



Rapport de présentation

Projet de modification n°3 du PLU Montgeron

Enquête publique

SOMMAIRE

A. INTRODUCTION

B. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte
2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine
3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objectifs :

- D'améliorer la préservation de la trame verte,
- De mettre en place des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager,
- De mettre en place des règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets,
- D'ajuster les règles en zone UC afin d'encadrer le renouvellement des abords de l'avenue de la République (partie sud de l'avenue de la République),
- De renforcer le dispositif réglementaire en zone UF afin de protéger les zones pavillonnaires ,
- D'effectuer des ajustements ponctuels de zonage,
- D'effectuer des ajustements ponctuels de règlement,
- De compléter les annexes.

2. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

La suite du présent document expose les objectifs attendus par la commune ainsi que les modifications et changements apportés au PLU permettant d'y répondre.

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

- ~~Bleu barré~~ : éléments supprimés
- bleu : éléments ajoutés

3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le choix de la procédure découle des dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-41 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, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

Compatibilité avec le PADD

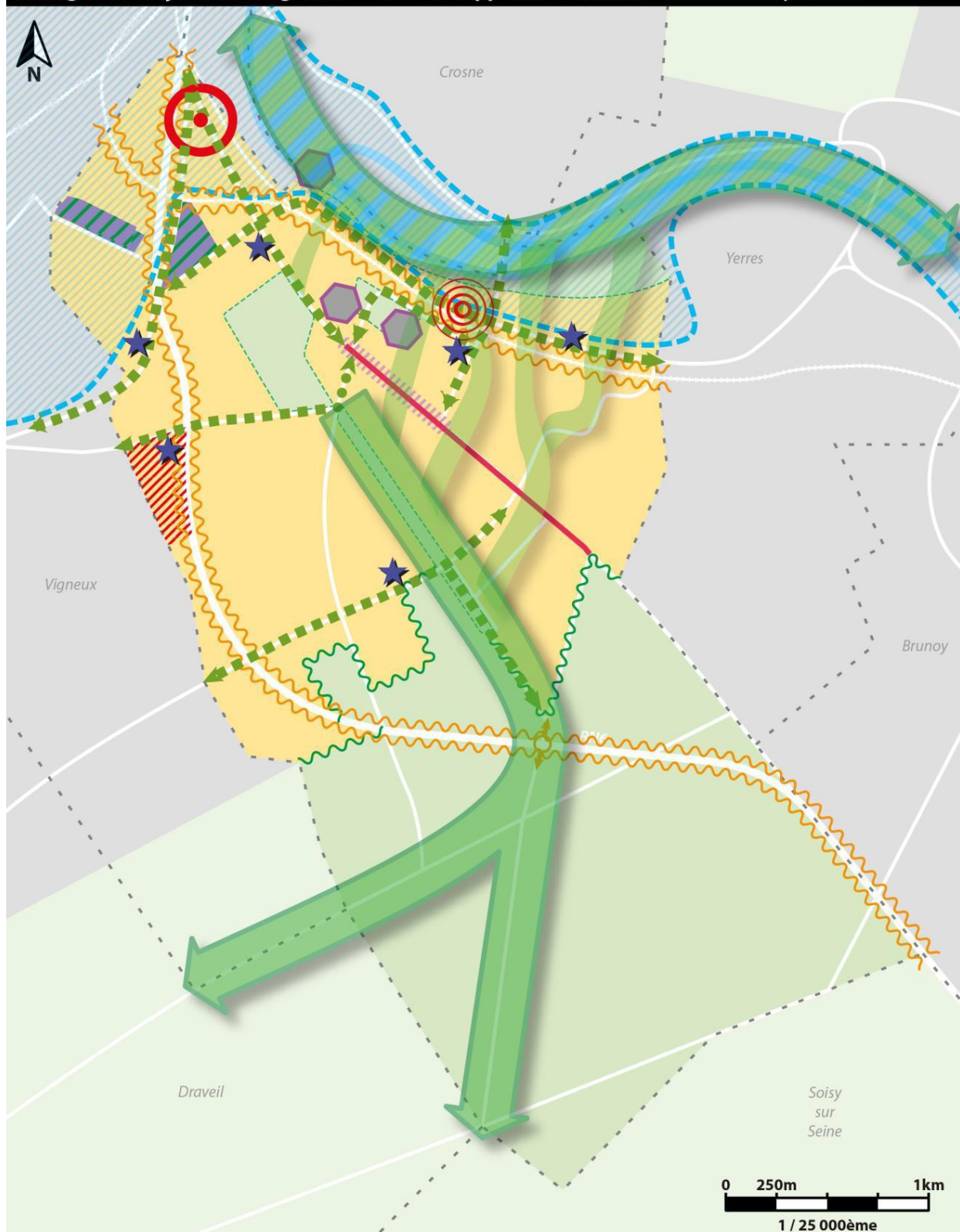
Le choix d'une procédure de modification est adapté aux sujets d'évolution souhaités, dans la mesure où il s'agit :

- De mesures de renforcement de la protection de la trame verte en milieu urbain ;
- De précisions visant à améliorer le cadre de vie et la qualité de vie dans les quartiers résidentiels ;
- De précisions sur la composition urbaine d'un secteur de renouvellement urbain identifié dans le PADD ;
- D'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

A. Introduction

Carte du PADD du PLU approuvé en 2016

Montgeron- Projet d'aménagement et de développement durables - Schéma de synthèse



A. Introduction

Légende de la carte du PADD du PLU approuvé en 2016

1- Un projet au service des habitants



Améliorer le fonctionnement des abords de la gare RER, une des principales portes d'entrée du territoire communal



Lutter contre le bruit des infrastructures terrestres en faisant respecter les normes acoustiques et en permettant la mise en place de dispositifs limitant les nuisances sonores.



Préserver les grands espaces naturels et les éléments du patrimoine végétal et historique (la Pelouse, les parcs urbains)



Prendre en compte l'inondabilité des fonds de vallées



Améliorer l'accès à la forêt de Sénart



Relancer la mise en place des circulations douces pour établir à terme un véritable maillage



Mettre en oeuvre une nouvelle opération à l'Oly pour achever la rénovation urbaine du quartier

2- Un projet pour préserver et valoriser l'identité de Montgeron



Promouvoir une architecture de qualité, respectant le tissu urbain



Requalifier l'avenue de la République, de la place de l'ancienne église à la rue de la Vènerie, en traitant également les carrefours



Préserver et mettre en valeur les éléments majeurs du patrimoine bâti : Vieux Montgeron, Moulin de Senlis, château de Rottembourg...



Assurer une transition de qualité entre la ville et la forêt



Conforter le statut de la vallée de l'Yerres, de la forêt de Sénart et de la Pelouse, à la fois corridors écologiques et lieux de promenades en lien avec les communes voisines



Sauvegarder le rôle des quartiers pavillonnaires comme corridors écologiques en « pas japonais » entre vallée de l'Yerres et forêt de Sénart

3- Un projet pour développer les activités



Valoriser le quartier du Réveil Matin », principale entrée de ville de Montgeron et lui permettre d'accueillir principalement des activités économiques en prenant en compte son inondabilité



Préserver et développer l'axe commercial principal de la ville



Maintenir et conforter les pôles commerciaux dans les quartiers, en complémentarité avec le centre-ville



Permettre la requalification des zones d'activités existantes pour améliorer leur attractivité

A. Introduction

Parmi les orientations du PADD, les orientations suivantes trouvent une réponse dans les points de modification proposés :

- « **Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville** ».

- L'identification de cœurs d'îlots verts en espace paysager protégé, l'ajout d'arbres remarquables à préserver, le renforcement des règles en faveur du maintien d'espaces perméables dans les quartiers résidentiels visent à conforter les volontés de :
 - « protéger et mettre en valeur les éléments majeurs du patrimoine paysager,
 - maintenir le caractère verdoyant et arboré des quartiers pavillonnaires de la ville, tout en encadrant leur évolution,
 - veiller au maintien des surfaces de pleine terre et d'espaces verts dans les parcelles privées,
 - maintenir la présence des éléments de patrimoine végétal (arbres remarquables) ».
 - Le renforcement de règles liées à une approche environnementale dans la conception des projets et les ajustements des règles proposées en zone UC visent à répondre aux orientations suivantes :
 - « promouvoir une architecture de qualité respectant le tissu urbain existant,
 - porter une attention particulière aux secteurs susceptibles de faire l'objet de mutations (avenue de la République) afin d'éviter la réalisation de projets pouvant les dénaturer ».
 - L'ajustement de règles liées à l'aspect extérieur, à la hauteur en zone résidentielle ou l'ajout de précisions ou de compléments des définitions permet de conforter les orientations suivantes :
 - « préserver une harmonie architecturale dans les différents quartiers,
 - préserver le patrimoine historique,
 - préserver les quartiers pavillonnaires, qui ne doivent pas être voués à une densification systématique mais doivent conserver leurs caractéristiques principales ».
- « **Prendre en compte les risques.** »
- Les ajustements de règlement relatifs aux clôtures visent à « mieux tenir compte des PPRI de la Seine et de l'Yerres ».

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

a. La protection des cœurs d'îlots verts

Les orientations du PADD visent notamment à préserver les grands parcs et espaces naturels et à sauvegarder le rôle des quartiers pavillonnaires comme corridors écologiques en « pas japonais » entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart.

Pour ce faire, il est proposé de :

- compléter l'identification de cœurs d'îlots verts et de les classer en espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Encadrer strictement les possibilités de construire dans les espaces paysagers protégés.

Exemple de cœur d'îlot vert identifié dans le cadre de la modification

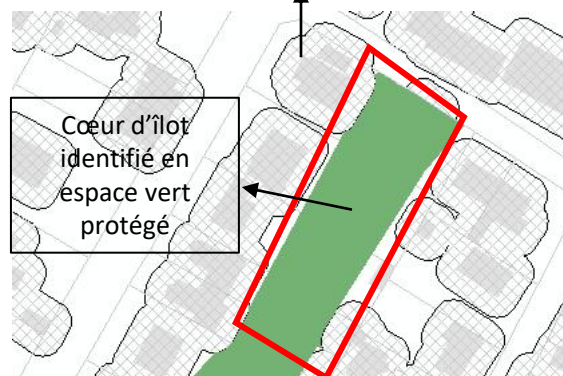


Méthodologie d'identification et de délimitation des espaces verts protégés

L'identification des espaces verts ajoutés dans le cadre de la modification repose sur un travail de photo interprétation à partir de la photographie aérienne et de visites de terrain.

Afin de conserver une constructibilité équivalente à celle du PLU actuel, une bande de 5 mètres autour des constructions principales existantes a été mise en place afin de favoriser leur évolution (extension).

bande de 5 m autour des constructions principales



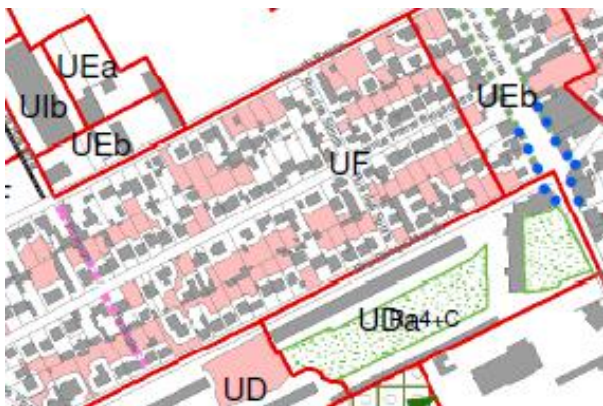
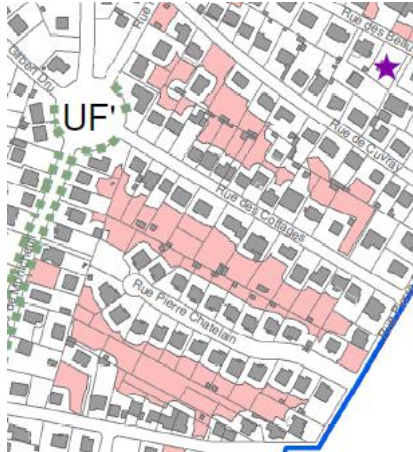
Extrait méthodologie mis en place

B. Présentation des évolutions du PLU

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

Les cœurs d'îlots identifiés dans le cadre de la présente modification représentent une surface de l'ordre de 50 hectares

Quelques exemples sont illustrés sur les extraits ci-après. Compte-tenu du nombre important d'espaces verts protégés identifiés (plus de 200 nouveaux espaces verts), ceux-ci ne font pas l'objet d'extraits avant-après détaillés. Les nouveaux espaces verts sont identifiés en rose sur les extraits ci-joints.

Photo aérienne des cœurs d'îlots	Extraits du plan de zonage modifié (PLU modifié)
	
	

B. Présentation des évolutions du PLU

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

Ci-joint une représentation des nouveaux cœurs d'îlots verts identifiés dans la zone urbaine sur le plan de zonage comme espace vert protégé (vert). Le plan de zonage modifié identifie les nouveaux espaces verts protégés par un aplat spécifique (rose).



1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

Dans le cadre de la modification, les règles s'appliquant aux espaces verts protégés et aux arbres remarquables sont inscrites à l'article 2 applicable en toute zone en lieu et place de l'article 11.

Extrait du règlement article 11 règles applicables toutes zones	Extrait du règlement article 11 – règles applicables toutes zones (PLU modifié)
<u>Espace vert protégé (EVP)</u> Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; seuls y sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin de moins de 10 m², pergolas, kiosques, peuvent y être implantées. <u>Les arbres remarquables</u> Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une formalité d'urbanisme en vigueur (déclaration préalable, autorisation, ...). Un arbre remarquable ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie. Dans ce cas, il devra être remplacé par un arbre de la même espèce ou susceptible de procurer une valeur paysagère équivalente.	<u>Espace vert protégé (EVP)</u> Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; seuls y sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin de moins de 10 m², pergolas, kiosques, peuvent y être implantées. <u>Les arbres remarquables</u> Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une formalité d'urbanisme en vigueur (déclaration préalable, autorisation, ...). Un arbre remarquable ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie. Dans ce cas, il devra être remplacé par un arbre de la même espèce ou susceptible de procurer une valeur paysagère équivalente.

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

Dans le cadre de la modification, la constructibilité dans les espaces verts protégés est également strictement limitée . Seules seront autorisées les constructions annexes de moins de 8 m² et les piscines non couvertes de 30 m² maximum. Pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 m : les piscines sont limitées à 15 m² (margelles incluses).

Extrait du règlement article 11 règles applicables toutes zones	Extrait du règlement article 2 – règles applicables toutes zones (PLU modifié)
<u>Espace vert protégé (EVP)</u> Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; seuls y sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin de moins de 10 m², pergolas, kiosques, peuvent y être implantées.	<u>Espace vert protégé (EVP)</u> Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. À l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisés : • les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur ▪ des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m², ▪ des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 m² (tout espace imperméable compris), Pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 m : les piscines sont limitées à 15 m² (margelles incluses). ▪ Les cheminements de nature perméable ou végétalisés

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

Par ailleurs, il est précisé pour les arbres remarquables identifiés, **que si un arbre est abattu pour cause phytosanitaire ou de sécurité, il existe une obligation de replantation.**

Extrait du règlement article 11 règles applicables toutes zones	Extrait du règlement article 2 – règles applicables toutes zones (PLU modifié)
<u>Les arbres remarquables</u> Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une formalité d'urbanisme en vigueur (déclaration préalable, autorisation, ...). Un arbre remarquable ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie. Dans ce cas, il devra être remplacé par un arbre de la même espèce ou susceptible de procurer une valeur paysagère équivalente.	<u>Les arbres remarquables</u> Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, si un arbre est amené à être abattu pour cause phytosanitaire ou de sécurité, une obligation de replantation d'une espèce équivalente est exigée.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Les protections instaurées concernant les cœurs d'îlots, les espaces verts protégés et les arbres remarquables, viennent compléter les dispositions existantes qui fixent une bande de constructibilité de 25 mètres à partir de l'alignement. Ces nouvelles protections renforcent la préservation de la nature en ville sans pour autant affecter la constructibilité globale.

B. Présentation des évolutions du PLU

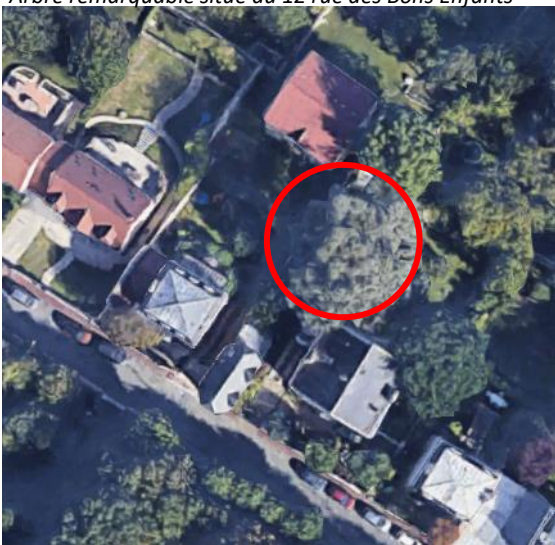
1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

b. Compléments apportés au repérage des arbres remarquables

Dans un objectif de préservation des arbres remarquables présents sur le territoire, il est proposé de compléter l'identification existante avec l'ajout d'arbres remarquables.

Par ailleurs afin de mieux identifier les arbres remarquables repérés, une liste des arbres indiquant l'adresse postale et l'unité foncière a été réalisée. Le tableau figure sur le plan de zonage

Arbre remarquable situé au 12 rue des Bons Enfants



Arbres remarquables situés au 3 avenue de la Venerie



Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Le territoire possède un patrimoine arboré assez conséquent aussi l'inventaire des arbres remarquables a pu être étoffé.

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

c. Renforcement des règles concernant les espaces perméables dans les quartiers résidentiels et les zones d'activités

Dans un objectif d'une meilleure préservation des espaces perméables, il est proposé de renforcer le dispositif réglementaire existant en zones UF, UC, UE et UI. Ainsi une part d'espaces perméables à respecter est mentionnée, elle complète les dispositions déjà imposées en matière de pleine terre.

Les espaces perméables peuvent être traités différemment suivant des coefficients de valeur écologique. Les espaces verts de pleine terre et les espaces perméables sont définis afin de faciliter l'instruction.



Extrait du règlement article 13 règles applicables en toute zone	Extrait du règlement article 13 – règle applicable en toutes zones (PLU modifié)
Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il est planté et n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un terrain comportant des constructions en sous-sol n'est pas considéré comme étant de pleine terre	Un espace perméable est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau. Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de <i>pleine terre</i> » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de <i>pleine terre</i>, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante. Le coefficient de valeur écologique est calculé comme suit : Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Ainsi : • Les espaces verts de pleine terre. (coef 1) • Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen (coef 0,7) • Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé) (coef 0,5) • Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 m (coef 0,5) • Les murs et façades végétalisés (coef 0,2). Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

Extrait du règlement article 13 des zones UF, UC, UE et UI	Extrait du règlement article 13 –zones UF, UC, UE et UI (PLU modifié)
UF : 45 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre et 55 % en pleine terre si terrain de plus de 1000 m ²	UF : 60 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 45 % minimum en espace de pleine terre. Pour les terrains de plus de 1000 m², 65 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 55 % minimum en espace de pleine terre. Ces règles ne s'appliquent pas en zones UFa, UFb, UFc et Ufd Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15 ou 10% d'espaces perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espaces concerné (cf. article 13 des règles générales). Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.
UC: 30 % minimum de la superficie du terrain en espace vert dont 10 % en espace de pleine terre	45% minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 30% minimum en espace de pleine terre. Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15% d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espace perméable. (cf. article 13 des règles générales). Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.
UE: 30 % minimum de la superficie du terrain en pleine terre	
UI : 20 % minimum de la superficie du terrain en pleine terre	30 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 20 % minimum en espace de pleine terre. Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 10% d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espace perméable. (cf. article 13 des règles générales). Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

B. Présentation des évolutions du PLU

1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte

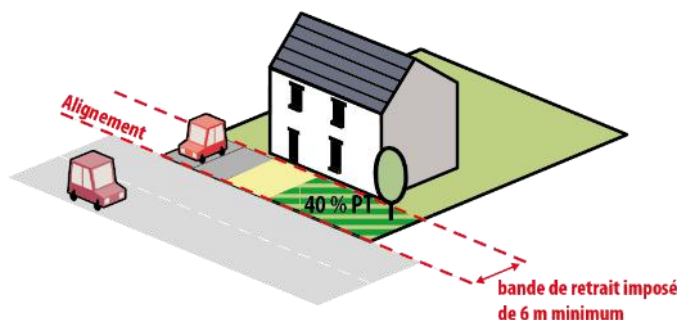
c. Renforcement des règles concernant les espaces perméables dans les quartiers résidentiels et les zones d'activités

De plus, afin de préserver le caractère paysager des quartiers, il est proposé d'imposer une part de pleine terre dans la bande de retrait obligatoire depuis l'alignement de la rue.

Extrait du règlement article 13 –zones UF , UC, UE, UI (PLU modifié)

En outre, **40%** de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l'alignement à l'article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). **Est déduite de la superficie de terrain comprise dans la bande de retrait, l'emprise au sol d'une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.**

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d'un largeur inférieure ou égale à 10 m et aux zones UFa, UFb et UFd.



Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'ensemble des mesures prises concernant les espaces perméables vise à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols et à préserver le caractère aéré vert et paysager des quartiers de Montgeron. Ce renforcement ne remet pas en cause la constructibilité globale résultant de l'application des règles.

d. Mieux prendre en compte la place de l'arbre dans la ville

La ville de Montgeron, en co-construction avec des associations de protection de l'environnement, a rédigé une charte de l'arbre. Cette charte à valeur pédagogique a pour but de mieux prendre en compte la place de l'arbre dans la ville. Il est proposé d'annexer cette charte dans les annexes informatives du PLU.



B. Présentation des évolutions du PLU

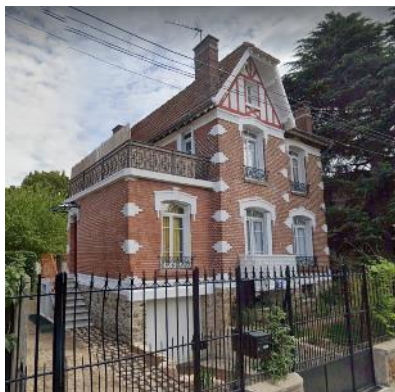
2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a. Protéger le patrimoine bâti et paysager

Afin de conforter la protection du patrimoine bâti, il est proposé :

- 1. de compléter l'identification des constructions remarquables présentes sur la ville au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- 2. d'ajuster la règle qualitative d'implantation des constructions par rapport à la prise en compte du patrimoine bâti ou paysager,
- 3. d'encadrer l'isolation par l'extérieur des constructions,
- 4. de définir des techniques de ravalement et des types de fenêtre et de volet adaptés au bâti ancien traditionnel de Montgeron en zones UA et UB,
- 5. d'encadrer la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

a.1. Identification d'une maison comme élément du patrimoine bâti remarquable située au 5 rue du Plateau



Extrait du plan de zonage

Le plan de zonage modifié identifie par une étoile rouge la construction remarquable ajoutée. Le tableau des éléments remarquable présent dans le règlement a été complété également.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a.2. Ajustement de la règle qualitative sur l'implantation des constructions par rapport à la prise en compte du patrimoine bâti et paysager

La modification de la règle qualitative d'implantation des constructions par rapport à la prise en compte du patrimoine bâti ou paysager a pour objectif de permettre des implantations différentes de la règle générale pour conserver des caractéristiques de lotissements réalisés à Montgeron ou pour conserver et mettre en valeur un espace vert protégé ou un arbre remarquable.

Extrait du règlement article 6 règle commune applicable en toute zone	Extrait du règlement article 6 règle commune applicable en toutes zones (PLU modifié)
Une implantation différente de celle fixée pour chaque zone pourra être autorisée ou imposée sur tout ou partie du linéaire de façade dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants, Lorsqu'il est nécessaire de tenir compte d'un élément ou d'un espace situé sur l'unité foncière et protégé au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation pourra être différente, dans une limite de 10 %, pour tenir compte de l'implantation d'un bâtiment voisin, dans les ensembles bâtis remarquables repérés au document graphique, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine du secteur concerné.	Une implantation différente de celle fixée pour chaque zone pourra être autorisée ou imposée sur tout ou partie du linéaire de façade dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement : • lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants, • lorsqu'il est nécessaire de tenir compte d'un élément ou d'un espace situé sur l'unité foncière et protégé au titre de l'article L 123-1-5 L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation pourra être différente, dans une limite de 10 %, • pour tenir compte de l'implantation d'un bâtiment voisin, • dans les ensembles bâtis remarquables repérés au document graphique, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine du secteur concerné.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La limitation à 10 % pour une implantation différente n'est pas adaptée pour prendre en compte un élément paysager tel qu'un arbre, aussi la règle est assouplie pour faciliter les implantations tout en respectant le patrimoine bâti ou paysager.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a.3. Ajustement de la règle concernant l'isolation par l'extérieur

Il est proposé de modifier les conditions de réalisation d'isolation par l'extérieur de certaines constructions afin de :

- ne pas créer de débords sur le domaine public,
- ne pas dénaturer le patrimoine bâti ancien.

Extrait du règlement article 6 règle commune applicable en toute zone	Extrait du règlement article 6 règle commune applicable en toutes zones (PLU modifié)
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public : les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes	L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée par débord sur le domaine public. Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public : les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
	Extrait du règlement article 11 règle commune applicable en toutes zones L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a.4. Ajustement de la règle concernant l'article 11 des zones UA et UB

Afin de préserver le bâti ancien traditionnel de Montgeron, il est proposé d'inscrire des techniques de ravalement ainsi que des types de fenêtre et volets adaptés à l'architecture d'origine dans les zones UA et UB.

Extrait du règlement - article 11 des zones UA et UB (PLU modifié)

Façades

A l'occasion de travaux de ravalement, les façades et leurs pignons seront ravalés conformément à leurs dispositions d'origine en termes de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci.

- Les éléments en pierres seront maintenus et restaurés : appareils, briquettes, rocaillages.
- Les enduits de façade auront un aspect lisse et seront réalisés soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne, teintés dans la masse, soit en mortier de plâtre gros.
- Les enduits de finition devront laisser apparaître un relief par technique de mise en œuvre : brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

En UA, les fenêtres doivent être en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France. Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France

En UB, les fenêtres peuvent être en bois ou aluminium afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France. Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Ces modifications (points a.3 et a.4) contribuent à préserver l'architecture d'origine des constructions dans les secteurs anciens de la ville ou présentant des caractéristiques patrimoniales avérées notamment en façade, qui ont tendance à s'effacer au fil du temps en l'absence de prescriptions.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a.5. Mieux encadrer la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

Extrait du règlement - article 11 applicable en toutes zones	Extrait du règlement - article 11 applicable en toutes zones (PLU modifié)
<u>Energies renouvelables et climatiseurs</u> Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou la climatisation des locaux doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage. Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés. Leur pose en façade sur rue est interdite.	<u>Dispositifs d'énergie renouvelable :</u> Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage. La création d'un champ de captage doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. Il est recommandé d'utiliser des panneaux de formes simples, s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment et sur les percements. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public. Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement sur les extensions des constructions existantes et sur les appentis ou constructions annexes, ou posés au sol. <u>Les pompes à chaleur et climatiseurs :</u> Règles du PLU actuel non modifiées

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et de la préservation du patrimoine bâti. La règle inscrite permet de concilier procédés écologiques et respect du patrimoine architectural.

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

b. Mettre en place des règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets

Afin de promouvoir une architecture de qualité, respectueuse de l'environnement, il est proposé de compléter l'article 15 relatif à la performance énergétique et environnementale afin d'imposer au projet une approche environnementale dès sa conception. Sont particulièrement traitées les thématiques liées à l'ensoleillement et la ventilation naturelle, la réduction des îlots de chaleur et l'incitation à l'éco-construction.

Extrait du règlement - article 15 applicable en toutes zones (PLU modifié)

Approche environnementale dans la conception du projet

Afin d'améliorer la qualité de vie, il est fortement recommandé de prendre en compte l'approche environnementale dans l'élaboration du projet dès sa conception. Cette approche environnementale porte sur plusieurs aspects tels que l'insertion et l'implantation de la construction, la recherche d'une ventilation naturelle et d'apports solaires optimum, la végétalisation des espaces extérieurs et la réduction des îlots de chaleur, la durabilité des matériaux... Afin de mieux appréhender cette prise en compte environnementale, un certain nombre de prescriptions sont inscrites ci-après :

Garantir un éclairage optimal des constructions et favoriser la ventilation naturelle

- Le projet devra comporter 60% minimum des logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest.
- La mono-orientation Nord sera à éviter dans la mesure du possible.
- Il devra être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. Ces protections devront être intégrées à la composition de façade et adaptées à l'architecture de la construction.
- L'épaisseur des bâtiments **en étage** devra être **de 12 mètres** maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives.
- L'orientation des vents dominants devra être prise en compte pour :
 - Minimiser l'effet « couloir de vent »,
 - Garantir des espaces extérieurs agréables et ensoleillés en pensant à l'implantation d'éléments formant écran tels que des murs, plantations, clôture, claustra, etc...

Réduire les îlots de chaleur et l'empreinte carbone des constructions

- Garantir la préservation d'espaces **extérieurs** végétalisés.
- Privilégier des matériaux ou parements faciles d'entretien et pérennes dans le temps.
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables.

Assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant de limiter l'empreinte carbone et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée doit assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant. Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent respecter les dispositions de l'article 4 relatif aux rejets des eaux pluviales.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La ville de Montgeron entend s'engager dans le « mieux habiter » et de promouvoir une architecture et des aménagements durables respectueuse de l'environnement qui soit bénéfiques pour la santé de ses occupants.

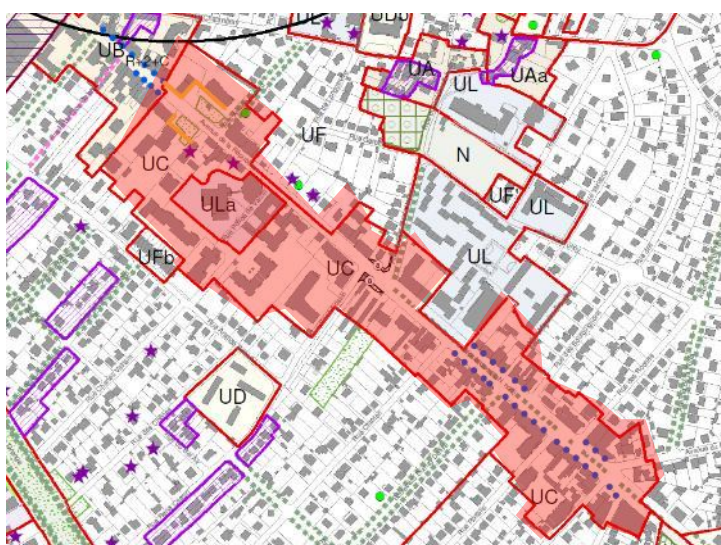
2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

c. Favoriser la requalification urbaine de la partie sud de l'avenue de la République

Les abords de l'avenue de la République (partie sud) sont identifiés dans le PADD comme secteurs à requalifier dans le respect des quartiers résidentiels environnants. Depuis 2016, des projets ont été réalisés ou sont en cours de réalisation sur cet axe ; il reste donc quelques emprises mutables.

Une étude urbaine a été menée afin de proposer des règles permettant une requalification urbaine de qualité et une intégration harmonieuse avec les constructions pavillonnaires situées à proximité sur les quelques sites mutables restants. Les modifications proposées concernent les règles d'implantation et de gabarits (articles 6, 7, 9 et 10) et d'aspect extérieur (article 11) de la zone UC. Les modifications liées à une approche paysagère renforcée (article 13) ont déjà été explicitées dans le présent document et contribuent à renforcer la nature en ville.

Extrait du plan de zonage – zone UC avenue de la République



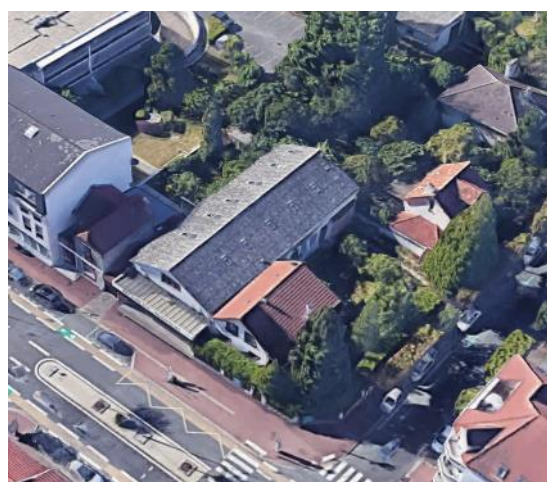
Exemple de site mutable potentiel



Vue aérienne de l'avenue de la République



Exemple de site mutable potentiel



B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

Extrait du règlement article 6 de la zone UC	Extrait du règlement article 6 –zone UC (PLU modifié)
Les façades ne comportant pas de rez-de-chaussée commercial peuvent également être implantées en retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu si cette implantation est cohérente avec la forme urbaine des environs immédiats.	Les façades les constructions ne comportant pas de rez-de-chaussée commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme peuvent également doivent être implantées en retrait minimal de 2 6 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu si cette implantation est cohérente avec la forme urbaine des environs immédiats.
Extrait du règlement article 7 de la zone UC	Extrait du règlement article 7 –zone UC (PLU modifié)
Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec <u>un terrain implanté en zone UF</u> : les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative latérale avec la zone UF. En cas de retrait, celui-ci doit ne doit pas être inférieur à 8 mètres. Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites de fond, que la façade comporte ou non des baies	Pour les terrains unités foncières qui possèdent une limite séparative correspondant à une limite avec la avec un terrain implanté en zone UF : les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative latérale avec la zone UF. Les constructions doivent être implantées en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 8 mètres. Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites de fond, que la façade comporte ou non des baies
Extrait du règlement article 9 –zone UC	Extrait du règlement article 9 –zone UC (PLU modifié)
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m ² , cette emprise maximale est portée à 75 %.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 45% de la superficie du terrain. Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m², cette emprise maximale est portée à 75 %.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

Extrait du règlement article 10 de la zone UC	Extrait du règlement article 10—zone UC (PLU modifié)
La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+C. Toutefois, lorsque des constructions présentent une architecture de toitures terrasses et non de toitures en pente, il est autorisé au dernier étage une hauteur à l'acrotère égale à la hauteur maximale au faîtage dans la limite de 40 % de l'emprise de l'étage de l'étage inférieur. A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).	La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5-10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 14 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+C ou R+2+A. Toutefois, lorsque des constructions présentent une architecture de toitures terrasses et non de toitures en pente, il est autorisé au dernier étage une hauteur à l'acrotère égale à la hauteur maximale au faîtage dans la limite de 40 % de l'emprise de l'étage de l'étage inférieur. En dernier étage, 30 % maximum de l'emprise du niveau inférieur peuvent être traités en toiture terrasse. Par ailleurs, une hauteur maximale de 13,5 mètres à l'égout du toit et de 17 mètres au faîtage (toiture à pente obligatoire) peut être autorisée sur 30% maximum de l'emprise du niveau inférieur. A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire). En limite de la zone UF, la hauteur maximum est limitée à 7 mètres au faîtage ou à 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse sur 8 mètres minimum et sur une profondeur de 13 mètres maximum.
Extrait du règlement article 11 de la zone UC	Extrait du règlement article 11 —zone UC (PLU modifié)
Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 15 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé. Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.	Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 15 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé. Un même plan de façade sera limité à 18 m maximum correspondant à 5 travées de 3,60 m. Les balcons de plus de 1 mètre de profondeur, les loggias non incluses dans la façade et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt. Les balcons en imposte de faible profondeur (1 mètre maximum) et les loggias incluses dans la façade sont autorisés en façade sur rue sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'augmentation des distances de retrait par rapport à la rue visent à aménager des espaces verts de qualité qui fassent tampon entre l'espace public et les constructions projetées.

Les modifications des règles de retrait et de hauteur par rapport à la zone UF visent à garantir une transition harmonieuse en termes de gabarit avec la zone pavillonnaire.

Les modifications liées à l'emprise au sol et à la hauteur ont pour objectif de proposer des gabarits moins consommateurs d'espaces au sol afin de ménager plus d'espaces verts dans les nouveaux projets. En contre partie, une légère augmentation de la hauteur est envisagée sur une partie des bâtiments.

Enfin, en termes d'aspect extérieur, les constructions avec toiture à pente sont privilégiées afin d'assurer une meilleure intégration aux abords de l'avenue de la République. L'utilisation de toitures terrasses sera limitée.

Ainsi, les modifications envisagées n'ont aucun impact sur la constructibilité globale du secteur dans la mesure où les règles sont modulées (moins d'emprise au sol et plus de hauteur) afin de proposer des implantations et des gabarits mieux intégrés dans leur environnement.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

d. Préserver une harmonie architecturale

d.1. Hauteur des constructions

Il est proposé de rehausser légèrement les hauteurs maximales à l'égout du toit ou à l'acrotère de 0,50 mètre en cas de toiture terrasse et au faîtage de 1 mètre en cas de toiture à pente fixées dans toutes les zones résidentielles hormis la zone UF compte-tenu :

- De la règle imposée d'une hauteur minimale par niveau, et/ou
- De la règle imposée de toiture à pente comprise entre 35 et 55°.

Il est également proposé d'assouplir la règle de hauteur par niveau ainsi que pour les zones UA, UB et les extensions des constructions existantes.

Extrait du règlement article 10 toutes zones urbaines résidentielles	Extrait du règlement article 10– toutes zones urbaines résidentielles (PLU modifié)
UA : 6 m à l'égout et 10 m au faîtage	UA : 6,5 m à l'égout et 10 11 m au faîtage
UB : 6,5 m / 9,5 m / 12,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m / 13 m / 16 m au faîtage	UB : 6,5-7 m / 10 11 m / 9,5-10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 11 m / 13 14m / 12,5-13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16 17 m au faîtage
UC: 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètre au faîtage ou 13 m à l'acrotère sur 40% de l'emprise du dernier niveau	UC: voir modification proposée ci-avant pour la zone UC
UD: 12 m / 9 m / 15 m / 22 m / 9,5 m / 12 m et 16 m / 13 m / 19 m / 26 m / 12 m / 14 m au faîtage	UD: 12,5 m / 9,5 m / 15,5 m / 22,5 m / 9,5-10 m / 12,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16-17 m / 13-14 m / 19 20 m / 26-27 m / 12 13 m / 14-15 m au faîtage
UE: 9 m / 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m / 10 m au faîtage	UE: 9,5 m / 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 13 m / 10 11 m au faîtage

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

Extrait du règlement article 10 – applicable en toute zone	Extrait du règlement article 10 – applicable en toutes zones (PLU modifié)
Pour les bâtiments à usage d'habitation comportant moins de 3 logements : la hauteur des niveaux doit <i>a minima</i> 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 comportant 3 logements et plus : la hauteur des niveaux doit <i>a minima</i> être égale à 3,20 m.	Pour les bâtiments à usage d'habitation comportant moins de 3 logements : la hauteur des niveaux doit <i>a minima</i> 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 comportant 3 logements et plus : la hauteur des niveaux doit <i>a minima</i> être égale à 3,20 m. Les niveaux de comble comprenant des logements doivent également respecter une hauteur de 3 m minimum mesurée au point le plus haut. La hauteur des niveaux imposée ne s'applique pas : • En zone UA et UB, où un écart de 1 mètre maximum est autorisé en fonction des constructions mitoyennes existantes afin d'être en continuité • en cas d'extension des constructions existantes sous condition de : - d'être en continuité avec les niveaux de plancher de la construction existante, - de respecter la hauteur totale de la construction existante.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'augmentation des hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit et à l'acrotère résulte d'une adaptation de la règle par rapport à la hauteur imposée par niveau et par rapport au degré de pente de toiture imposée; en effet les hauteurs maximales présentes dans le PLU actuel ne permettaient pas de répondre simultanément à ces deux contraintes sans présenter des gabarits qui ne sont pas totalement satisfaisants. Par ailleurs, les contraintes d'isolation des constructions qui seront imposées par la nouvelle RE 2020 impliquent également une légère augmentation des hauteurs maximales. Enfin la règle de hauteur minimale par niveau a été légèrement modifiée elle est constituait un frein à la mise en œuvre de projets qualitatifs.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

d.2. ajustements sur les portails coulissants et les balcons, loggias et terrasses

Afin de conserver les caractéristiques spécifiques des quartiers de Montgeron et maintenir le caractère paysager des secteurs pavillonnaires, il est proposé d'ajuster certaines règles ayant trait à l'implantation par rapport aux voies et à l'aspect extérieur des constructions, en zone UF notamment.

Il est proposé d'augmenter le retrait en zone UF afin de privilégier la réalisation de portails à battants plutôt que coulissants et ainsi garantir la préservation des clôtures végétales existantes.

Extrait du règlement article 6 de la zone UF	Extrait du règlement article 6 – zone UF (PLU modifié)
L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu	L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 6 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Extrait du règlement article 11 –zone UF (PLU modifié)
	Les portails coulissants sont interdits, sauf contraintes particulières liées à la configuration du terrain et/ ou à l'implantation du bâti.

Dans le but d'harmoniser l'aspect extérieur des constructions sur rue, il est proposé d'autoriser les balcons de faible profondeur (1 m) sur rue et d'interdire les balcons , loggias, terrasses situés à plus de 0,60 m du terrain naturel dans toutes les zones urbaines y compris la zone UF.

Extrait du règlement article 11 des zones UA, UB, UC, UE	Extrait du règlement article 11–applicable en toutes zones urbaines résidentielles (PLU modifié)
Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.	Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Les modifications proposées sont des ajustements de règles contribuant au maintien des clôtures végétales et à la limitation des terrasses surélevées et des balcons profonds.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

d.3. Mieux prendre en compte le risque inondation

Afin de mieux prendre en compte les risques inondation, il est proposé de réécrire la règle.

Extrait du règlement article 11 - toutes zones	Extrait du règlement article 11–applicable en toutes zones – article 11 de la zone UF (PLU modifié)
<u>Les clôtures</u> Les dispositions propres à chaque zone s'appliquent sous réserves des dispositions des PPRI de la Seine ou de l'Yerres.	<u>Les clôtures</u> Les dispositions propres à chaque zone s'appliquent sous réserves des dispositions des PPRI de la Seine ou de l'Yerres. <u>Pour les secteurs concernés par un risque inondation (PPRI de la Seine et/ou de l'Yerres)</u> Toutes clôtures (en limites séparatives ou sur rue) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur pleins) sont interdites. À ce titre, la réalisation de clôtures est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence) Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions. La mise en place de portails pleins est interdite dans les zones d'aléas forts et moyens. Les matériaux insensibles à l'eau devront être privilégiés.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

Extrait du règlement article 11 – zones UF, UI et UE (PLU modifié)

Sont autorisées en limites séparatives hormis en UF' où elles sont autorisées sur rue et en limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, composées :

- d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté soit d'un système à claire-voie, soit de barreaudage ou panneau ajourés ou pleins. La hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage **souple** à large maille de type 10x10 cm minimum à l'exception du treillis soudé,
- d'une grille ou d'un grillage **souple** à large maille de type 10x10 minimum à l'exception du treillis soudé,
- d'un barreaudage vertical métallique ou bois dont les barreaux sont espacés de 10 cm minimum,
- De clôtures de type ganivelle dont les montants sont espacés de 5 cm minimum.



Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Les modifications proposées visent à mieux prendre en compte le risque inondation fortement présent sur la ville avec la Seine et l'Yerres en prévoyant des installations facilitant l'écoulement des eaux.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

d.4. Modification de l'article 11 applicable en toute zone concernant les clôtures

Quelques ajustements ponctuels sont proposés, sur l'articulation entre l'article 11 applicable en toute zone et les articles 11 des zones UF, UE, UD et UI. La hauteur des clôtures en zone UFb et l'écriture de la règle concernant les murs bahut sont également ajustées.

Extrait du règlement article 11 applicable en toute zone	Extrait du règlement article 11 en toute zone (PLU modifié)
<u>Clôtures et les portails</u> Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. [...] artificiellement sophistiqué. 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. Des portails et portillons d'accès seront réalisés en cohérence avec la clôture et seront de forme simple et sans surcharges décoratives.	<u>Clôtures et les portails</u> Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. [...] artificiellement sophistiqué. 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). des bardages barreaudages, panneaux, horizontaux ou verticaux, contemporains pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient de qualité. Des portails et portillons d'accès seront réalisés en cohérence avec la clôture et seront de forme simple et sans surcharges décoratives. Devront être évitées les teintes banalisantes pour les clôtures, les portails et portillons.
	Lexique (PLU modifié) <u>Un mur bahut :</u> Un mur bahut est un muret comprenant un chaperon surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

Extrait du règlement article 11 applicable en toute zone	Extrait du règlement article 11 en toute zone (PLU modifié)
<u>Clôtures et les portails</u> Le règlement propre à chaque zone fixe une hauteur maximale aux différents éléments composant la clôture [...] La hauteur des clôtures [...] avec l'environnement bâti. Les dispositions propres à chaque zone s'appliquent sous réserves des dispositions des PPRI de la Seine ou de l'Yerres. Nonobstant les dispositions propres à chaque zone, les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes : D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m, D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,20 mètre d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.	<u>Clôtures et les portails</u> Le règlement propre à chaque zone fixe une hauteur maximale aux différents éléments composant la clôture [...] La hauteur des clôtures [...] avec l'environnement bâti. Les dispositions propres à chaque zone s'appliquent sous réserves des dispositions des PPRI de la Seine ou de l'Yerres. Nonobstant les dispositions propres à chaque zone, les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes : D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m, D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,20 mètre d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.
Extrait du règlement article 11 de la zone UF, UE	Extrait du règlement article 11 de la zone UE, UF et UI (PLU modifié)
<u>En limites séparatives</u>, les clôtures seront constituées soit : d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.	<u>En limites séparatives</u>, les clôtures seront constituées soit : d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté soit d'un système à claire-voie, soit de barreaudage ou panneau ajourés ou pleins. la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

Extrait du règlement article 11 applicable en toute zone	Extrait du règlement article 11 des zones UF/UD/ UI (PLU modifié)
Nonobstant les dispositions propres à chaque zone, les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes : D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m, D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,20 mètre d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.	Les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes : - D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m, - D'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.
Extrait du règlement article 11 de la zone UF	Extrait du règlement article 11 de la zone UF (PLU modifié)
A l'alignement, les clôtures seront constituées : Dans le secteur UFb au choix : • D'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive selon les indications du cahier de recommandations architecturales et paysagères. • D'un mur bahut en maçonnerie d'aspect simple d'une hauteur comprise entre 0,30 et 0,6 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive prenant en compte ceux existant à proximité dans le voisinage, la hauteur maximale ne pouvant excéder 1,80 mètre. • Dans tous les cas, [...] fondations.	A l'alignement, les clôtures seront constituées : Dans le secteur UFb au choix : • D'un grillage d'une hauteur maximale de 21,20 mètres, à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive selon les indications du cahier de recommandations architecturales et paysagères. • D'un mur bahut en maçonnerie d'aspect simple d'une hauteur comprise entre 0,30 et 0,6 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive prenant en compte ceux existant à proximité dans le voisinage, la hauteur maximale ne pouvant excéder 1,801,20 mètre. • Dans tous les cas [...] fondations.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Ces modifications visent à améliorer la lecture du règlement et à maintenir le caractère paysager et aéré des quartiers situés en zone UFb.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

d.5. Ajustements ayant attrait à l'aspect extérieur des constructions

Quelques ajustements ponctuels sont également proposés, sur les types de couverture, des lucarnes et des descentes d'eaux pluviales.

Extrait du règlement article 11 en zone UF et en zone UL	Extrait du règlement article 11 en zone UF et en zone UL (PLU modifié)
<u>Toitures :</u> En zone UL, Les toitures terrasses et les toitures en pentes sont admises, sous réserves des règles applicables dans toutes les zones (titre II, article 11). En zone UF, Les couvertures d'aspect acier, ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés en fonction du contexte architectural et paysager.	<u>Toitures :</u> En zone UL, les couvertures et façade d'aspect acier, zinc ou métal, et les éléments verriers sont autorisés en fonction du projet architectural. En zone UF, les couvertures d'aspect ardoise, zinc ou métal ainsi que les éléments verriers sont également autorisés en fonction du contexte architectural et paysager. Les couvertures d'aspect acier sont autorisées s'il est également présent en façade et répond à un projet architectural contemporain qui le justifie

Extrait du règlement article 11 applicable en toute zone	Extrait du règlement article 11 applicable en toute zone (PLU modifié)
<u>Descentes d'eau pluviale:</u> Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la façade.	<u>Descentes d'eau pluviale :</u> Les descentes d'eaux pluviales devront être limitées en nombre et intégrées à la façade.
	Extrait du règlement article 11 de la zone UF (PLU modifié) <u>toitures:</u> La longueur cumulative des lucarnes est limitée à 50 % du linéaire du pan de toiture lorsqu'elles se situent au dessus de l'égout réglementaire du toit.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Ces ajustements facilitent la mise en œuvre de projets architecturaux contemporains, tout en garantissant la recherche d'une harmonie architecturale.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

d.6 Exception à l'article 12 de la zone UA

Permettre de manière exceptionnelle, la reconstruction ponctuelle et limitée de maisons historiques du quartier du Vieux Montgeron qui ont été démolies, dans un objectif de valorisation de l'ensemble du secteur.

Extrait du règlement - article 12 des zones UA	Extrait du règlement - article 12 des zones UA (PLU modifié)
Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). La présente zone ne comporte pas de règle particulière	<u>Règle particulière</u> Uniquement en zone UA (cette règle ne s'applique pas aux sous-secteurs de UA) : En cas de reconstruction d'une maison ancienne située dans le périmètre du village de Montgeron construite avant 1930 et démolie avant l'entrée en vigueur du PLU (2013), les bâtiments reconstruits, s'ils présentent des gabarits similaires ou inférieurs à la construction existante démolie, ne sont pas assujetties aux règles de stationnement imposées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Cette exception est nécessaire pour favoriser la mise en œuvre très ponctuelle de petits projets architecturaux et urbains qualitatifs réalisés selon des techniques traditionnelles / patrimoniales sur quelques terrains contraints (parcelle d'angle, faible superficie ou profondeur) dans le Vieux Montgeron ne pouvant accueillir du stationnement sur la parcelle.

B. Présentation des évolutions du PLU

3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

Par ailleurs, il est proposé d'ajuster de manière ponctuelle le dispositif réglementaire afin :

- 3.a. De rendre cohérentes les distances fixées aux articles 7 et 8 de la zone UF, Cette modification n'a pas d'incidence dans la mesure où une bande de constructibilité de 25 m existe dans cette zone,
- 3.b. Ajuster l'écriture de l'article 7 de la zone UF afin de clarifier la règle,
- 3.c. Compléter la définition de l'emprise au sol ,
- 3.d. Interdire les piscines hors sol, et ajouter une définition concernant les piscines,
- 3.e. Corriger des erreurs matérielles d'intitulés manquants sur le zonage.

3.a. Rendre cohérentes les distances fixées à l'article 8 avec celles fixées à l'article 7 de la zone UF

Cette modification n'a pas d'incidence sur la constructibilité de la zone dans la mesure où une bande de constructibilité de 25 m existe dans cette zone limitant de fait les constructions en second rideau.

Extrait du règlement article 7 de la zone UF

Pour les constructions comportant au moins une baie :

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres pour les limites séparatives latérales.

Pour les constructions ne comportant pas de baie :

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres pour les limites séparatives latérales.

Extrait du règlement article 8 de la zone UF

dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de 10 mètres;

dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de 4 mètres.

Extrait du règlement article 8 –zone UF (PLU modifié)

dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de **12** mètres;

dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de **6** mètres.

B. Présentation des évolutions du PLU

3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

3.b. Ajuster l'écriture de l'article 7 de la zone UF afin de clarifier la règle existante.

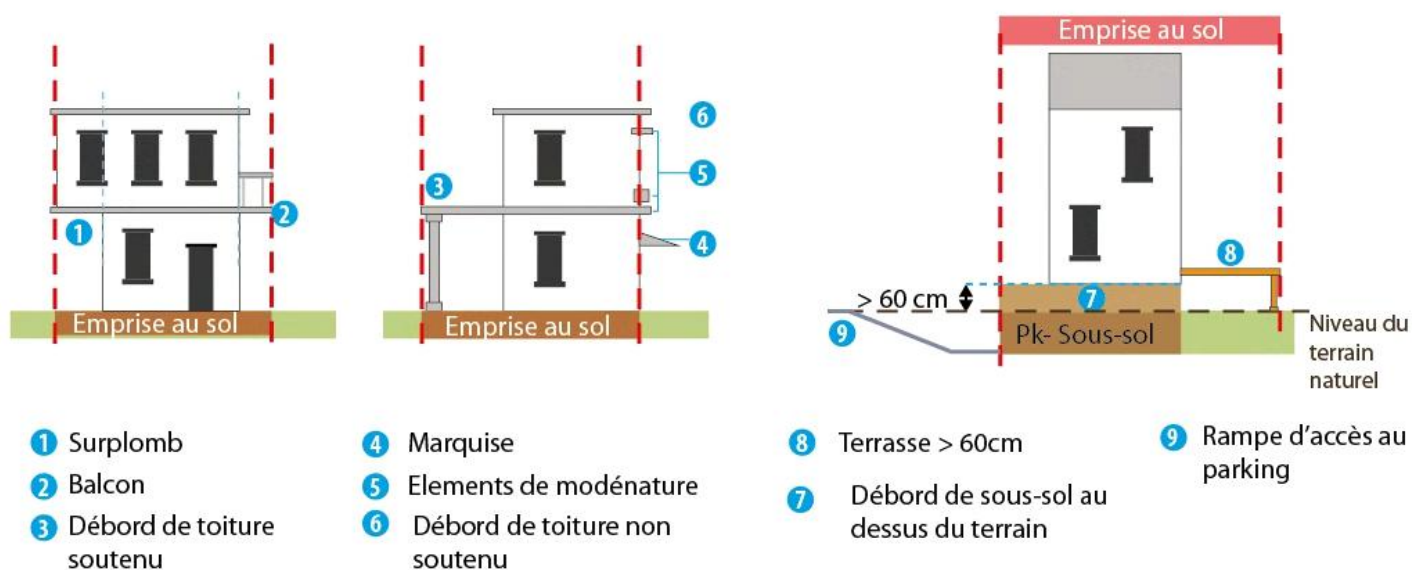
Extrait du règlement article 7 de la zone UF	Extrait du règlement article 7 –zone UF (PLU modifié)
Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement ne présentant pas de contact avec la limite de la zone N correspondant à la Pelouse : - Lorsque la largeur du terrain sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. - Lorsque la largeur du terrain sur alignement est supérieure à 13 mètres sans excéder 19 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait. - Dans les autres cas, les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans tous les cas : - Les terrasses accessibles situées à proximité des limites séparatives doivent être conçues de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage. - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain.	<u>Règle générale :</u> • Pour les unités foncières nouvelles créées à compter du 21/11/2019 ainsi que les unités foncières donnant sur la Pelouse, : les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives. • Pour les unités foncières existantes au 21/11/2019 ne présentant pas de contact avec la limite de la zone N correspondant à la Pelouse : - Lorsque la largeur du terrain sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. - Lorsque la largeur du terrain sur alignement est supérieure à 13 mètres sans excéder 19 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait. • Dans tous les cas : - Les terrasses accessibles situées à proximité des limites séparatives doivent être conçues de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage. - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain.

B. Présentation des évolutions du PLU

3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

3.c.Compléter la définition de l'emprise au sol

Il est proposé de rajouter un schéma à la définition inscrite dans les dispositions applicables en toutes zones – article 9.



B. Présentation des évolutions du PLU

3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

3.d. Interdire les piscines hors sol, et ajouter une définition de la piscine

Extrait du règlement article 1 –applicable en toutes zones (PLU modifié)

Les piscines

Les piscines hors sol sont interdites sauf si elles sont démontables et démontées annuellement.

Extrait du règlement définitions et lexique – applicable en toutes zones (PLU modifié)

Les piscines

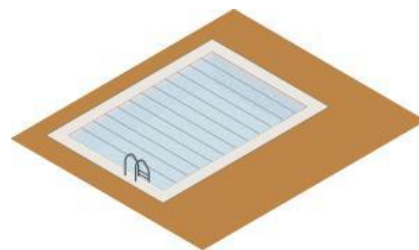
Au sens du présent règlement, les piscines, bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes. Ils doivent :

- être comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à usage d'habitation,
- respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation,
- respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les piscines sont découvertes ou couvertes.

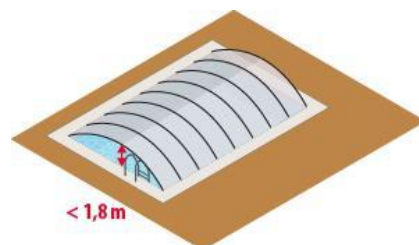
Une piscine hors sol est une piscine dont le bassin n'est pas enterré dans le sol.

Une piscine ou bassin n'est pas considéré comme couvert(e) lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible (dispositif de couverture pour la sécurité) et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,8 mètre.

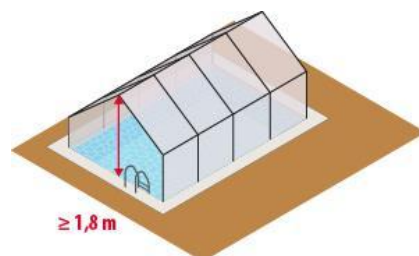
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale à destination d'habitation lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine découverte



Piscine découverte

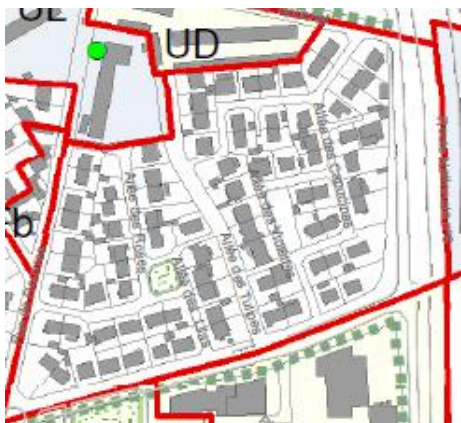
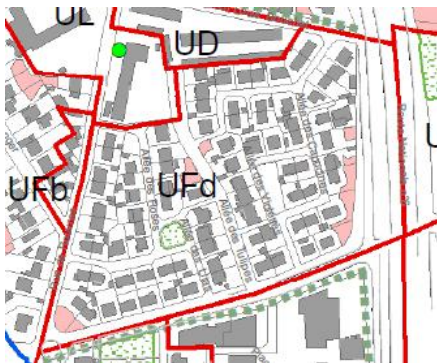


Piscine couverte

B. Présentation des évolutions du PLU

3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

3.e. Corriger des erreurs matérielles d'intitulés manquants sur le zonage

Extrait du zonage	Extrait du zonage modifié
	Il manquait un intitulé UFd sur le plan de zonage. Cette erreur matérielle est corrigée. 
	Il manquait un intitulé UF' sur le plan de zonage. Cette erreur matérielle est corrigée. 

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'ensemble de ces modifications mineures (3.a à 3.e) permettent de préciser l'écriture réglementaire et les définitions de termes existants afin d'éviter des erreurs d'interprétation et de clarifier les règles instaurées. Ces modifications n'ont pas d'incidences sur le dispositif réglementaire.