

Projet de modification du Plan local d'urbanisme et du Règlement local de publicité

NOTE DE PRÉSENTATION

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

Projet de modification pour
approbation prévisionnelle au
deuxième semestre 2017

Conseil Municipal du 21/12/2017

Sommaire

Objet du projet de MODIFICATION du plan local d’urbanisme et du règlement local de publicité.....	2
Projet de modification du Plan local d’urbansime.....	3
I- Nature des modifications.....	3
II- Modifications du règlement écrit.....	6
Projet de modification du Règlement local de publicté	9
Modification du rapport de présentation.....	9
Modification du règlement	9
Liste des pièces du dossier	10

OBJET DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

- La Ville de Montgeron a approuvé simultanément son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son Règlement Local de Publicité (RLP) le 3 novembre 2016. Ces deux documents sont entrés en vigueur à la mi-décembre 2016.
- La procédure de modification du PLU est visée par les articles L 153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification du RLP relève des mêmes dispositions, conformément à l'article L 581-14-1 du Code de l'Environnement. Ces deux modifications sont soumises à enquête publique dans les conditions fixées par l'article R 123-8 du Code de l'Environnement.
- La modification du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale dans la mesure où elle n'affecte de pas de site Natura 2000 (article R 104-8 du Code de l'Urbanisme).
- La modification du PLU et celle du RLP ne sont pas soumises à une obligation de concertation avant enquête publique. Toutefois, une réunion publique a eu lieu le mardi 21 mars à l'Hôtel de Ville et a permis d'échanger avec les habitants sur le projet motivant la réduction de l'espace d'attente de projet, qui constitue l'une des principales dispositions du projet de modification du PLU. D'une manière générale, les modifications proposées résultent des échanges avec les habitants, les personnes publiques et les porteurs de projets à l'occasion de l'instruction de demandes individuelles depuis l'approbation de RLP et du PLU, intervenues à la fin 2016.
- Dans les cas des deux documents, le projet de modification consiste pour l'essentiel en des ajustements techniques destinés à prendre en compte les premiers retours d'expériences sur l'application des règlements. La modification a également pour objet de réduire l'emprise d'un espace d'attente de projet prévu au PLU au titre de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'avancée des études et des réflexions sur ce secteur. Les ajustements qu'il est proposé d'apporter au Règlement Local de Publicité sont minimes et visent notamment à prendre en compte les échanges avec les services de l'Etat après l'approbation du document.
- Le projet a été soumis à l'avis des personnes publiques, qui n'ont pas fait d'observations, et à une enquête publique du mercredi 6 septembre au samedi 7 octobre 2017. Dans le cadre de cette enquête, 19 avis sont parvenus à la Commune, qui concernaient exclusivement le PLU. Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux recommandations portant pour la première sur la rédaction de l'article du règlement relatif aux places dites « commandées » et pour la seconde sur la mise à disposition systématique de comptes rendus de réunions.
- Le projet amendé pour tenir compte de l'enquête publique fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal en date du 21 décembre 2017.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANSIME

I- Nature des modifications

Levée partielle du périmètre d'attente du centre-ville et réduction de l'emplacement réservé n°2

Le PLU approuvé en 2016 comportait un périmètre d'attente au titre du 5^{ème} alinéa de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre regroupe des terrains compris entre l'avenue de la République et la rue Aristide Briand d'une part, la rue d'Eschborn et la rue de la Vénerie d'autre part soit les terrains suivants :

- terrain d'assiette de l'Hôtel de Ville (112 bis avenue de la République),
- emprise du magasin Super U et d'une partie de ses parkings (110 et 112 avenue de la République),
- terrains d'une congrégation religieuse (108 avenue de la République) comportant un bâtiment, des terrains libres et une partie du parking du magasin super U.
- terrain du 106 avenue de la République comportant un bâtiment d'habitation repéré au titre de son intérêt architectural et un terrain libre.

L'ensemble représente une surface de 25 273 m² d'après les données cadastrales.



Périmètre d'attente au PLU approuvé en 2016.

Ce périmètre avait en effet été considéré comme stratégique dans la mesure où il constitue l'une des rares opportunités foncières du centre-ville, comporte des espaces, tout en présentant des dysfonctionnements ou des potentialités d'améliorations : maison du 106 avenue de la République dont la pérennité n'était pas garantie, présence d'espaces libres ne profitant pas aux habitants, magasin Super U à l'insertion urbaine perfectible, Hôtel de Ville ne jouant pas pleinement son rôle de maison commune, notamment du fait de l'absence de parvis.

Lors de l'arrêt du PLU, les réflexions n'étaient pas assez avancées sur ce secteur, et il a donc été décidé d'y limiter la constructibilité à titre conservatoire.

Un emplacement réservé d'une surface de 747 m² était également inscrit afin de permettre l'élargissement du trottoir de la rue d'Eschborn et la réalisation éventuelle d'un espace public au niveau du coude formé par la rue.



Emplacement réservé n°2, PLU approuvé en 2016

Lors de l'enquête publique précédant l'approbation du PLU révisé, plusieurs habitants avaient signalé l'intérêt de réfléchir à l'aménagement de ce secteur ; au même moment, la Ville a étudié l'aménagement pré-opérationnel de ce secteur, selon un aménagement à terme, impliquant d'est en ouest :

- le réaménagement de l'hôtel de ville,
- la modification du magasin Super U pour mieux l'insérer dans l'avenue de la République,
- la réalisation d'une résidence sénior, portée par un acteur privé, sur le terrain du 106 avenue de la République et une partie du terrain de la congrégation,
- la réalisation de quelques logements pour « refermer » la rue Aristide Briand qui donne actuellement à cet endroit sur des parkings,
- la réalisation d'un espace vert en cœur d'îlot.

Au vu des échanges, il est toutefois rapidement apparu que les différents propriétaires ne s'inscrivaient pas dans la même temporalité, et que si le projet de résidence sénior était susceptible d'aboutir à court terme, les autres projets devaient encore faire l'objet de discussions et de concertations avec les habitants.

Toutefois, cette situation n'est pas pénalisante puisqu'il apparaît clairement que les différents sous-secteurs peuvent être réaménagés de façon séparée sans nuire à la cohérence d'ensemble à terme.

Le projet de résidence sénior porté par le groupe « villa Beausoleil » a fait l'objet d'une présentation en réunion publique le 21 mars 2017.

Ce projet présente notamment l'intérêt :

- de permettre le sauvetage de la maison du 106 avenue de la République,
- d'offrir une offre nouvelle de logements répondant à une demande, sur des terrains qui sont voués à évoluer à terme,
- de présenter une architecture de qualité pour un projet d'une surface de plancher d'environ 7 000 m²,
- de s'ouvrir sur la Ville, notamment par les services proposés,
- de permettre l'ouverture au public d'un nouveau parc public d'une surface de 1 150 m².

Les pages suivantes présentent le plan de masse et un visuel du projet Villa Beausoleil.



Projet de plan de masse du projet Villa Beausoleil (juillet 2017)



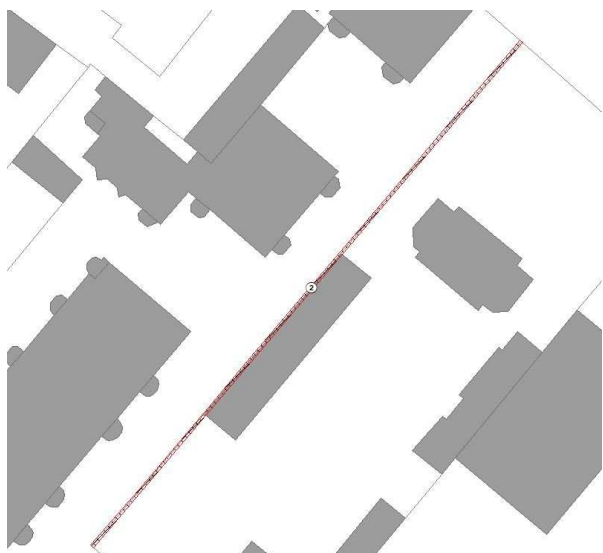
Maison du 106 avenue de la République, état actuel

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire :

- de réduire le périmètre d'attente, dont la surface serait désormais de 12 800 m² après exclusion des terrains concernés par le projet Villa Beausoleil, ainsi que du terrain d'assiette de l'Hôtel de Ville, sur l'usage duquel la Ville conserve évidemment un contrôle direct indépendamment du document d'urbanisme,
- d'ajouter un espace vert protégé pour délimiter et préserver l'emprise du futur parc,
- de réduire le périmètre de l'emplacement réservé n°2 compte tenu de l'évolution du projet, tout en permettant la réalisation d'un trottoir le long de l'emprise du projet.



Périmètre d'attente au PLU après modification



Emplacement réservé n°2 après modification

Ajout de protection d'arbres remarquables

Lors de l'enquête publique, plusieurs remarques ont porté sur la nécessité de protéger des arbres qui n'avaient pas été repérés dans le PLU de 2016. La Ville est favorable à plusieurs de ces propositions. Les arbres concernés, un cèdre de la copropriété Sellier Leclerc et un séquoia de la copropriété du 25 rue d'Yerres, sont reportés sur le plan de zonage.

Clarifier Autres modifications de nature réglementaire

Les modifications de nature réglementaire répondent aux objectifs suivants :

- clarifier certaines définitions ou dispositions, sans modification de la règle elle-même ou en l'ajustant à la marge dans un souci de qualité architecturale et de préservation du cadre de vie,
- permettre une intervention destinée à améliorer la qualité des logements communaux implantés dans l'enceinte des groupes scolaires ou à leur proximité immédiate ; cette modification concerne la rédaction du règlement de la zone UL.

Ces modifications sont présentées en détail ci-après. Le règlement modifié, présenté dans une mise en page mettant en évidence les ajouts et modifications, figure également au dossier d'enquête.

Documents modifiés

Les documents modifiés sont :

- le rapport de présentation, uniquement dans la partie 5 (« explication des choix retenus ») : mention de la réduction du périmètre d'attente, modification du plan de l'emplacement réservé n°2, ajustement de la justification du choix des règles d'urbanisme,
- le plan de zonage (réduction du périmètre d'attente, de l'emplacement réservé n°2, ajout d'un espace vert protégé, ajout d'arbres remarquables),
- Le règlement (le détail des évolutions est présenté ci-dessous).

II-Modifications du règlement écrit

Titre I – Dispositions générales :

Pas de modification.

Titre II – Règles et définitions applicables à toutes les zones

LEXIQUE ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

- Amélioration de la définition des annexes, pour préciser que l'annexe est nécessairement détachée de la construction principale.
- Précision apportée à la notion de claire-voie des clôtures, devant comporter une majorité de vides.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- Article 4, déchets : l'obligation de prévoir un local destiné au stockage des déchets ménagers s'applique également en cas de création de logements dans une construction existante.
- Article 7 : la possibilité de réaliser une extension sur une construction régulière mais non conforme dans le prolongement des murs existants est limitée à une profondeur de 12m. Cette modification a pour objet de limiter l'impact sur le voisinage de l'évolution des constructions d'habitations existantes édifiées avant l'entrée en vigueur des règles actuelles.
- Article 10 : mention de la possibilité de fixer une hauteur maximale exprimée en nombre d'étages, qui s'ajoute à la règle altimétrique. Les bâtiments à usage d'habitation comportent désormais une hauteur d'étage minimale, mesurée en prenant en compte le plancher supérieur, de dalle à dalle : 2,8 m pour les rez-de-chaussée, 2,6 m pour les étages supérieurs. Ces règles visent à renforcer la qualité architecturale et d'habitabilité des constructions.
- Article 11, toitures : suppression d'une redondance dans la présentation du mode de calcul des pentes de toits.

- Article 12, modalités de réalisation des places de stationnement : les places commandées (places situées l'une derrière l'autre) sont désormais limitées à 15% du nombre total lorsque les aires de stationnement comportent trois places ou plus. Cette modification est destinée à éviter la présence de places commandées (l'une derrière l'autre) dans les projets de logements collectifs où ils n'ont pas lieu d'être, et à les réserver à l'habitat individuel. Le projet de modification est amendé suite à l'enquête publique, puisque le projet soumis à enquête interdisait totalement ce dispositif au-delà de 2 places, alors que le projet définitif les limite à 15%. Par ailleurs, pour répondre à l'une des recommandations du Commissaire-enquêteur, la rédaction de la règle est rendue plus claire.

Titre III – Dispositions applicables en zones urbaines

ZONE UA (SECTEURS PATRIMONIAUX : CENTRE ANCIEN, HAMEAU DE CHALANDRAY, MOULIN DU SENLIS)

- Article UA 10 : ajout d'une limitation de hauteur exprimée en nombre d'étages (R+1+C) sans modification de la règle de hauteur exprimée en mètres.

- Article UA 11, façades : ajout d'une prescription relative à l'aspect des fenêtres, qui doivent présenter l'aspect du bois ou du métal.

- Article UA 11, éléments techniques : ajout d'une prescription relative à l'aspect des descentes d'eaux pluviales.

ZONE UB (NORD DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE ET SES ABORDS)

- Article UB 1, occupation du sol interdites (modification apportée suite à l'enquête publique, pour prendre en compte la demande de la société Diamir, exploitante du magasin Super U : possibilité d'extension maximale possible dans la limite de 5 % dans le périmètre d'attente.

- Article UB 6, dispositions générales :

Réduction de la distance exigée en cas de construction en retrait de la rue (hors avenue de la République), afin de tenir compte des implantations existantes dans cette zone centrale.

Suppression de l'obligation d'édifier en retrait les parties de constructions situées à plus de 12,5 m de haut. Cette règle, héritée du PLU de 2013, n'a plus lieu d'être depuis l'approbation du PLU de 2016 qui a réduit la hauteur maximale autorisée.

- Article UB 6, dispositions particulières :

Suppression de l'obligation de réaliser des pans coupés à l'angle aux angles avec l'avenue de la République. Ce dispositif, introduit dans le PLU de 2013, est pour ainsi dire inexistant sur l'axe principal de la Ville et sa mise en œuvre généralisée risquerait de porter atteinte au paysage urbain.

- Article UB 7, dispositions générales : introduction d'une possibilité d'édifier les constructions en retrait des limites séparatives lorsque les façades ne donnent pas sur l'avenue de la République. L'obligation de s'implanter en limites vise en effet à préserver le paysage urbain de l'avenue de la République, et n'a pas vocation à s'appliquer aux cœurs d'îlots.

- Article UB 10 : ajout d'une limitation de hauteur exprimée en nombre d'étages (R+1+C, R+2+C, R+3+C selon les secteurs identifiés sur le document graphique) sans modification de la règle de hauteur exprimée en mètres.

- Article UB 11, toitures : ajout d'une prescription relative à la pente des brisis des toitures mansardées destinées à éviter les « faux mansard » à brisis quasiment vertical. Introduction de la possibilité de réaliser des toitures terrasses dans la limite d'un quart de la toiture couverte. Cette évolution est destinée à permettre une plus grande variété architecturale tout en favorisant la réalisation de toitures végétalisées.

- Article UB 11, façades : ajout d'une prescription relative à l'aspect des fenêtres donnant sur l'avenue de la République, qui doivent présenter l'aspect du bois ou du métal.

- Article UB 11, éléments techniques : ajout d'une prescription relative à l'aspect des descentes d'eaux pluviales.

ZONE UC (SUD DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE ET SES ABORDS)

Certaines modifications sont communes avec celles de la zone UB :

- Article UC 3, suppression de l'interdiction de créer un nouvel accès carrossable sur l'avenue de la République. Cet article, adapté à la zone UB, n'a pas lieu d'être dans la zone UC où certaines propriétés peuvent faire l'objet de mutations urbaines.

- Article UC 6, dispositions générales :

Réduction de la distance exigée en cas de construction en retrait de la rue (hors avenue de la République), afin de tenir compte des implantations existantes dans le secteur.

Introduction de la possibilité de réaliser les constructions nouvelles en retrait de l'avenue de la République, en dehors des linéaires commerciaux. Cette évolution tient compte du caractère propre à la zone UC, qui avait déjà justifié sa création dans le PLU de 2016 (constructions moins systématiquement à l'alignement que dans la zone UB, dont le bâti est plus ancien).

Suppression de l'obligation d'édifier en retrait les parties de constructions situées à plus de 12,5 m de haut (voir zone UB, article UB 6).

- Article UC 6, dispositions particulières :

Suppression de l'obligation de réaliser des pans coupés aux angles avec l'avenue de la République (voir zone UB, article UB 6).

- Article UC 7, dispositions générales : introduction d'une possibilité d'édifier les constructions en retrait des limites séparatives lorsque les façades ne donnent pas sur l'avenue de la République (voir zone UB, article UB 7).
- Article UC 10 : ajout d'une limitation de hauteur exprimée en nombre d'étages (R+2+C) sans modification de la règle de hauteur exprimée en mètres.
. Clarification de la règle autorisant un étage supplémentaire sur 40% de l'emprise de l'étage inférieur destinée à limiter les problèmes d'interprétation.
- Article UC 11, éléments techniques : ajout d'une prescription relative à l'aspect des descentes d'eaux pluviales.

ZONE UD (RESIDENCES D'HABITAT COLLECTIF)

- Pas de modification.

ZONE UE (SECTEURS DE CENTRALITES SECONDAIRES ET DE DENSITE INTERMEDIAIRE)

- Article UE 6, Suppression de l'obligation de réaliser des pans coupés à l'angle de l'avenue Jean-Jaurès, pour la même raison que dans les zones UB et UC.
- Article UE 10 : ajout d'une limitation de hauteur exprimée en nombre d'étages.

ZONE UF (ZONES PAVILLONNAIRES)

- Article UF 6 : Précision sur la nature des constructions non soumises à la bande de constructibilité de 25 m : les bâtiments de plus de 10 m² ne créant pas de surface de plancher sont désormais également soumis à cette règle. Cette évolution est destinée à concilier la construction d'annexes ouvertes avec la préservation des cœurs d'îlots.
- Article UF 7, dispositions générales : afin de ne pas figer des terrains préexistants et d'y permettre la réalisation de constructions correctement proportionnées et fonctionnelles, ajout d'une possibilité d'implantation sur une seule limite séparative pour les terrains préexistants d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 19 mètres. Dans le dossier soumis à enquête, cette largeur était de 16m ; elle est élargie à 19 m suite à une remarque émise lors de l'enquête, afin d'éviter un effet de seuil (un terrain de 18 m de large aurait eu moins de droits qu'un terrain 13m de large). Ajout d'une mention rappelant que les terrasses accessibles situées en limite séparatives doivent être conçues de manière à ne pas créer de nuisance excessive. Cette disposition permettra à la Ville d'imposer des prescriptions particulières lors de l'instruction des permis.
- Article UF 11, clôtures et portail : reprise de la définition des systèmes à claire voie traditionnels, permettant le cas échéant la pose d'une occultation au moyen de tôle festonnée.

ZONE UI (ZONES MAJORITAIREMENT CONSACRES AUX ACTIVITES)

- Pas de modification.

ZONE UL (ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF)

- Article UL 2 : possibilité de reconstruire les bâtiments d'habitation édifiés dans les groupes scolaires élémentaires ou à leur périphérie.
- Article UL 10 : ajout d'une règle de hauteur pour les bâtiments d'habitation reconstruits dans les conditions définies à l'article UL 2. Cette règle prend en compte l'environnement des secteurs concernés.

ZONE N (ZONES NATURELLES)

- Secteur Nb, article Nb 2 : ajout d'une possibilité d'installations légères de type serre ou serres-tunnels. Cette possibilité est cohérente avec la destination du secteur Nb, consacré notamment aux activités de loisirs, de plein air, ou aux jardins familiaux.
- Article N 11 : introduction d'une possibilité de réaliser des toitures d'aspect acier. Cet assouplissement est destiné à permettre la reprise des couvertures des bâtiments agricoles, présentant une surface parfois importante.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Aucun changement n'est apporté au projet suite à l'enquête publique, qui n'a donné l'occasion d'aucune remarque sur le document.

Modification du rapport de présentation

II-Le contexte juridique

Il 3-A-E Lieux dont le régime est particulier :

A la demande des services de la Préfecture de l'Essonne, une correction est apportée : en matière de publicité, et suite à une évolution des textes, la zone de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits, à laquelle la Ville peut déroger, est de 100 m et non de 500m.

Modification du règlement

Préambule

Afin de renforcer la protection du cadre de vie, il est précisé que la dérogation à l'interdiction de la publicité (sur mobilier urbain) s'applique uniquement au périmètre du Moustier, et non à d'éventuels nouveaux périmètres.

Dispositions applicables à la zone P1

ARTICLE P1.1 : DEFINITION DE LA ZONE :

Suite à un échange avec les services de la Préfecture de l'Essonne, il est précisé explicitement que la publicité est interdite dans les espaces boisés et les sites classés.

ARTICLE P.2.4 ; PUBLICITE SUR LE MOBILIER URBAIN

Dans un souci de clarification, il est précisé que la surface maximale autorisée de 2 m² concerne les abris-voyageurs.

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces suivantes :

- La présente note de présentation,
- Le rapport de présentation du PLU modifiée (les modifications concernent la partie 5 - *Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement* : mention de la réduction du périmètre d'attente au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme et mention de la réduction de l'emplacement réservé n°2 et insertion des plans correspondants, justification des règles),
- Le règlement du PLU modifié,
- Le Plan de zonage modifié,
- Le rapport de présentation du RLP modifié,
- Le règlement du RLP modifié,