

DEPARTEMENT de
l'ESSONNE

Arrondissement de
PALAISEAU

Canton de
LONGJUMEAU

Commune de
MONTLHERY

Secrétariat

☎ 01.64.49.53.33

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

OBJET

Modification simplifiée
numéro 1
du Plan Local
d'Urbanisme :
Approbation

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 22

Abstentions : 28

POUR : 24

CONTRE : 4

Abstentions : 0

Date de convocation
13.12.2017

Date d'affichage
13.12.2017

Extrait du REGISTRE DES DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE DE MONTLHERY

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

L'an deux mille dix-sept
Le dix-neuf décembre à vingt et une heures

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Claude PONS, Maire.



PRESENTS :

- M. PONS,
- Mmes AFONSO, BELOT, DA COSTA FERNANDES, KLJAJIC, LESCURE, MARTIN, ROZIER-BELVAL, SPIRAL, TONNA, TRUNSARD, ZANATO,
- MM. DUJARDIN, DURAND, GAUCHET, HERNANDEZ, KAROUI, NIVET, QUEANT, SUTTER, TOSITTI, TURPINAT.

EXCUSES :

- | | | |
|-----------------|------------------|---------------|
| - Mme NOEL | <u>pouvoir à</u> | Mme TRUNSARD, |
| - Mme RICOCE | <u>pouvoir à</u> | Mme KLJAJIC, |
| - M. BERTIN | <u>pouvoir à</u> | M. SUTTER, |
| - M. BORREDON, | | |
| - M. DESSERPRIT | <u>pouvoir à</u> | M. DURAND, |
| - M. RICHARD | <u>pouvoir à</u> | M. PONS, |
| - M. STANORD | <u>pouvoir à</u> | Mme BELOT. |

Le Conseil Municipal, réuni au nombre prescrit par l'article L 2121-2 du Code Général des Collectivités Territoriales a nommé Secrétaire de séance Mme TONNA.

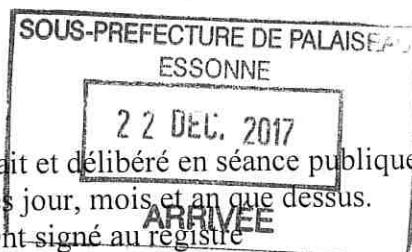
L'exposé de Monsieur le Maire entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

- Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-45, L. 153-46, L. 153-47, L. 153-48,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 janvier 2017,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2017 décidant d'engager la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et de fixer les modalités de mise à disposition du dossier,
- Vu le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel que présenté au Conseil Municipal,
- Considérant que le projet de modification a été mis à disposition du public durant un mois pour lui permettre de formuler ses observations, que le Maire en a présenté le bilan,

APPROUVE, par 24 voix POUR et 4 voix CONTRE (celles de Mmes AFONSO, ROZIER-BELVAL, MM. TOSITTI, TURPINAT), la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle figure en annexe, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs, ces formalités de publicité préciseront que le dossier est consultable en mairie. Cette délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au 1^{er} alinéa de l'article R. 153-20 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Pour copie conforme
au registre,
Le Maire,
Président délégué du Conseil
Départemental de l'Essonne,

Claude PONS



Fait et délibéré en séance publique,
les jour, mois, et an que dessus.
Ont signé au registre

tous les membres présents.

Le Maire,
Président délégué du Conseil
Départemental de l'Essonne,
Claude PONS



SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
22 DEC. 2017
ARRIVEE



MONTLHÉRY – Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Décembre 2017



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1 DE MONTLHERY

COMPOSITION DU DOSSIER

Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1

Règlement modifié

Extrait de zonage modifié

Les autres pièces du dossier du PLU sont conservées sans modification.



MONTLHÉRY – Modification simplifiée n°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Décembre 2017



NOTICE EXPLICATIVE

La révision générale du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2017.

I. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Cette procédure est définie aux articles L.153-45 et 153-47 du code de l'urbanisme.

Champ d'application

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification a pour effet :

- ▲ Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ▲ Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ▲ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments du dossier.

Cette mise à disposition se déroulera du 6 novembre au 8 décembre 2017

Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2017.

✕ Information de la mise à disposition

- un avis publié dans la presse huit jours au moins avant le début de la mise à disposition,
- un affichage sur les panneaux municipaux,
- un encart sur le site internet.
- un article dans le « Monthéry Infos »

✕ Consultation du dossier

- Au service urbanisme – Hôtel de Ville, 1 rue Blanche de Castille aux jours et heures habituels d'ouverture le lundi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 30 à 17 H 00 et du mercredi au vendredi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 30 à 17 H 00, et le samedi matin de 9 H 00 à 12 H 00

✕ Registre destiné à recueillir les observations écrites du public sur le projet de modification simplifiée du PLU

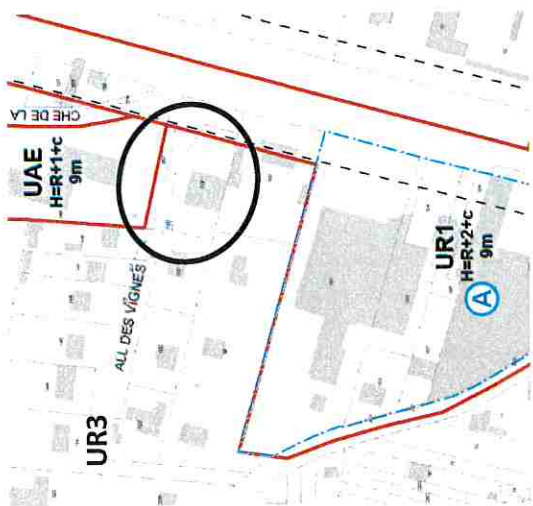
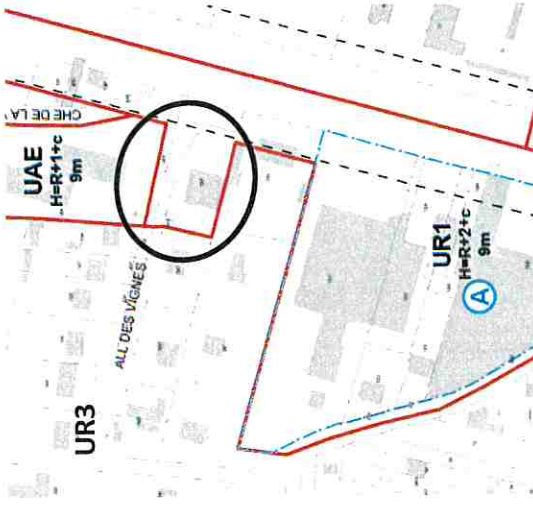
Approbation de la modification simplifiée

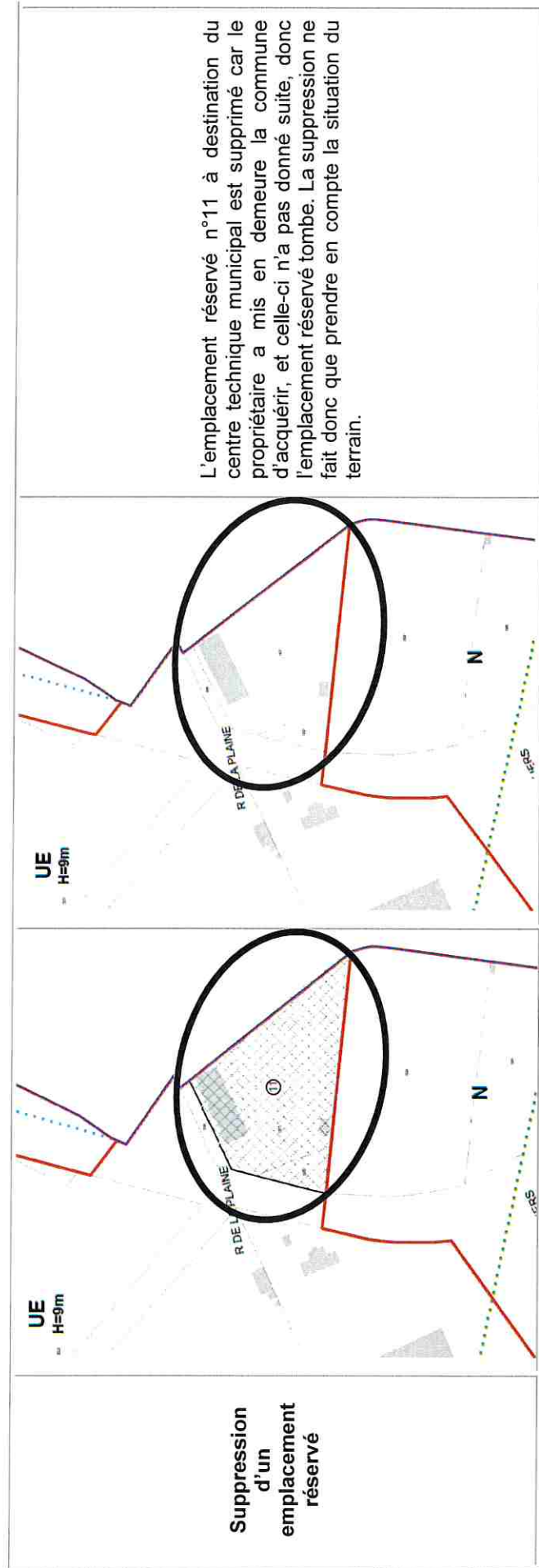
A l'issue de la mise à disposition du dossier, le Maire présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public.

II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Monthéry porte sur :

- L'augmentation modérée de la hauteur maximale des constructions autorisées en UR 3 *afin de permettre la réalisation d'une petite opération de construction de logements
- La suppression d'un emplacement réservé (ER n°11)
- L'ajustement des règles en zone UR3 afin de prendre en compte la problématique des terrains à l'angle de deux voies
- Le passage d'une parcelle aujourd'hui en zone UR3 en zone UR1
- L'ajustement des règles en zone UR1 afin de développer et recomposer le front bâti le long de la RN 20

EVOLUTION DU ZONAGE		
	MODIFICATION APPORTÉE	JUSTIFICATION
Changement de zonage	<p>Avant modification</p> 	<p>Cette parcelle, en bordure de la RN 20, présente un potentiel d'évolution, mais le règlement de la zone ne permet pas d'évolution possible. Il est donc prévu de passer cette parcelle en zone UR1 qui donne des droits à construire plus importants. Pour autant, le fait de passer cette parcelle dans la zone UR1 n'augmente pas de plus de 20% les droits à construire à l'échelle de la zone UR1.</p>
	<p>Après modification</p> 	



AJUSTEMENTS DE REGLEMENT		
TEXTE / ARTICLE MODIFIE	MODIFICATION APPORTEE	JUSTIFICATION
UR3 - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Toute construction doit être implantée à 10 m au moins de l'axe des voies.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.</p> <p>Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)</p> <p>Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique il est interdit d'implanter des constructions au-delà de cette limite</p> <p>Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'extension de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR.</p> <p>Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un recul minimum est imposé sur l'une des deux voies. Il est fixé à 10 mètres de l'axe de la voie. En vis-à-vis de l'autre voie, une implantation en retrait avec un minimum de 4 mètres de l'alignement est admise.</p>	<p>Une souplesse a été intégrée pour les terrains à l'angle de deux voies, car dans le cas contraire, certains terrains devenaient inconstructibles.</p> <p>Pour autant, le fait de donner cette souplesse n'augmente pas de plus de 20% les droits à construire à l'échelle de la zone UR3.</p>
UR3 - 10 Hauteur maximale des constructions	<p>Dans le secteur UR3* :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes ou de l'acrotère de façade, en cas de toiture terrasse avec attique.</p> <p>La hauteur du faîtage ou de l'acrotère de l'attique en cas de toiture terrasse ne peut excéder de plus de 3 m 5 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.</p>	<p>Le projet dans la zone UR3* a été retravaillé avec l'ABF qui souhaite que les hauteurs soient revues afin de permettre une meilleure intégration du projet dans l'environnement, sans pour autant augmenter les droits à construire. La hauteur plus importante permet une architecture et une forme urbaine plus adaptée au site.</p> <p>Pour autant, le fait de donner cette souplesse n'augmente pas de plus de 20% les droits à construire à l'échelle de la zone UR3.</p>

AJUSTEMENTS DE REGLEMENT		
TEXTE / ARTICLE MODIFIE	MODIFICATION APPORTEE	JUSTIFICATION
UR1 - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement, • soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m de l'alignement. <p>Toutefois, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.</p> <p>Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter un alignement obligatoire de 50% ou 75% minimum de la façade selon les tronçons (50% du nord de la commune au carrefour rue de Nozay/rue de Paris, et 75% depuis le carrefour rue de Nozay/rue de Paris jusqu'à la place de l'Europe).</p> <p>Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.</p>	<p>Cette modification a été intégrée afin de répondre à une demande émise lors de la mise à disposition du dossier de PLU modifié. Elle est en accord avec les objectifs de la municipalité qui souhaite un développement et une recomposition du front bâti de la RN 20.</p>
UR1 - 7 Hauteur maximale des constructions	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à</p> <p>- L=H (L= longueur de la marge de retrait, H= hauteur de la façade en</p>	

	<p>vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si la façade comporte des vues</p> <p>- $L=H/2$ (L= longueur de la marge de retrait, H= hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues</p> <p>Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.</p> <p>Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m si la façade comporte des vues - $L=H/2$ avec un minimum de 2.50m si la façade ne comporte pas de vues.
--	--

Justification de l'absence d'impacts sur l'environnement de la modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU n'a pas d'impacts sur l'environnement.

En effet, le fait de passer la parcelle d'une zone UR3 à une zone UR1 augmente faiblement les droits à construire de cette zone, notamment par la hauteur. Cependant, il s'agit d'une parcelle située le long d'un axe amené à évoluer en boulevard urbain, donc il n'y a pas d'impact sur les espaces naturels. Concernant les nuisances et pollutions, la RN20 étant destinée à devenir un boulevard urbain, les nuisances et pollutions sur cet axe seront de fait diminuées, ce qui fait que les nouvelles constructions le long de cet axe seront peu impactées.

Le fait de supprimer l'emplacement réservé n°11 ne constitue qu'une prise en compte d'un état de fait donc n'a aucune conséquence sur l'environnement.

Le fait d'intégrer une souplesse pour l'implantation des constructions dans les terrains d'angle en zone UR3 va rendre de fait certains terrains constructibles. Cependant, ils sont peu nombreux, et ces terrains ne participent pas aujourd'hui à des corridors écologiques. Par ailleurs, ils devront respecter les règles de l'article 13 définissant des pourcentages d'espaces verts.

Le fait d'augmenter la hauteur des constructions en zone UR3* permet de mieux prendre en compte l'environnement paysager existant. Il s'agit en effet d'une modification demandée par l'ABF afin de mieux intégrer le projet dans le site. Cette modification n'engendre pas de droits à construire supplémentaires, mais permet une forme urbaine plus adaptée au lieu.



MONTLHÉRY – Modification simplifiée n°1

EXTRAITS DU RÈGLEMENT

**Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Décembre 2017**



ZONE UR1

Cette zone est destinée à l'accueil de logements sous la forme de petits immeubles ou de maisons, elle peut accueillir aussi des activités artisanales, commerciales ou des bureaux.

UR1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les terrains de sports et de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- A l'intérieur des périmètres de constructibilité limitée figurant sur le plan de zonage, sont interdites les nouvelles constructions, sauf celles autorisées à l'article 2.

UR1 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être rattachée à un commerce ou une activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).
- A l'intérieur des périmètres de constructibilité limitée figurant sur le plan de zonage, sont autorisées les *extensions* de constructions existantes de moins de 15 m² de surface de plancher. Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (19 janvier 2017).

UR1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la

commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrière*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UR1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, lorsque ceci est techniquement envisageable.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UR1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UR1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m de l'alignement.

Toutefois, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.

Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter un alignement obligatoire de 50% ou 75% minimum de la façade selon les tronçons (50% du nord de la commune au carrefour rue de Nozay/rue de Paris, et 75% depuis le carrefour rue de Nozay/rue de Paris jusqu'à la place de l'Europe).

Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

UR1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à

- $L=H$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si la façade comporte des vues
- $L=H/2$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée :

- 8 m si la façade comporte des vues
- $L=H/2$ avec un minimum de 2.50m si la façade ne comporte pas de vues.

UR1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils devront respecter la règle de retrait suivante :

- $L=H$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si l'une des deux façades comporte des vues
- $L=H/2$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si aucune façade ne comporte pas de vues

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*.

UR1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de l'unité foncière.

UR1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.
- Les combles sont aménageables sur un étage seulement de 3 mètres maximum.
- Toutefois, pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20, la hauteur ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut, soit R+4.

UR1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

UR1 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme,

Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 mètres carrés (à l'exclusion des véhicules lourds).

2° - Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant la valeur suivante :

Logement : une place pour les studios, deux places pour les autres logements

3°.- En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux, constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, entrepôts : la surface affectée au stationnement sera équivalente à au moins 60 % de surface de plancher affectée à l'activité;

- Commerces :

- tout commerce dont la surface de vente est inférieure à 50 m²,
- 25 m² de surface de vente au-delà des 50 premiers m² pour les autres commerces (toutefois, les grandes surfaces de vente de plus de 1 500 m² devront faire l'objet d'une étude particulière) ;

- Hôtels : 4 chambres ;

Dimensions des places.

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Largeur des accès aux places de stationnement.

Sens unique (moins de 30 places et accès inférieur à 30 m)	2,50 m
Double sens :	
Moins de 30 places et accès inférieur à 30 m	3,50 m
Moins de 30 places et accès supérieur à 30 m	5,00 m
Plus de 30 voitures	5,00 m

Rampes.

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

4° - Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

5° - Emplacements réservés aux poids-lourds : d'une manière générale, des places de stationnement pour véhicules poids-lourds ou semi-remorque devront être prévues dans toutes les opérations d'aménagement susceptibles de recevoir de tels véhicules, ceci afin de permettre les livraisons, sans occasionner de gêne pour la circulation.

A titre indicatif, les dimensions prévues sont les suivantes

- Emplacement pour les poids-lourds monoblocs : longueur : 12 m - largeur : 4 m
- Emplacement pour les semi-remorques : longueur : 20 m - largeur : 4 m

6° - Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins

nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UR1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 25 % de celle de l'unité foncière.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UR1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UR1 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

UR1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum la pose de fourreaux destiné au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UR3

Cette zone est réservée aux habitations individuelles implantées isolément.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites des futurs lots issus de la division et non par rapport à l'ensemble du projet c'est-à-dire aux limites initiales de la parcelle avant division.

UR3 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les *terrains* de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *terrains* de sports et de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme Zone Non Aedificandi

UR3 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- La reconstruction des bâtiments dans la limite des surfaces de plancher détruites, à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).
- Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - o ne sont autorisées que les constructions *annexes*, les installations extérieures (piscines ...) l'*extension* modérée des constructions existantes ainsi que les parkings paysagers.

- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

UR3 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrière*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UR3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées :

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UR3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UR3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ENTREPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins de l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)

Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique il est interdit d'implanter des constructions au-delà de cette limite

Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'*extension* de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un recul minimum est imposé sur l'une des deux voies. Il est fixé à 10 mètres de l'axe de la voie. En vis-à-vis de l'autre voie, une implantation en retrait avec un minimum de 4 mètres de l'alignement est admise.

UR3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- 8,00 m si la façade comporte des baies créant des *vues*,
- 4,00 m dans le cas contraire.

Toutefois, dans tous les cas, une marge minimum de retrait de 12 mètres minimum devra être ménagée par rapport à l'une des limites séparatives de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions totalement enterrées ni aux constructions *annexes* qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur en mitoyenneté soit inférieure à 2,60 mètres.

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites, les balcons et terrasses surélevées faisant partie intégrante de la façade et créant des *vues directes*, doivent être implantés à une distance minimum de 8 mètres.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)

Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'*extension* de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

UR3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus; cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie créant des *vues directes*.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devront être étudiées en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

UR3 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 25 % de l'unité foncière.

En application de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est majorée pour les constructions qui comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire avec un maximum de 30% par rapport à l'emprise au sol autorisée en application de l'alinéa précédent.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

UR3 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone UR3 :

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes et de l'acrotère, en cas de *toiture terrasse*.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.

La hauteur maximale des constructions peut être utilisée jusqu'aux trois quarts de l'emprise au sol maximum autorisée sur le terrain en application de l'article 9. Au-delà de cette proportion, la hauteur de la construction est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

La hauteur des bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Les combles sont aménageables sur un niveau uniquement.

Dans le secteur UR3* :

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes ou de l'acrotère de façade, en cas de *toiture terrasse* avec attique.

La hauteur du faîtage ou de l'acrotère de l'attique en cas de toiture terrasse ne peut excéder de plus de ~~3 m~~ 5 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.

La hauteur des bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

UR3 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : la commune est couverte par une réglementation spéciale de la publicité et des enseignes (cf. annexe du dossier de PLU).

Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

Pour les constructions principales : en cas de construction dont l'*emprise* au sol est constituée par un rectangle, la façade la plus courte du rectangle ne devra pas être d'une longueur inférieure à la façade la plus longue divisée par 1,5

Par ailleurs le rapport entre la hauteur à l'égout à l'acrotère (H) et la longueur de la façade la plus courte (L) ne doit pas être supérieur à 1 ($H/L < 1$).

Les toitures

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur *voie* publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

Les éléments techniques

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les clôtures et les portails

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Clôtures en limite de voies et emprises publiques :

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80m
- Par un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles
-
- Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60m éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vider sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne.

Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain.

Clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur est limitée à 2m.

Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

UR3 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Surfaces de stationnement

Habitat : deux places par logement.

Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UR3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les *terrains* indiqués aux documents graphiques par une trame spécifique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 et L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces *terrains* sont inconstructibles.

2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible être maintenues.

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre perméable.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de *terrain*.

3 - Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UR3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UR3 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

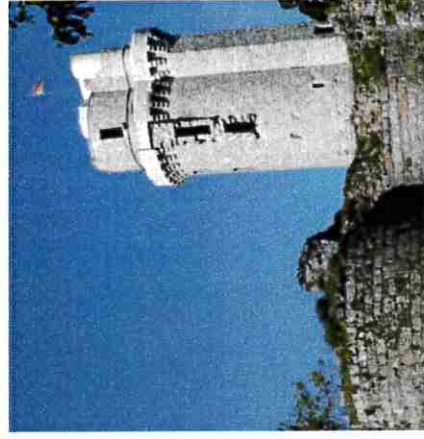
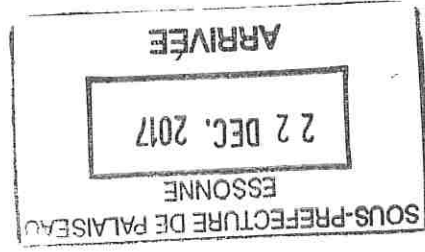
Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UR3 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



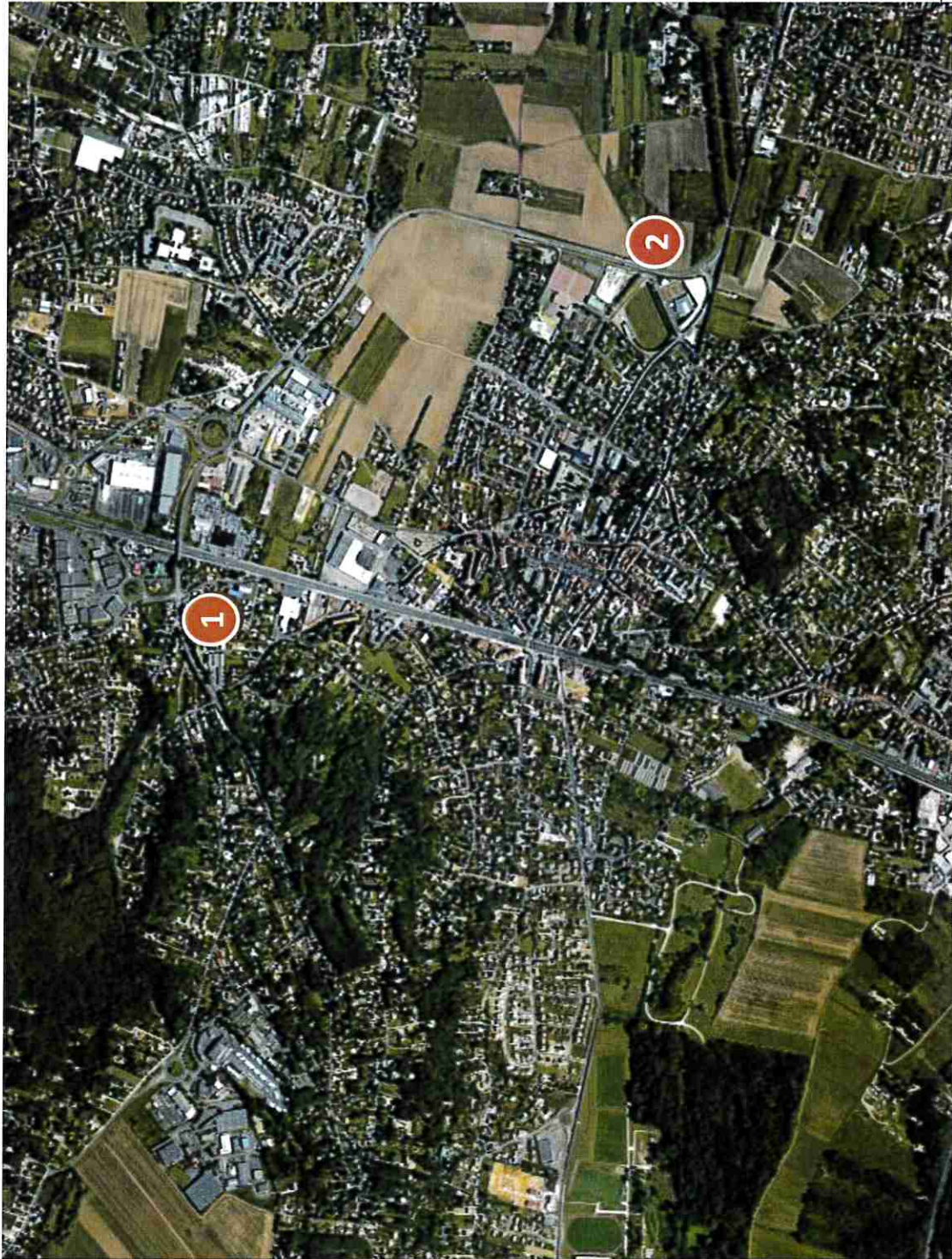
MONTLHÉRY – Modification simplifiée n°1

EXTRAITS DE ZONAGE

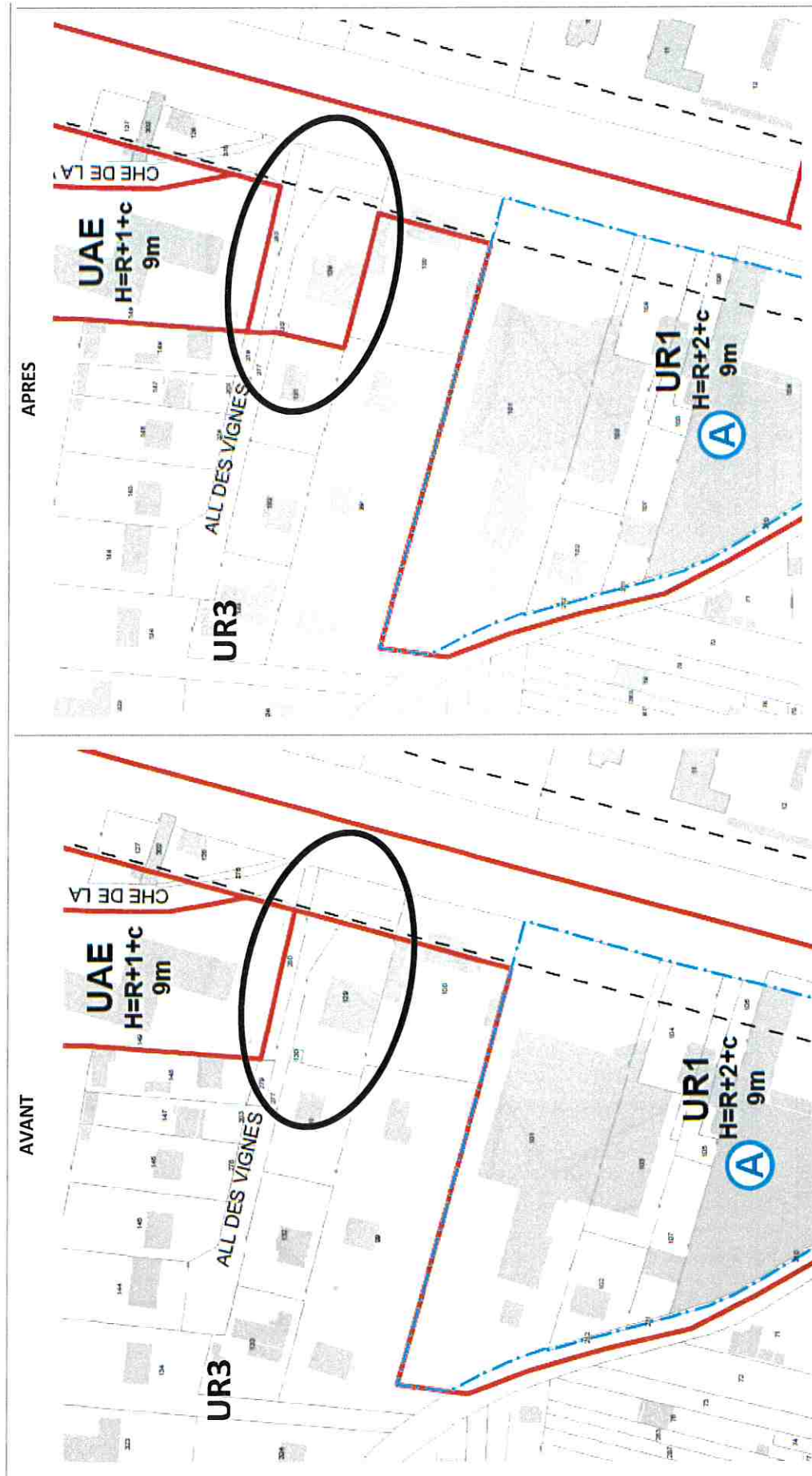
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Décembre 2017



Plan d'ensemble de la commune de Montlhéry



1 Transformation d'une partie de la zone UR3 située à l'angle de l'allée des Vignes et de la RN20 en zone UR1



2 Suppression de l'emplacement réservé n°11 (pour le centre technique municipal)



L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le Parisien – Aujourd'hui en France s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente

Annonce

COMMUNE DE MONTLHERY



Par délibération du 19/09/2017, le conseil municipal de MONTLHERY a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU afin d'augmenter modérément la hauteur maximale des constructions autorisées en UR3* afin de permettre la réalisation de logements, de supprimer l'emplacement réservé n°11, d'ajuster des règles en UR3 afin de prendre en compte la problématique des terrains à l'angle de deux voies, de passer une parcelle aujourd'hui en UR3 en UR1.

Le dossier est tenu à disposition du public en mairie au service urbanisme 1 rue Blanche de Castille aux jours et heures habituels d'ouverture du 06/11 au 08/12 2017 inclus.

Les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre ouvert à cet effet ou adressées par écrit à Monsieur le Maire de Montlhéry.

Registre de concertation du public

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE

22 DEC. 2017

ARRIVÉE

Concertation préalable à : la Modification simplifiée du Plan
local d'urbanisme.

Mise à disposition du Public

du 6 / 11 / 2017 au 08 / 12 / 2017.

En exécution de la délibération du ⁽¹⁾ CONSEIL MUNICIPAL

en date du 19 / 09 / 2017.

je soussigné(e) ⁽²⁾ CLAUDE PONS Maire de Montehéry

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À Montehéry, le 03 NOV 2017

signature

Le Maire,


Claude PONS

(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Maire de ..., Président du...

OBSERVATIONS DU PUBLIC

lundi 6 novembre

mercredi 8 novembre

jeudi 9 novembre

vendredi 10 novembre

lundi 13 novembre

mercredi 15 novembre

jeudi 16 novembre

vendredi 17 novembre

samedi 18 novembre

lundi 20 novembre

mardi 21 novembre

mercredi 22 novembre

jeudi 23 novembre

vendredi 24 novembre

samedi 25 novembre

lundi 27 novembre

mercredi 29 novembre

jeudi 30 novembre

vendredi 1 décembre

samedi 2 décembre

lundi 4 décembre

Civilité Monsieur

Nom ADNET

Prénom philippe

Adresse complète SMO

Téléphone

Mail du demandeur : philippe.adnet2@dbmail.com

Destinataire Service Urbanisme

Votre message Bonjour,

Une nouvelle fois le PLU est en révision Mr le commissaire enquêteur, et Montlhéry est rentré dans une spirale de construction intensive de logement.

Le principe de cette ville construire partout du logement privé alors qu'il manque beaucoup de logements sociaux.

Les documents de cette enquête ne sont pas sur le site internet de la ville. Il semble qu'il y a une confusion entre certain document entre emplacement n°1 et n°11, une adresse aurait été la bienvenue.

Angle de rue, la règle c'est 5 mètre de côté de chaque côté d'une voie pour les pans coupés.

L'emprise n°12 sert t-elle encore à quelque chose, la ville venant d'acheter la propriété MEYER pour y faire un parking, pourquoi n'avoir pas intégré ce parking dans le PADD de la ville?

Au Sud de l'emprise n°12 il faut étendre la réserve à l'ex entreprise MONNIER à vendre afin de créer une petite gare routière afin des bornes de recharge pour véhicules électrique. Trop d'urbanisation à Montlhéry, et donc de plus en plus de pollution, les voies et mode de transport doux ne suivent pas.

Toujours pas emprise en face le SDIS afin de dégager les feux qui fond d'énorme bouchon, et régulariser foncier privé sous la voie (urgent, 2 ans que je demande cela).

Donc avis réservé pour cette modification du PLU, merci de prendre en compte mes demandes, car autrement l'économie générale du PLU est remis en cause, car une emprise annulé doit avoir des compensations, vu la taille de l'emprise n°11.

Cordialement. salutations naturellement distinguées. ADNET Philippe

A bientôt sur le site de <http://www.montlherv.fr/>

mercredi 6 décembre

La société Novalys, Promoteur Aménageur, a un projet de construction de 24 logements sociaux sur un foncier d'une superficie de 1.647m² situé au n°2 allée des Vignes à Monthléry.

Ce foncier sera situé en zone UR1 et UR3 du PLU en cours de modification.

Actuellement, en zone UR1, l'article 6 impose une implantation en retrait de 5m minimum des voies publiques et à l'alignement d'un retrait graphique vis-à-vis de la RN20.

L'article 7, dans le cas de façade avec vues, impose un retrait de H=L avec un minimum de 8m.

Afin de permettre l'édification d'un bâtiment en R+4 comme le permet l'article 10 du règlement de la zone UR1, nous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique de la modification du PLU les adaptations suivantes :

- Article 6 : permettre la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies publiques.

Il pourrait être rédigé ainsi : « Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait respectant une marge de retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ».

- Article 7 : supprimer la mention H=L et conserver seulement le retrait minimum de 8m minimum en cas de façade avec vues.

Il pourrait être rédigé ainsi : « Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à 8m minimum si la façade comporte des vues et à L=H/2 avec un minimum de 2.50m si la façade ne comporte pas de vues ».

Afin de ne pas modifier l'ensemble des zones UR1, il est possible d'ajouter en complément que ces modifications pourront s'appliquer uniquement pour les constructions situées à l'angle de deux voies en bordure de la RN20.

jeudi 7 décembre

Vendredi 8 décembre

Urbanisme - Mairie de Montlhéry

De: Christian <christal91700@gmail.com>
Envoyé: vendredi 8 décembre 2017 15:02
À: urbanisme@ville-montlhery.fr
Objet: Modif simplifiée du PLU mise à disposition du public déc 2017

M le maire , (aux bons soins du service urbanisme)

A Montlhéry les modifications de PLU se succèdent à intervalles rapprochés . Si celle-ci était faite dans l'intérêt général , et avait pour objet de mettre le règlement du PLU en accord avec les bonnes intentions du PADD, on ne pourrait que s'en féliciter.

. Hélas , cette modification, ne vise manifestement que des intérêts particuliers . Rien pour la protection du cadre de vie, de l'environnement, des clôtures , des accès, de la végétalisation, de l'imperméabilisation des sols, tel qu'exprimé dans le PADD et suggéré par mes soins lors de la dernière révision de janvier 2017. Donc , dans l'attente d'une prochaine révision du règlement qui soit conforme aux bonnes intentions exprimées au PADD .

Recevez, m. le maire, mes sincères salutations

C. Paulles
32 allée des pommiers

Pour nous remonter une erreur de filtrage, veuillez vous rendre ici

=

Registre de concertation clos le 8 décembre 2017 à 17 Heures

0 observations ont été consignées au registre

3 lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

signature



Le Maire,


Claude PONS

