



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Note de présentation

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-8 du code de l'environnement, la présente note de présentation non technique précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet.

Sommaire

Maître d'ouvrage et responsable du projet	3
Objet de l'enquête : modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Montgeron.....	3
Caractéristiques principales du projet.....	4
Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification n° 3 du PLU de Montgeron soumis à enquête a été retenu	7

Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de Montgeron
Madame Le Maire : Sylvie Carillon

112 bis, avenue de la République

91230 Montgeron

Objet de l'enquête : modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Montgeron

Le PLU révisé de Montgeron a été approuvé en date du 3 novembre 2016. Une modification n°1 a été approuvée le 21 décembre 2017. Une modification n°2 a été approuvée le 21 novembre 2019.

Le projet de modification n°3 du PLU a pour objet principal de :

- 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,
- 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.

Caractéristiques principales du projet

Le projet de modification n° 3 du PLU s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre des orientations définies dans le PADD, il va concerner :

- Des mesures de renforcement de la protection de la trame verte en milieu urbain ;
- Des précisions visant à améliorer le cadre de vie et la qualité de vie dans les quartiers résidentiels ;
- D'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD ;
- Des compléments apportés aux annexes.

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

a. La protection des cœurs d'îlots verts

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.

b. Compléments apportés au repérage des arbres remarquables

Dans un objectif de préservation des arbres remarquables présents sur le territoire, il est envisagé 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 leurs essences et l'adresse postale a été réalisée. Le tableau récapitulatif figure sur le plan de zonage.

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 pondérateurs. Les espaces verts de pleine terre et les espaces perméables sont définis afin de faciliter l'instruction.

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.

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.

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 :

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

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.

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

Les abords de l'avenue de la République 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 peu d'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.

d. Préserver une harmonie architecturale

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 compte-tenu :

- De la règle imposée d'une hauteur minimale par niveau,
- 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 pour les extensions des constructions existantes.

Afin de conserver les caractéristiques spécifiques des quartiers de Montgeron et maintenir le caractère paysager des secteurs pavillonnaires, il est également 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. 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.

Afin de mieux prendre en compte les risques inondation et d'harmoniser le traitement des clôtures sur la ville, il est proposé de réécrire la règle.

Quelques ajustements ponctuels sont également proposés, sur le type de couverture, le traitement des volets roulants, des lucarnes et des descentes d'eaux pluviales.

Enfin afin de permettre le renouvellement des constructions en zone UA, il est envisagé d'assouplir sous condition les règles de stationnement.

3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

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

- 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,
- Ajuster l'écriture de l'article 7 de la zone UF afin de clarifier la règle,
- Compléter la définition de l'emprise au sol,
- Interdire les piscines hors sol, et ajouter une définition concernant les piscines,
- Corriger des erreurs matérielles d'intitulés manquants sur le zonage.

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

Le projet de modification n°3 du PLU s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prône une qualité architecturale, une insertion paysagère et un urbanisme de qualité.

L'ensemble des mesures inscrites dans la modification n°3 auront un impact positif sur l'environnement puisque le projet vise à :

- Renforcer la protection de la trame verte existante à Montgeron avec l'identification de plus de deux cent espaces verts protégés et d'arbre remarquable ;
- Maintenir une part significative d'espaces perméables dont une part de pleine terre par unité foncière en zone urbaine ;
- Mieux prendre en compte la place de l'arbre dans la ville ;
- Améliorer le cadre de vie et la qualité de vie en zone urbaine notamment en apportant des compléments concernant la qualité de l'habitat, l'ensoleillement, la ventilation naturelle, la lutte contre les îlots de chaleur, etc... ;
- Mieux prendre en compte le risque inondation en imposant des clôtures permettant le libre écoulement des eaux.

Ces mesures de protection ne remettent pas en cause la constructibilité existante.