

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 DECEMBRE 2015

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Commission Ressources<br><input type="checkbox"/> Commission Aménagement<br><input type="checkbox"/> Commission Services aux Montgeronnais |
|---|

**Rapporteur : M. CORBIN**

---

**NOTE DE PRÉSENTATION**

**OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Par délibération du 28 avril 2014, le Conseil municipal a décidé de lancer la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU).

Le 25 septembre 2014, le Conseil municipal a débattu du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Depuis cette date, la Commune a poursuivi la révision de son document, et notamment la mise à jour du diagnostic territorial et la définition des règles d'urbanisme, de sorte que le document est prêt à faire l'objet d'un examen par le conseil municipal.

Parallèlement, par arrêté du 6 septembre 2015, le Préfet du département a exonéré Montgeron de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de cette révision générale, considérant que ce projet n'était pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement.

L'article L123-9 du Code de l'urbanisme dispose que le Conseil municipal arrête le projet de PLU, avant de le transmettre pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'à d'autres personnes publiques consultées. Par cette décision, le Conseil municipal met donc fin à la période d'élaboration et de concertation et ouvre la phase des consultations.

Les personnes publiques disposeront d'un délai de trois mois pour faire part de leur avis, dans les limites de leurs compétences. Le projet sera ensuite soumis à enquête publique. L'approbation du PLU, qui permet au document de devenir exécutoire, pourra intervenir ensuite, au vu du rapport du commissaire enquêteur.

**I- Cadre général de la révision du PLU**

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre développement urbain maîtrisé, préservation des espaces naturels et des paysages, sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités pour la satisfaction des besoins présents et futurs, en tenant compte en

particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et nuisances de toute nature.

Au-delà de cet article général, le code de l'urbanisme encadre étroitement la forme et le contenu qui peut être donné au PLU. A ce titre, le contexte législatif et réglementaire s'est sensiblement modifié depuis la précédente élaboration du PLU avec par exemple l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La présente révision a dû en tenir compte.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec des documents tels que :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Montgeron sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville. La notion de compatibilité, définie notamment par la jurisprudence, n'implique pas que le PLU soit strictement conforme à ces documents, mais qu'il ne leur fasse pas obstacle.

## II- Le projet de PLU

Le projet comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement (document graphique et règlement écrit), accompagné d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères,
- diverses annexes.

Le dossier complet de projet de Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'un envoi complémentaire au format informatique.

### 1- Le rapport de présentation

Il a pour objectif principal d'exposer le diagnostic territorial, d'analyser l'état initial de l'environnement, d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de

Développement Durable (PADD), d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

## 2- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il expose le projet communal ; la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante : satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir, préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie, répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens, promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace, créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires, maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

Le projet de Montgeron s'inscrit autour de quatre objectifs majeurs :

### Mieux vivre à Montgeron

- Renforcer l'économie locale et réduire le déséquilibre entre emplois et logements
- Préserver et renforcer les commerces de proximité
- Assurer l'accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces
- Mieux se déplacer
- Limiter les sources de pollution et les nuisances, prendre en compte les risques

### Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville

- Préserver le patrimoine historique
- Promouvoir une architecture de qualité, respectant le tissu urbain existant
- Préserver la qualité paysagère et améliorer la qualité des espaces publics
- Préserver les espaces naturels et paysagers
- Protéger les quartiers pavillonnaires

### Offrir l'accès à des logements de qualité

- S'inscrire dans les grands équilibres de la ville
- Répondre aux besoins des habitants
- Encadrer les nouveaux projets

### Le développement durable, un objectif transversal

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies
- Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

Par rapport au projet ayant servi de support au débat, et dans un souci de cohérence interne, le PADD du PLU arrêté mentionne désormais une « maîtrise de l'évolution de la population ». Par ailleurs, suite à la croissance du taux de logements sociaux intervenue depuis le débat, le taux a été mis à jour dans le document. Ces modifications et mises à jour sont sans impact sur les orientations du PADD, qui ont fait l'objet d'un débat en septembre 2014.

### 3- Les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles R.123-1 et L123-1-4 du Code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, et comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En cohérence avec les principes du PADD les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur ou aménager le site stratégique du Réveil Matin, qui compose l'entrée nord de la commune.

Dans l'attente des résultats d'une étude urbaine en cours, qui permettra d'en préciser la réalisation détaillée, ces orientations visent à encadrer le réaménagement progressif de ce quartier fortement contraint (présence d'infrastructures et caractère inondable) mais dont le réaménagement constitue pour la ville un enjeu en termes de redéploiement d'activités économiques et d'image du fait de sa situation en entrée de ville.

### 4- Les documents réglementaires

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit. Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Pièce maîtresse du PLU en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et répond aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La partie écrite du règlement se compose comme suit :

#### Le lexique et les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones

Cette partie permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Elle offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant notamment de répéter des définitions et règles identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

#### Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour l'ensemble du territoire communal puis pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Pour chaque zone, 16 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9) se déclinent:

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (...) ;
- Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (non réglementé depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014) ;
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
- Article 14 : le coefficient d'occupation du sol (non réglementé depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014) ;
- Article 15 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux électroniques.

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.
-

## 5- Les annexes du règlement

Elles regroupent notamment :

- Le cahier de recommandations architecturales et paysagères, qui constitue un ajout de la présente révision,
- les servitudes d'utilité publique,
- l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
- les réseaux d'assainissement, de distribution d'eau potable, de canalisation de transport de gaz,
- l'extrait de la carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM),
- Les dossiers complets des Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres et de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

## 6- Principales évolutions réglementaires par rapport au PLU de 2013

Le détail des évolutions apportées au document figure dans le dossier complet transmis aux conseillers municipaux auquel il convient de se rapporter. Les principales évolutions sont les suivantes :

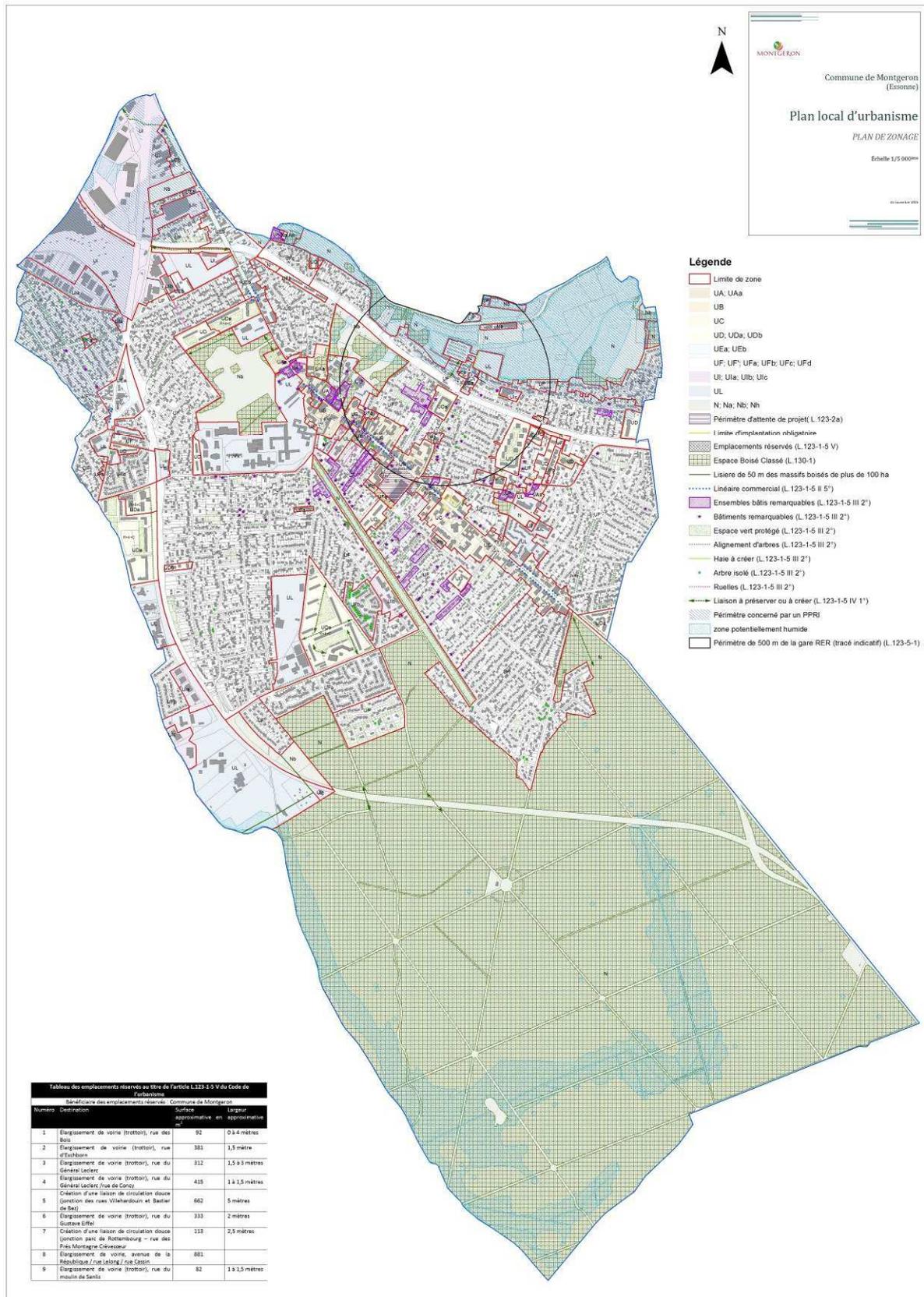
### A- Plan de zonage

Le zonage retenu résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire dont il convient d'accompagner l'évolution sans mutation brutale.

La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 9 zones ont été délimitées :

<b>UA</b>	<b>Tissu urbain ancien</b>
<i>UAa</i>	<i>Tissu urbain ancien de faible densité</i>
<b>UB</b>	<b>Avenue de la République – partie nord</b>
<b>UC</b>	<b>Avenue de la République - partie sud</b>
<b>UD</b>	<b>Résidences d'habitat collectif</b>
<i>UDa</i>	<i>Quartiers de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et de Gaston Mangin</i>
<i>UDb</i>	<i>Résidences d'habitat collectif de faible hauteur</i>
<b>UE</b>	<b>Zone à vocation mixte (habitat/activités), secteurs d'entrée de ville,</b>
<b>UF-UF'</b>	<b>Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire</b>
<i>UFa</i>	<i>Secteur pavillonnaire avec implantation à l'alignement</i>
<i>UFb</i>	<i>Secteur d'habitat individuel dense récent</i>
<i>UFc</i>	<i>Secteur pavillonnaire de type cité jardin (« le Moulin de Senlis »)</i>
<i>UFd</i>	<i>Secteur pavillonnaire dense (« les Castors »)</i>
<b>UI</b>	<b>Zones d'activités mixtes</b>
<i>UIa</i>	<i>Zones d'activités à vocation non commerciale</i>
<i>UIb</i>	<i>Zones d'activités à vocation de bureau</i>
<i>UIc</i>	<i>Zones d'activités à vocation commerciale</i>
<b>UL</b>	<b>Zone d'équipements d'intérêt collectif</b>
<b>N</b>	<b>Zone naturelle</b>
<i>Na</i>	<i>Activité implantée sur une petite partie de la Plaine de Chalandray</i>
<i>Nb</i>	<i>Secteur de loisirs de plein air, de cultures et parcs urbains</i>
<i>Nh</i>	<i>Secteur concerné par la présence de zones humides</i>





Projet de zonage du PLU révisé

En surface, la **zone UA** et le secteur UAa correspondent à la zone UB et au secteur UBa du PLU de 2013. Comme dans le précédent PLU, la zone UA prend en compte les particularités du tissu urbain historique de Montgeron, caractérisé par un gabarit, des hauteurs et des alignements spécifiques tandis que le secteur UAa prend en compte les spécificités des grands terrains du centre-ville et du Hameau de Chalandray.

La **zone UB** correspond en surface à l'ancienne zone UAa et à une partie de la zone UAb. Il s'agit de la partie ancienne de l'avenue de la République, d'aspect faubourien, qui est désormais plus clairement distinguée de la partie sud de l'avenue, d'urbanisation plus récente. Localement, les limites de la zone ont été réduites au bénéfice de la zone UF, ce qui correspond mieux aux formes urbaines existantes que la Ville souhaite préserver.

La **zone UC** correspond à la majeure partie de l'ancienne zone UAb, soit le sud de de l'avenue de la République et ses abords. Les limites avec les zones UF et UL sont revues à la marge dans un souci de préserver la transition au sud vers la forêt de Sénart et de conserver le caractère pavillonnaire de la rue Aristide Briand.

La **zone UD** et les secteurs UDa et UDb n'ont aucune relation avec les anciennes zones UD du PLU de 2013, et correspondent aux anciennes zones UC et UCa. Comme dans le PLU de 2013, il s'agit de résidences d'habitat collectif où les bâtiments sont implantés de façon dispersée, sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'aires de stationnement extérieures et d'espaces verts. L'introduction d'un nouveau secteur UDb permet de prendre en compte certains collectifs peu élevés insérés dans les zones pavillonnaires. Comme dans le PLU de 2013, le secteur UDa est destiné à renforcer les pôles (commerces, équipements, ...) présents dans certains quartiers (Gaston Mangin, la Forêt, la Prairie de l'Oly)

La **zone UE** se compose de deux secteurs UEa et UEb qui se distinguent par la hauteur maximale autorisée. La zone UE s'applique toujours au sud de l'avenue Jean Jaurès et de la route de Corbeil, et à une partie de la rue du Repos. Toutefois, certains îlots ou partie d'îlots des abords de la Route de Corbeil ou de la rue du Repos dont la mutation n'est pas souhaitable (zone inondable ou secteur de transition vers Vigneux-sur-Seine) ont été reclassés en zone UF. A l'inverse, dans un souci d'unité, la partie nord de la rue Jean-Jaurès, au niveau du Réveil Matin, se situe désormais en zone UEb, au même titre que la partie sud. Enfin, une partie de l'ancienne zone UDb (rue du Général Leclerc) relève désormais de cette zone, le reste étant reclassé en zone UF.

La **zone UF**, qui correspond aux quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire, reste la zone urbaine la plus vaste et s'agrandit au détriment de l'ancienne zone UAc notamment. Les secteurs UF et UFc (abords de la Pelouse et de la forêt) sont fusionnés, dans un souci d'étendre les exigences de qualité paysagère et architecturale de l'ancienne zone UFc à l'ensemble de la ville. Dans la partie sud, un secteur UF' est créé, qui ne se distingue du reste de la zone UF que par le type de clôture autorisé. Le secteur UFb du PLU de 2013, qui regroupait des secteurs pavillonnaires qui n'avaient de commun que leur densité relative est éclaté en un secteur UFb (principalement le Thabor, nord de l'Ermitage, rue A. Malraux), UFc (quartier du Moulin de Senlis), UFd (les Castors). L'ancien secteur UFd du PLU de 2013 (partie sud du quartier de l'Ermitage) est rattaché à la zone UF, des espaces verts protégés figurant au document graphique permettant d'en sauvegarder les caractéristiques essentielles.

La **zone UI** et les secteurs UIa, UIb, UIc, se rapportent toujours aux sites dédiés aux activités économiques. Le zonage évolue pour inclure les secteurs situés route de Corbeil à proximité immédiate de la RN 6 (Réveil Matin) et à l'ouest de la rue Charles de Gaulle. Cette évolution correspond aux souhaits de la ville de favoriser les activités économiques, et concerne des secteurs où la réalisation de logements n'est pas souhaitable notamment du fait de l'existence de nuisances. Par ailleurs, le secteur UIa est étendu au détriment de la zone UI pour protéger la vocation artisanale de la zone d'activité du Bac d'Ablon.

La **zone UL** évolue peu. Son périmètre est légèrement réduit aux abords de l'avenue Charles de Gaulle, à l'ouest de la RN6, afin de prendre en compte des potentiels de mutations économiques.

La **zone N** regroupe les zones naturelles de la commune. Elle comporte toujours des secteurs Na, Nb et Nh. Elle s'étend au dépend de secteurs urbains en bordure de la voie ferrée afin de préserver des espaces naturels qui jouent le rôle de véritables corridors écologiques.

## B- Principales évolutions du règlement écrit

### Fonctions urbaines (articles 1 et 2) :

En zone UF, interdiction de la destination d'hébergement hôtelier, cette zone n'étant pas équipée pour recevoir des installations de ce type.

### Desserte des terrains par les réseaux (article 4) :

Les dispositions relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales ont été réécrites en collaboration avec le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE). Les dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers sont complétées pour prendre en compte le projet de réalisation de bornes enterrées.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :

La principale modification est l'obligation d'un retrait des deux limites latérales en zone UF, sauf pour les terrains préexistants d'une largeur sur alignement inférieure ou égale à 13 m. A contrario, en zone UEa, les constructions peuvent désormais être implantées sur les deux limites séparatives. Ces évolutions visent à maintenir la diversité des types de quartiers, et à conserver une porosité visuelle et écologique dans les quartiers pavillonnaires.

### Emprise au sol des constructions (article 9) :

En zones UB et UC, instauration d'un taux maximal pour les terrains d'angles inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> ou 2500 m<sup>2</sup>.

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) :

Par rapport au PLU de 2013, cet 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'égout (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'égout 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'égout 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 Aspect extérieur des constructions (article 11)

#### Aspect extérieur des constructions (article 11) :

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

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12) :

Pour l'habitat, dans l'ensemble des zones, réintroduction d'une règle prenant en compte le nombre de logement et leur taille, et non plus simplement la surface de plancher ;

Exigence d'insertion paysagère renforcée, par l'obligation de réaliser une partie du stationnement en souterrain ou dans le volume des constructions.

Les normes minimales quantitatives pour les vélos sont maintenues ; en revanche, les normes minimales pour les deux roues motorisées, qui étaient très excessives, sont modérées,

Le stationnement des vélos doit désormais se faire en rez-de-chaussée et ne peut plus être admis en sous-sol, sauf impossibilité technique.

#### Coefficient d'occupation des sols (article 14) :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constituait une unité de mesure qui permettait, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher en m<sup>2</sup> susceptible d'être construite par m<sup>2</sup> de terrain. Le PLU de 2013 fixait un cos pour certaines zones, mais cette règle n'est plus applicable ni appliquée depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). La révision du PLU en prend acte et ne réglemente pas ce coefficient, mais l'article est conservé du fait de l'absence de mise à jour de la partie réglementaire du code de l'urbanisme lors de la mise en révision du PLU.

#### C- Dispositions particulières

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L .123-1-5,7° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage. Y figurent notamment :

#### Linéaires commerciaux :

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de l'artisanat et de leur diversité est prise en compte grâce à différents outils :

Des dispositions graphiques complètent le règlement en inscrivant sur le plan de zonage des linéaires à l'intérieur desquels les changements de destination sont encadrés.

Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou un équipement de service public ou d'intérêt collectif ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute

nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin d'entretenir la vitalité des pôles de centralités.

#### Emplacements réservés :

La commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces 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.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

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.

Les évolutions par rapport au PLU de 2013 sont les suivantes :

- Suppression de l'ancien emplacement réservé pour élargissement de la rue Léon Deglaire le long de la voie ferrée ; en effet, cette voie a été depuis réaménagée dans l'emprise existante sans nécessiter d'élargissement. De plus, la mise en œuvre d'un élargissement viendrait toucher un tissu pavillonnaire de bonne qualité, caractérisé par ses clôtures et ses constructions parfois proches de la voie.
- Prolongement de l'emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre les rues Villehardouin et Bastier de Bez pour s'étendre jusqu'à la rue Villehardouin.
- Création d'un emplacement réservé est créé rue Gustave Eiffel pour permettre l'aménagement d'un trottoir.
- Création d'un emplacement réservé est créée entre la rue des Prés Montagne Crèveœur et la propriété Rottembourg pour permettre à terme la création d'une circulation douce parallèle à l'avenue de la République.
- Création d'un emplacement réservé au croisement entre l'avenue de la République et les rues René Cassin et du Général Lelong, pour permettre un aménagement du carrefour.

#### Protection du patrimoine bâti

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Montgeron complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Le document graphique identifie les bâtiments, ou ensemble de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Il s'agit des ensembles bâtis remarquables et des bâtiments remarquables.

Huit ruelles dont certaines typiques de l'urbanisme traditionnel, font également l'objet de protection et sont repérées au plan de zonage.

Par rapport au PLU de 2013, ces protections sont largement complétées, puisqu'une cinquantaine de bâtiments nouveaux sont concernés.

#### Les espaces boisés classés (EBC)

La commune de Montgeron bénéficie de la préservation de la Forêt de Sénart qui couvre plus de la moitié de son territoire mais aussi de nombreux autres espaces boisés répartis sur le territoire. Leur périmètre n'évolue pas par rapport au PLU de 2013.

#### Les espaces verts paysagers

Des espaces verts paysagers, boisés ou non, situés en zones urbaines avaient été introduits par le PLU de 2013 et identifiés au plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage.

Ils correspondent à plusieurs parcs de la commune (parc du musée, de la Maison de l'Environnement,...), aux cœurs d'îlots inscrits en zone pavillonnaire ou au sein des ensembles d'habitat collectif. Il s'agit également d'espaces qui participent à la trame verte et au corridor écologique identifié par le rapport de présentation entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart au niveau intercommunal. Les boisements existants au sein de ces espaces jouent un rôle paysager majeur dans le maintien de la qualité de ces espaces.

Compte tenu de ces enjeux, leur surface est largement augmentée par rapport au PLU de 2013.

#### Les Lisières forestières

La forêt de Sénart est une entité boisée de plus de 100 hectares. Le PLU identifie ce massif dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage. Conformément au SDRIF, le PLU prend en compte la protection des lisières de cette forêt en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors de sites urbains. Cette disposition n'est pas modifiée, le SDRIF de 2013 ayant conservé cette disposition du SDRIF de 1994.

#### Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Conformément à l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme, le PLU peut instituer des servitudes consistant : « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de 5 ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».

Le périmètre prévu au PLU de 2013 entre la mairie et la rue d'Eschborn est maintenu à ce stade, dans l'attente de la définition d'un projet global pour cette emprise.

### **III- Le bilan de la concertation**

Conformément aux textes, la concertation doit être menée tout au long de la procédure d'élaboration et un bilan doit en être tiré à son issue. L'article R 123-18 du code de l'urbanisme prévoit que la délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme puisse tirer simultanément le bilan de la concertation.

La délibération du 28 avril 2014 prévoyait les modalités de concertations minimales suivantes :

- organisation d'au moins deux réunions publiques générales ;
- réunions avec les conseils de quartiers ;

- réunions avec les associations concernées, sur proposition de la ville ou à leur demande ;

- publication d'articles dans le « Montgeron mag », en fonction de l'actualité du dossier ;
- publication de documents sur le site Internet de la ville.

La concertation a été organisée comme suit :

Réunions avec les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées:

- Présentation des grandes orientations proposées pour le PADD, le 18 septembre 2014,
- Présentation du projet de règlement et de zonage, le 4 et le 12 novembre 2015,

Réunions avec les habitants, aux différentes étapes de l'élaboration et dans les quartiers :

- Présentation des grandes orientations du PADD, le 27 septembre 2014,
- Présentation / Débat sur les futures orientations réglementaires le 9 juin 2015,
- Réunions des conseils de quartiers : le 5, 10 et 13 novembre 2015.

Contrairement à ce qui s'était produit lors de la précédente élaboration, les associations locales se consacrant à la préservation de l'environnement et du cadre de vie ont été régulièrement rencontrées lors des différentes phases de la révision, ce qui a permis un échange continu et direct sur le contenu du futur PLU.

Informations et outils permettant aux habitants de donner leur avis

- Documents présentés en réunion publique disponibles sur le site de la Ville, via une rubrique dédiée au PLU sur montgeron.fr ;
- Publication de documents sur le site de la Ville, et notamment des supports de réunions publiques ;
- Articles dans Montgeron Mag ;
- création d'une adresse de messagerie électronique dédiée permettant aux habitants de faire part directement de leurs propositions ou de poser des questions.

La concertation a permis d'informer les habitants sur le projet communal et sur les procédures d'urbanisme et de leur donner des outils pour donner un avis le plus informé possible sur le projet de PLU. En retour, les remarques ou suggestions des habitants sont venues enrichir la réflexion générale sur la Ville et son évolution.

La sensibilité des habitants sur un certain nombre de thèmes a été mise en évidence. Il s'agit notamment de :

- la préservation des espaces naturels, compte tenu notamment de la situation particulière de Montgeron entre plusieurs grands espaces naturels, Val de Seine, Val d'Yerres et forêt de Sénart,
- les questions de circulation dans la ville, que ce soit en véhicule ou par les modes doux, et le traitement de l'espace public,
- la prise en compte de la diversité des types de quartiers pavillonnaires,
- l'amélioration de l'offre et de la qualité des logements,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection du patrimoine bâti,
- l'équilibre à trouver entre objectifs de qualité architecturale et alourdissement des coûts des projets individuels,
- la sauvegarde des commerces de proximité et l'amélioration de l'image et de la convivialité du centre-ville,
- la problématique particulière du quartier de la gare, porte d'entrée et lieu de passage particulièrement contraint.

Le projet de PLU, tel qu'il est arrêté aujourd'hui, a cherché à tenir compte de ces préoccupations dans le respect du projet urbain communal.

Sans revenir sur l'ensemble de ces points, il faut noter que le PLU n'a pas vocation à se substituer à un schéma de déplacement ; il comprend néanmoins plusieurs emplacements réservés nouveaux pour la réalisation ou l'amélioration de circulations douces. Plusieurs schémas de principe de liaisons douces y figurent également. Les objectifs de qualité architecturale transcrits dans le PLU permettent un examen des projets au cas par cas, en fonction de la localisation des projets, le cahier de recommandation ayant pour objet d'ouvrir un espace de discussion, et non de contraindre. La qualité architecturale n'est pas synonyme de coûts supplémentaires : elle implique un souci de composition ou de prise en compte du voisinage qui ne se répercutent pas nécessairement sur les coûts de construction.

Une certaine diversité des zonages des secteurs pavillonnaires a enfin été réintroduite pour permettre aux différents quartiers d'évoluer en fonction de leurs caractéristiques.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.