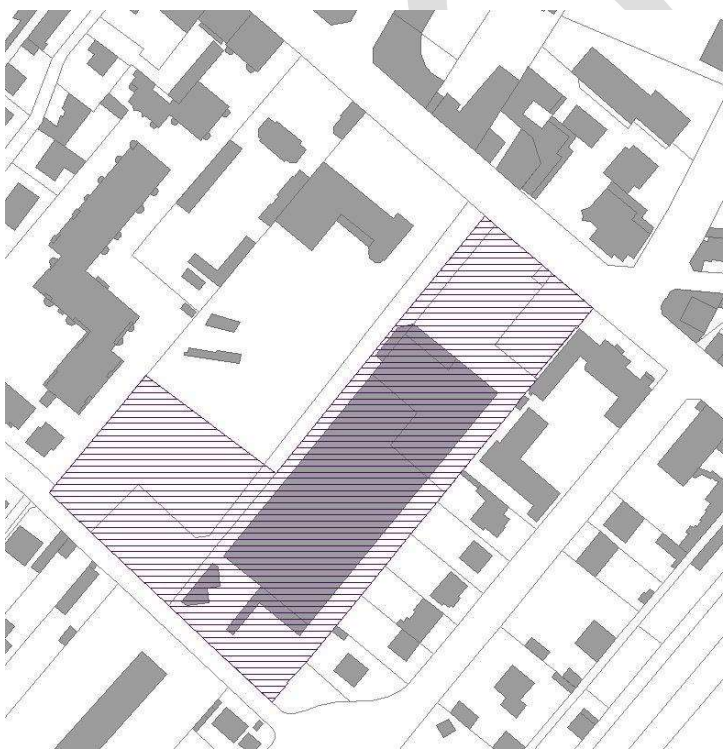
Il répond à l'objectif 2 (orientation 13) fixé dans le PADD : « Permettre à l'îlot Mairie d'exercer pleinement sa fonction de centralité dans l'armature urbaine ».

La réalisation de premières études permet d'envisager un phasage du projet, avec la réalisation d'une résidence senior d'environ 7000 m² de surface de plancher et parc public d'environ 1000 m² sur la propriété du 106 avenue de la République, et sur une partie de propriété du 108 avenue de la République.

Par conséquent, la superficie de ce périmètre est réduite de moitié environ en 2017 par une modification du Plan Local d'Urbanisme.



Périmètre d'attente, PLU approuvé en 2016



Périmètre d'attente, PLU modifié en 2017

Les emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et la liste figure sur le plan de zonage du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

Le PLU localise des emplacements réservés, au bénéfice de la commune. Leur vocation concerne souvent la réalisation d'élargissement de voirie. Les emplacements réservés doivent répondre aux objectifs fixés par le PADD, en termes de déplacements tous modes, d'accessibilité (PMR, ...) et d'amélioration/requalification de l'espace public.

Par rapport au PLU de 2013 :

- L'emplacement réservé n°5 pour la création d'une liaison douce entre les rues Villehardouin et Bastier de Bez est prolongé pour s'étendre jusqu'à la rue Villehardouin.
- Un emplacement réservé est créé rue Gustave Eiffel pour permettre l'aménagement d'un trottoir
- Un emplacement réservé est créé entre la rue des Prés Montagne Crèvecœur et la propriété Rottembourg pour permettre à terme la création d'une circulation douce parallèle à l'avenue de la République.
- Un emplacement réservé est créé à l'angle de l'avenue de la République et des rues René Cassin et du Général Lelong, pour permettre un aménagement de voirie.
- Un emplacement réservé (n°11) est créé le long de l'Yerres pour permettre la création d'une liaison douce.

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme			
Bénéficiaire des emplacements réservés : Commune de Montgeron			
Numéro	Destination	Surface approximative en m ²	Largeur approximative
1	Elargissement de voirie (trottoir), rue des Bois	113	0 à 4 mètres
2	Elargissement de voirie (trottoir), rue d'Eschborn	747 160	1,5 mètre <u>2 mètres</u>
3	Elargissement de voirie (trottoir), rue du Général Leclerc	342	1,5 à 3 mètres
4	Elargissement de voirie (trottoir), rue du Général Leclerc /rue de Concy	492	1 à 1,5 mètres
5	Création d'une liaison de circulation douce (jonction des rues Villehardouin et Bastier de Bez)	583	5 mètres
6	Elargissement de voirie (trottoir), rue du Gustave Eiffel	333	2 mètres
7	Création d'une liaison de circulation douce (jonction parc de Rottembourg – rue des Prés Montagne Crèvecœur	113	2,5 mètres
8	Elargissement de voirie, avenue de la République / rue Lelong / rue Cassin	350	
9	Elargissement de voirie (trottoir), rue du moulin de Senlis	82	2 mètres
10	Elargissement de voirie (trottoir et circulation douce) rue Léon Deglaire	487	5 mètres
11	Poursuite de la liaison verte à proximité du Moulin de Senlis	708	10 mètres

(ER n°2) rue d'Eschborn



PLU modifié en 2017, réduction de l'emplacement réservé, permettant la réalisation d'un trottoir confortable.

(ER n°3) Rue du Général Leclerc