



MONTLHÉRY - Révision du PLU

2.2 JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 19 janvier 2017

TROISIÈME PARTIE – JUSTIFICATIONS

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les éléments réglementaires.....	4
I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, OAP, zonage et règlement)	5
I-2 Prise en compte des orientations fixées par l'équipe municipale pour la révision du PLU	15
I-3 Orientations d'aménagement et de programmation.....	19
I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic .	25
I-5 Réponses apportées par le PLU aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	27
I-6 Réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra communales et en particulier le SDRIF	29
II – Motifs de détermination des différentes zones (prise en compte du PADD et des formes urbaines existantes).....	35
III – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au PLU en révision.....	45
IV – Outils complémentaires.....	61

QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I – Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	66
L'impact des trois axes sur l'environnement	
II – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	71
L'impact de chaque orientation	
III – Le dispositif réglementaire	73
IV – Les impacts du PLU sur les différentes thématiques environnementales	75
V – Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU	79

TROISIÈME PARTIE – JUSTIFICATIONS

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les éléments réglementaires

Ce chapitre explique de quelle manière ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU :

- Les enseignements du diagnostic
- Les orientations définies par l'équipe municipale pour la révision du PLU
- Les prescriptions supra-communales

I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD et Orientations d'Aménagement et de Programmation)

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
Patrimoine - Formes urbaines – Espaces verts	<p>Le cadre paysager :</p> <p>Aujourd'hui, si la quasi-totalité de la commune est urbanisée, certains espaces, comme la butte de Nozay et la butte de la Tour, conservent une forte couverture boisée et un fort impact sur le grand paysage et l'identité communale.</p> <p>Montlhéry possède de très beaux espaces verts comme le parc de la Tour. Cependant, la localisation peu homogène de ces espaces sur le territoire communal ne permet pas à tous les habitants d'en profiter équitablement.</p>	<p>Le PADD préconise de conserver cette couverture boisée, en limitant les possibilités de densification de ces sites, notamment sur la butte de Nozay. Les coteaux, présentant une dominante boisée, avec de l'urbanisation plutôt bien intégrée doivent préserver leur couverture végétale. Ces orientations répondent à un objectif de protection de la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitations individuelles : le couvert végétal, les jardins, et la qualité esthétique des clôtures.</p> <p>Il convient également de protéger les boisements, les arbres remarquables, les plantations d'alignement, les lisières, éléments qui participent à l'identité paysagère de la commune.</p> <p>D'une manière plus générale, il s'agit de préserver les points de vue et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les espaces boisés, situés dans la continuité du tissu urbain, contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air. Ils seront conservés et protégés. Les principaux espaces verts urbains publics existants sont protégés, ainsi que les cœurs d'îlots principaux qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie. De plus, dans les nouveaux quartiers seront créés de nouveaux espaces paysagers (espaces verts avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies).</p> <p>Par ailleurs, un développement des circulations douces entre les espaces existants et futurs permettra de créer des promenades agréables et sécurisées et favorisera la découverte du patrimoine communal.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
	<p>Typologies urbaines :</p> <p>Montlhéry est une commune qui garde une forte identité médiévale, notamment dans son centre-bourg, qui s'est développé à partir de la butte de la Tour, vestige du château de Montlhéry. Le centre a conservé les caractéristiques architecturales et urbaines de cette époque : rues étroites et maisons de ville accolées. Il présente un patrimoine historique et architectural très riche, qui participe à son attractivité.</p> <p>Les espaces bâtis en continuité du centre ville ont connu une forte évolution ces dernières années, sous la forme de lotissements pavillonnaires ou de collectifs.</p> <p>La qualité de vie dans les quartiers pavillonnaires est appréciée par les habitants, même si certains aimeraient avoir la possibilité d'adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins (extensions mesurées, etc.).</p>	<p>Le PADD préconise de protéger et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti et améliorer la qualité urbaine, notamment en centre-ville et aux abords de la RN 20, par le biais de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation du centre historique ; - du développement et de la mise en valeur de manière cohérente des quartiers de faubourg autour du centre ; - de l'anticipation du projet de restructuration de la RN 20 via la valorisation de ses abords. <p>La volonté de la municipalité est de protéger les espaces remarquables et les constructions qui présentent un intérêt architectural particulier (maisons en meulière, grandes propriétés). Certains sites d'enjeux bien identifiés pourront faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain selon les formes urbaines et les gabarits de bâtiment en lien avec les quartiers.</p> <p>La volonté de la municipalité est de protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation, ce qui passe par la définition des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier. L'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, etc.).</p> <p>Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés et de nombreux jardins (quartiers de la Butte et des coteaux), de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
Environnement	<p>La commune de Montlhéry est sous l'influence d'un climat océanique dégradé comme l'ensemble de l'île de France.</p> <p>La commune possède un relief bien spécifique avec la butte de la Tour à l'est et des coteaux sont relativement pentus à l'ouest jusqu'à la butte de Nozay.</p> <p>A l'Est, le relief peu marqué des terrains non construits est idéal pour l'urbanisation.</p> <p>Le seul cours d'eau de la commune, le Mort-Ru (affluent de l'Orge), constitue la limite Nord de la commune, et est encaissé dans un vallon aux fortes pentes.</p> <p>La commune présente des espaces naturels attrayants composés du parc de la Souche, du parc de la Tour et du square de la Tourangelle. On peut noter aussi la présence de petits bois privés en fond de parcelles. Les bords du Mort-Ru intègrent les espaces verts de la commune. Par ailleurs, la commune compte encore des espaces agricoles.</p> <p>La commune appartient au Syndicat de l'Orge et la Lyonnaise des Eaux gère le réseau d'assainissement et le traitement des eaux usées.</p> <p>L'élimination des déchets est gérée par le SIRM, Syndicat Intercommunal de la Région de Montlhéry.</p>	<p>Le PADD préconise que les espaces constitutifs de la trame verte doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage : protection forte (EBC) à plus souple (espaces paysagers remarquables). Cette protection est plus affirmée pour les nombreux sites qui apparaissent comme porteur d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan écologique.</p> <p>En termes de protection de la trame bleue, le PADD fixe les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation du principal cours d'eau de la commune (le Mort Ru) : le cours d'eau doit bénéficier de protections tout en permettant son entretien, notamment des berges. Son bon écoulement doit être recherché. - La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles : les zones humides de la Sallemouille au sud du territoire et du Mort Ru au nord doivent être protégés car ils sont d'une part supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique, mais ont aussi un rôle dans la gestion des inondations. <p>Au sujet de la qualité de l'eau, les préconisations du SAGE Orge-Yvette sont rappelées dans le PADD. De plus, dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention et noues paysagères). A l'échelle de la commune, tant que possible en fonction de la nature du sol, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.</p> <p>L'extrême sud-est de la commune, qui accueille des espaces naturels de petite culture, convient d'être protégé afin d'enrayer l'urbanisation peu maîtrisée dans ce secteur, condition indispensable au maintien et à la pérennisation de l'activité agricole sur ce site.</p> <p>Des mesures sont prises en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères en préconisant la création de locaux de stockage dans les résidences d'habitat collectif.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
Risques et nuisances	<p>L'urbanisation qui s'est développée sur les coteaux dans des secteurs à forte pente génère un risque de ruissellement des eaux pluviales qu'il convient de prendre en compte.</p> <p>Le Mort Ru du fait de son encaissement, n'est pas soumis aux risques d'inondations.</p> <p>Le sous-sol ne pose en général pas de problème pour les constructions ; sauf l'ouest et le sud-est de la commune qui sont soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles. Cet aléa impose certaines précautions.</p>	<p>Le PADD rappelle que le territoire est concerné par un certain nombre de risques et nuisances, et fixe les orientations pour chacun d'entre eux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores liées au trafic routier Les constructions nouvelles implantées à proximité des nuisances sonores devront respecter les normes d'isolation acoustique afin de protéger la population. - Aléa de retrait-gonflement des argiles Prendre des mesures de prévention du risque lié au retrait et gonflement des argiles, en limitant les constructions nouvelles dans ces zones, et en respectant les préconisations de construction. - Risque d'inondation La commune présente un relief pouvant être prononcé selon les quartiers, plusieurs inondations par ruissellement des eaux pluviales se sont déjà produites à Montlhéry. Il est ainsi nécessaire de prendre en compte le risque d'inondation par ruissellement, en limitant l'imperméabilisation sur les buttes et les coteaux afin de réduire les ruissellements vers le Mort Ru et la Sallemouille, et en permettant la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont. - Transport de matières dangereuses Il convient de respecter les prescriptions liées à la présence de canalisations de gaz haute pression. - Mesures en faveur de la qualité de l'air La réalisation de constructions bioclimatiques ainsi que l'installation de dispositifs individuels d'économie d'énergie doivent être facilitées.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP
Population - Logement	<p>La population de la commune est en augmentation continue et régulière depuis 1968, avec un léger ralentissement entre 1990 et 1999. Depuis 2006, la population a augmenté de près d'un tiers, passant de 5 676 à 7 647 habitants en 2015.</p> <p>En 2011, la structure par âge de la population montre une tendance à l'augmentation des personnes âgées et des très jeunes par rapport à 2006. Le manque de petits logements entraîne une baisse de la population des jeunes actifs.</p> <p>Les CSP (catégories socioprofessionnelles) les plus représentées sont les professions intermédiaires et les employés, puis les cadres et professions intellectuelles supérieures et les ouvriers.</p> <p>61% des Montlhériens sont propriétaires et 37% sont locataires : les part des propriétaires et des locataires s'équilibrent progressivement.</p> <p>Une dominante de logement de 4 pièces et plus. Les logements de 1 et 2 pièces sont faiblement représentés mais en augmentation, de même que les logements de taille intermédiaire, permettant d'élargir et de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal et ainsi d'offrir la possibilité d'un parcours résidentiel.</p> <p>Un nombre important de logements vacants est présent, notamment en centre-ville.</p> <p>Le logement social : Un besoin important de petits logements pour la décohabitation des jeunes et pour les personnes âgées.</p>	<p>Avec un objectif de 10 000 habitants maximum à l'horizon 2030 (horizon du PLU), la commune de Montlhéry souhaite maîtriser un rythme de croissance démographique qui permette une bonne intégration des nouveaux habitants et une adaptation des équipements adéquate.</p> <p>Cet objectif démographique correspond à la construction d'environ 1 100 nouveaux logements soit 70 nouveaux logements en moyenne par an d'ici à 2030. Ils se répartissent de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Près de 600 logements au sein de huit sites identifiés dans l'enveloppe urbaine de Montlhéry ; - Environ 300 logements sur le secteur de la Plaine, en continuité de l'urbanisation existante ; - Environ 80 logements dans le diffus soit 5 logements par an en moyenne. <p>Le nombre total de logements pouvant être réalisé par le biais des projets connus et des potentialités dans le diffus avoisine les 950 unités. Au final, il restera environ 150 logements à construire au sein de sites ciblés, identifiés, afin d'atteindre l'objectif démographique à l'horizon 2030.</p> <p>Ces 1 100 logements permettront d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une offre diversifiée de logements tant en termes de formes bâties que de taille des logements, et formes d'occupation afin de conserver les équilibres existants en matière d'habitat ; - une offre de logements à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations ; - une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services ; - une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires : un minimum de 30% de logements sociaux sera intégré dans chaque opération, jusqu'à l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux ;

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
		<ul style="list-style-type: none"> - Enfin, Montlhéry est, comme bon nombre de communes, confrontée aux attentes de publics spécifiques. La commune souhaite apporter une solution d'avenir pour prendre en compte la situation des gens du voyage résidant sur son territoire. <p>L'OAP relative à l'aménagement du site de la Plaine décline les orientations retenues par la Ville en matière de programmation, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction d'environ 300 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux ; - un projet intergénérationnel avec des logements pour jeunes, jeunes actifs, des logements familiaux et des logements destinés aux personnes âgées ; - une mixité des formes urbaines : <ul style="list-style-type: none"> • environ 25 % de maisons individuelles, • environ 20 % de maisons groupées, • environ 55 % d'appartements dans de petits immeubles de R+1+combles ou R+2. <p>L'OAP relative au projet de renouvellement urbain de l'ancien site du BHV comporte à la fois des orientations en termes d'habitat et d'activités économiques afin de garantir le dynamisme de cet espace.</p> <p>Ce site recevra des programmes à vocations résidentielle et de services en arrière-plan, au-delà de la RN 20, accessibles depuis la rue des Bourguignons et la rue de Paris. Ces constructions accueilleront de l'habitat mixte, avec des logements en accession à la propriété, des logements sociaux, et une résidence pour personnes âgées.</p> <p>L'OAP relative à la RN 20 et ses abords précise que les constructions, sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement de la RN 20, pourront avoir une hauteur n'excédant pas R+4+combles ou R+4+attique. Les constructions à destination mixte (logements et commerces notamment) sont permises de part et d'autre du linéaire sauf en façade de la ZAE des Belles Dames.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
Équipements	<p>La commune possède un bon niveau d'équipement. Des besoins liés à l'entretien et au rafraîchissement des équipements, essentiellement sur les équipements sportifs et la salle des fêtes.</p> <p>La quasi-totalité des équipements (commerces, écoles, équipements sportifs...) se situe à l'Est de la RN 20. L'Ouest de la commune ne possède qu'un petit square, alors que ce secteur constitue la moitié du territoire communal.</p> <p>Par ailleurs, si toutes les perspectives de construction de logements se concrétisent à l'avenir, une nouvelle école primaire et un centre de loisirs devront être réalisés.</p>	<p>Le PADD décline les actions programmées pour améliorer le niveau de service aux habitants, compte tenu des évolutions démographiques envisagées, par le biais du renforcement de l'offre en équipements scolaires, sportifs et culturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructurer la bibliothèque en centre-ville, dans le cadre du projet « centre-ville – mairie » ; - Développer l'offre d'accueil petite enfance ; - Réhabiliter le centre de loisirs de la Souche ; - Créer une maison de quartier / gymnase polyvalent ; - Créer un nouveau cimetière ; - Construire une école élémentaire ; - Agrandir le gymnase Maurice Picard. <p>Cette nouvelle offre permettra d'améliorer le service rendu aux Montlhériens tout en participant à la redynamisation et à l'attractivité de certains secteurs, notamment en centre-ville.</p> <p>Les sites identifiés pour la réalisation de nouveaux équipements se situent en grande partie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (la création d'une nouvelle école élémentaire, l'extension du gymnase Maurice Picard, la création d'un nouveau cimetière). Seule la construction d'un nouvel établissement scolaire et d'une maison de quartier / gymnase polyvalent est envisagée en extension urbaine : le site d'accueil de cet équipement d'intérêt général se situe dans le secteur de la Plaine.</p> <p>Ces équipements, quand ils ne constituent pas une extension de l'existant, seront implantés dans des secteurs centraux de la commune aisément accessibles à la population. Leur implantation devra par ailleurs favoriser les possibilités de déplacements doux, avec notamment la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.</p> <p>L'OAP relative au projet de renouvellement urbain de l'ancien site du BHV doit permettre l'accueil de services à la personne en rez-de-chaussée de certains immeubles d'habitation. Ce programme résidentiel s'articulera autour d'une place.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP
Circulation - Déplacements	<p>La voiture reste le moyen de déplacement n°1 des Montlhériens. Cette utilisation importante de la voiture génère des problèmes de stationnement et de circulation, notamment en centre-ville, lié à l'attractivité des commerces.</p> <p>La RN 20 constitue le principal axe traversant et structurant du territoire communal. La RN 20 constitue une coupure forte dans le paysage communal. Le tissu urbain aux abords de la RN 20 est à ce jour disparate :</p> <ul style="list-style-type: none"> des bâtiments aux dimensions importantes voisinent avec de petites maisons d'habitation ; les activités remplacent peu à peu l'habitat en raison des nuisances engendrées par cette voie à fort trafic. <p>Un projet d'aménagement permettant la transformation de la RN 20 en boulevard urbain, ainsi que la création d'un Site Propre de Transport en Commun (TSCP) entre Massy et Arpajon, est en cours de définition. Ce projet permettrait de réaliser un véritable front urbain qualitatif, et de limiter la coupure provoquée par cette infrastructure d'échelle régionale.</p> <p>Le vélo n'a pas de véritable place dans la ville et la commune dispose d'un réseau peu développé de chemins piétons. Néanmoins, les aménagements et les projets urbains dans la commune doivent permettre le développement du réseau de chemins piétons.</p> <p>Un projet de création de piste cyclable directe entre Marcoussis et Montlhéry et de cheminements via notamment le collège Paul Fort est aussi prévu.</p> <p>Montlhéry dispose d'un bon réseau de transports en commun routier, avec des possibilités de développement. Le réseau de bus est assez performant, il dessert tous les grands quartiers de la ville. La gare RER la plus proche est celle de Saint Michel sur Orge (en direction de Paris-Austerlitz), la gare TGV celle de Massy Palaiseau.</p>	<p>En matière d'optimisation du réseau de voiries routières, l'objectif prioritaire est de favoriser la connexion entre la RN 20 et le réseau viaire communal et de faciliter le franchissement de la RN 20. Par ailleurs, est prévue la construction de nouveaux espaces de stationnement à proximité du centre-ville. Cela permettra de compléter l'offre de stationnement et de réduire la circulation automobile, notamment place du marché. Par ailleurs, un retraitement des espaces publics favorisera le développement des modes de circulation alternatifs à la voiture, en particulier pour les déplacements de proximité. Le PADD vise également la diversification des modes de transport à destination des habitants.</p> <p>L'implantation des nouveaux équipements devra favoriser les possibilités de déplacements doux, avec notamment la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.</p> <p>Par ailleurs, un développement des circulations douces entre les espaces existants et futurs permettra de créer des promenades agréables et sécurisées et favorisera la découverte du patrimoine communal.</p> <p>La requalification de la RN 20 favorisera les circulations douces.</p> <p>En matière de transports en commun, l'enjeu est de permettre le développement du réseau et une diversification du mode de transports en commun.</p> <p>L'objectif est de conforter et d'accompagner les démarches visant à renforcer l'offre en transports en commun train et bus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un Site Propre de Transport en Commun (SPTC) sera aménagé sur la RN 20 afin d'améliorer les liaisons en transports en commun avec le Nord de l'Essonne et Paris. Le long de la RN 20, un parking relais sera créé en limite communale avec La Ville du Bois et Longpont-sur-Orge. Il s'articulera avec la station du SPTC « Echassons » implantée sur la RN 20 ; Le réseau de transports en commun à l'échelle de la Communauté Paris Saclay pourra être développé. <p>Le PADD décline l'ensemble des actions prévues dans le cadre du projet d'ensemble de réaménagement de la RN 20, de même que l'OAP RN 20.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP
Activités économiques	<p>Le nombre de demandeurs d'emploi est relativement faible, mais le chômage touche principalement les 25-54 ans. La part des chômeurs est la plus importante chez les 15-24 ans : 19% des actifs.</p> <p>Les activités économiques sont diverses mais avec une prédominance des activités de services, qui remplacent certains commerces en centre-ville.</p> <p>Montlhéry dispose d'un centre-ville riche en commerces et fédérateur d'animation et de vie locales : une activité commerciale dynamique et assez exemplaire à l'échelle du territoire élargi. La ville accueille un marché les lundis et samedis matin, avec un nombre de commerçants très limité ce qui contraint l'activité et le dynamisme du marché.</p> <p>Montlhéry a une longue tradition commerciale en tant que ville étape entre Paris et Orléans. Cette caractéristique est restée présente dans le paysage communal avec deux types de commerces : un commerce de proximité présent quasiment exclusivement dans le centre-ville, et un commerce de rayonnement plus large le long de la RN20.</p> <p>La zone des Belles Dames constitue la principale zone d'activités de la commune. Située au nord, en bordure de la RN 20, elle souffre d'une faible qualité paysagère et d'aménagement, néanmoins ce site présente un potentiel d'évolution important, au vu de nombreuses emprises à ce jour inoccupées.</p> <p>L'objectif est d'engager un projet économique commun de requalification des zones d'activités des Gravières (commune de La Ville-du-Bois) et des Echassons (commune de Longpont) situées en continuité, le long de la RN 20.</p>	<p>La commune s'attache à préserver le commerce de proximité, qui, avec le marché, participe pour beaucoup à l'animation du centre-ville. L'objectif est de pérenniser ce tissu commercial de centre-ville surtout aux abords des axes fédérateurs de l'activité commerciale (place du Marché et rue du Docteur Ogé). Par ailleurs, l'accent sera mis sur le confortement et le développement de l'artisanat.</p> <p>Le projet de requalification de la RN20 sera également l'occasion de renforcer et de faire évoluer le commerce en bordure de cette voie, afin de l'intégrer dans un environnement plus urbain, mieux desservi par les transports en commun. Le tissu de commerces sera notamment renforcé sur la place de l'Europe, dans un objectif de revalorisation et de dynamisation du secteur. Les commerces accueillis présenteront des fonctions complémentaires de celles relatives aux commerces du centre-ville.</p> <p>Pour assurer le développement économique et répondre aux besoins d'implantation des entreprises, le PADD identifie deux sites de renouvellement urbain localisés à l'intérieur de la zone déjà urbanisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le site d'activités regroupant les zones d'activités des Belles Dames, des Montjoies et des Gravières, qui se prolonge au nord sur les communes de La Ville-du-Bois et de Longpont-sur-Orge : ce site doit accueillir une requalification économique et urbaine. L'objectif est de décliner le potentiel d'évolution et de mutabilité de cette zone qui à ce jour compte de nombreuses emprises inoccupées. Le projet économique de requalification de la zone d'activités des Belles Dames doit être réfléchi de manière commune avec les sites d'activités des Gravières et des Echassons situés en continuité urbaine. Les activités souhaitées par la commune sur ce site sont en priorité des activités artisanales, de services et des industries (hors logistique), et non des activités de type bureaux ; - la zone d'activités de la Butte.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>
		<p>En matière d'artisanat, l'orientation retenue est de conforter et de développer cette activité. Il s'agit également d'autoriser l'activité artisanale au sein de certains quartiers d'habitations sous condition que ces activités ne soient nuisantes ni visuellement, ni en termes sonores, ni de pollution.</p> <p>Comme l'artisanat, l'activité agricole est traditionnellement implantée à Montlhéry. L'orientation retenue est de pérenniser l'activité agricole qui reste présente sur le territoire et de favoriser la diversification de cette activité en vue d'assurer son maintien.</p> <p>Une OAP a été créée sur la zone d'activités des Belles Dames. Ce secteur d'activités, très hétérogène, présente un enjeu de développement et un levier important pour la mise en œuvre du schéma de référence de la RN20. Cette OAP présente les composantes de ce projet urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les orientations générales du projet ; - les grands axes de développement ; - le programme prévisionnel des constructions ; - les équipements d'infrastructures, ...

I-2 Prise en compte des orientations fixées par l'équipe municipale pour la révision du PLU

Les orientations retenues dans le PADD se justifient notamment par la prise en compte des objectifs fixés par l'équipe municipale pour conduire la révision du PLU :

Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation

L'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, etc.). Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés et de nombreux jardins (quartiers de la Butte et des coteaux), de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. D'une manière générale, l'objectif est de maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies), d'améliorer la qualité des clôtures et de prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue.

→ **Orientation du PADD traduisant cet objectif : Préserver la qualité de vie dans les quartiers pavillonnaires en permettant les évolutions maîtrisées de l'habitat existant pour répondre aux besoins des habitants**

Protéger et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti et améliorer la qualité urbaine, notamment en centre-ville et aux abords de la RN 20

Montlhéry est une commune qui garde une forte identité médiévale, notamment dans son centre bourg, qui s'est développé à partir de la butte de la Tour, vestige du château de Montlhéry. Le centre ancien a conservé les caractéristiques architecturales et urbaines de cette époque : rues étroites et maisons de ville accolées. Il présente un patrimoine historique et architectural très riche, qui participe à son attractivité. Le PADD préconise par conséquent la réhabilitation du patrimoine bâti et sa mise en valeur, ainsi que la protection des cours et des jardins, afin de préserver les formes bâties traditionnelles et de ne pas engendrer de problèmes liés à la circulation et au stationnement.

→ **Orientation du PADD traduisant cet objectif : Valoriser le centre historique**

Anticiper le projet de restructuration de la RN 20

Le syndicat mixte ainsi que la Conseil Départemental ont engagé l'élaboration d'un projet de réaménagement de la RN 20 en boulevard urbain. La commune veut profiter de cette opportunité pour requalifier les abords de cette voie qui constitue aujourd'hui une forte coupure visuelle et provoque des difficultés de traversée entre les quartiers Est et Ouest de la ville. Le PADD prévoit donc une évolution qualitative des abords de la RN 20 avec une mixité de fonctions (logements, activités commerciales et tertiaires, équipements), des espaces publics de qualité et une amélioration significative des liaisons entre les quartiers grâce à des aménagements de traversée de la voie.

→ **Orientations du PADD traduisant cet objectif : Anticiper le projet de restructuration de la RN20 en valorisant ses abords ; développer et mettre en valeur de manière cohérente les quartiers de faubourg autour du centre**

Protéger la trame verte et la trame bleue, contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique

La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles : la végétation liée aux espaces naturels de fond de vallée : Mort Ru et ses abords ; les boisements implantés en grande partie sur les coteaux : la végétation des jardins privés dans les quartiers d'habitations. Les principaux espaces verts constitutifs de la trame verte doivent être protégés, ainsi que les cœurs d'îlots verts aménagés en jardins qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et facteurs de qualité du cadre de vie.

La trame bleue est présente sur le territoire avec le passage du Mort Ru et l'existence de petites zones humides aux franges Nord et Sud de la commune. Elle doit être protégée. De plus, dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention et noues paysagères).

L'objectif est également de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de gaz à effet de serre. Pour le parc de logements existant, des mesures seront prises pour favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante. Pour les constructions nouvelles, sera ouverte la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables.

→ **Orientations du PADD traduisant cet objectif : Développer une trame verte communale incluant les espaces verts et les circulations douces ; s'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable ; favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales ; réduire les consommations d'énergie**

Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Les espaces agricoles sont aujourd'hui peu nombreux mais ils se situent en continuité avec les espaces agricoles qui s'étendent vers la vallée de l'Orge. Il serait opportun de permettre une diversification de l'activité agricole ; l'implantation d'une forme d'agriculture innovante, de type maraîchage avec une vocation biologique, peut être envisagée.

Préserver et mettre en valeur les paysages

Certains espaces, comme la butte de Nozay et la butte de la Tour, conservent une forte couverture boisée et un fort impact sur le grand paysage et l'identité communale. Ces coteaux doivent être préservés. Ces orientations répondent à un objectif de protection de la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitations individuelles : le couvert végétal, les jardins, et la qualité esthétique des clôtures.

→ **Orientation du PADD traduisant ces objectifs : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers qui participent à l'identité communale**

Répondre aux besoins en logements

L'objectif est de faire en sorte que Montlhéry apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune. Cette contribution portera notamment sur le logement social afin que Montlhéry puisse atteindre le plus rapidement possible le seuil fixé par la loi (25 % du parc de résidences principales).

Les nouveaux logements construits permettront d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :

- une offre diversifiée de logements tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements,
- une offre de logements à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations (logements de taille moyenne) ;
- une offre à destination de personnes âgées et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services. Avec la tendance amorcée au vieillissement de la population, la demande de logements destinés aux personnes âgées, est en forte augmentation, pour des catégories sociales diversifiées : logements de standing, résidences sociales, logements intermédiaires, résidence intergénérationnelle, résidence seniors ;
- une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logement intermédiaire (logement locatif privé, accession aidée à la propriété).

→ **Orientation du PADD traduisant cet objectif : Répondre aux besoins en logements**

Améliorer les modes de déplacement doux

Le réaménagement des espaces publics favorisera le développement des modes de circulation alternatifs à la voiture, en particulier pour les déplacements de proximité. A proximité de la place du Marché, la requalification de certains espaces publics devrait permettre de faciliter l'accès aux commerces.

Par ailleurs, un développement des circulations douces permettra de créer des promenades agréables et sécurisées et favorisera la découverte du patrimoine communal.

→ **Orientation du PADD traduisant cet objectif : S'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable**

Pérenniser l'équipement commercial

Montlhéry a une tradition commerciale ancienne en tant que ville étape entre Paris et Orléans. Cette caractéristique est restée présente dans le paysage communal avec deux types de commerces : un commerce de proximité présent quasiment exclusivement dans le centre-ville, et un commerce de rayonnement plus large le long de la RN 20.

La commune s'attache à préserver le commerce de proximité, qui, avec le marché, participe pour beaucoup à l'animation du centre-ville. L'objectif est de pérenniser ce tissu commercial de centre-ville.

→ **Orientations du PADD traduisant cet objectif : Maintien et développer le commerce ; dynamiser la polarité commerciale du centre-ville et développer son attractivité**

Conforter les zones d'activités existantes sur le territoire

Le développement des emplois à proximité des lieux de résidence a pour conséquence de diminuer les déplacements quotidiens des actifs. Dans cette perspective, l'objectif est de conforter les zones d'activités économiques présentes sur le territoire et de programmer de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises.

Un projet économique de requalification de la zone d'activités des Belles Dames incluant les sites d'activités des Graviers et des Échassons situés en continuité urbaine est en cours de définition, sous l'impulsion d'Europ'Essonne et repris par la Communauté Paris Saclay. Les activités souhaitées par la commune sur ce site sont en priorité des activités artisanales, de services et des industries (hors logistique).

→ **Orientation du PADD traduisant cet objectif : Le projet de requalification de la zone d'activités économiques des Belles Dames**

Par ailleurs un certain nombre d'objectifs qui avaient été définis dans le PADD lors de la dernière révision en 2011 sont repris et confirmés :

Revitaliser le centre-ville et améliorer son fonctionnement,

Développer un nouveau projet sur le site de la Plaine axé sur le logement multigénérationnel et respectueux de l'environnement,

Renforcer l'offre en équipements, notamment culturels, sportifs et scolaires

→ **Orientations du PADD traduisant ces objectifs : Renforcer l'offre en équipements sportifs et culturels ; répondre aux besoins en logements**

I-3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été réalisées à Montlhéry, permettant de décliner les choix de l'équipe municipale et les axes du PADD sur des sites spécifiques, présentant des enjeux d'aménagement.

La définition de trois d'entre elles s'articule autour de l'axe de la RN20 et constituent un projet global. La réalisation de ces projets doit permettre une redynamisation générale de la ville. Il s'agit :

- de la route nationale 20 et de ses abords ;
- de la zone d'activités économiques des Belles Dames ;
- de l'ancien site du BHV.

Par ailleurs, un quatrième secteur d'OAP est défini, il représente le site de la Plaine. La définition du projet n'étant pas suffisamment avancée pour pouvoir être intégrée dans ce document, l'OAP de la Plaine se compose uniquement des orientations retenues par la Ville en matière de programmation.



Elle doit permettre la réorganisation de la circulation sur cet axe, sur l'emprise existante qui doit être élargie, permettant la création de voies dédiées aux circulations douces, aux transports en commun, des espaces de stationnement, etc. Cette OAP vise également à renouveler les franges de la RN20, et préconise des principes de reculs d'implantation et de hauteurs pour les bâtiments futurs.

L'axe de la RN20 est découpé en trois séquences, correspondant à trois emprises différentes de 51 mètres, 40 mètres et 33 mètres, permettant de constituer une véritable avenue urbaine équilibrée selon la fonction de ses abords. La RN20 ne serait plus une simple rupture scindant le territoire de Montlhéry en deux parties.



Les Belles Dames

La zone d'activités économiques des Belles Dames souffre d'une faible qualité paysagère et d'aménagement et est mal connectée au reste de la ville. La mise en œuvre d'une OAP sur ce secteur doit permettre sa requalification générale, en lien avec le projet de la RN20.

Elle prévoit une requalification du front bâti du côté de la RN20, par l'implantation d'une activité hôtelière, de construction à destination de commerces et par la restructuration du garage Renault. L'architecture des façades doit être traitée de façon qualitative.

La zone d'activité peut être optimisée par l'implantation de nouvelles activités à vocation d'activités économiques diverses. Plus globalement, une trame paysagère doit être conçue pour remédier à la faible qualité des espaces libres de la zone. De nouvelles voies internes seront tracées, permettant d'améliorer l'accessibilité de la zone depuis l'extérieur.



L'ancien site du BHV

L'ancien site du BHV est situé au bord de la RN20 et est aujourd'hui occupé par une friche industrielle.

L'OAP doit permettre à ce site de se renouveler et d'être densifié. Elle prévoit la réalisation de constructions à destination de commerces au niveau du front bâti de la RN20. Un aménagement paysager est également prévu le long de la RN20, s'articulant avec la restructuration de cet axe. Au-delà de la RN20 sont prévues des opérations à destination de logements. Cette opération doit s'articuler autour d'une place, qui apparaît comme l'élément fédérateur de cet espace. Si ce secteur est à dominante résidentielle, plusieurs locaux seront cependant réservés à l'accueil d'activités et de services de proximité, assurant ainsi un certain dynamisme à ce secteur. Des espaces seront réservés à la création d'espaces paysagers, larges et végétalisés pour permettre une aération des éléments bâtis et une bonne qualité de vie des habitants dans leur espace public.



Concernant les OAP liées à la RN20, les projets d'aménagement envisagés par la commune le long de la RN 20 se réaliseront sur une temporalité (à l'échéance de 10 ans environ) différente de celle du projet de requalification de la RN 20 (à l'échéance de 15 ans environ). La ville de Montlhéry et le Syndicat mixte RN 20 veilleront à leur meilleure articulation possible.

La Plaine

Ce site fait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU initial ; les orientations s'inscrivent globalement dans la continuité de celles existant dans le document.

L'objectif est de favoriser la réalisation d'un projet intergénérationnel comprenant notamment des logements pour jeunes, jeunes actifs, des logements familiaux et des logements destinés aux personnes âgées. Il comprendra environ 300 logements dont 30% de logements sociaux. Ce projet d'aménagement s'accompagne de la réalisation d'équipements d'intérêt général afin d'améliorer le niveau de service à la population actuelle et future : la construction d'un nouvel établissement scolaire et d'une maison de quartier / gymnase polyvalent.

Le site offre de nombreux atouts pour développer une opération de construction de logements particulièrement soignée sur le plan de l'intégration dans le site et dans le paysage, et innovante dans la conception de logements véritablement axés sur la prise en compte de critères environnementaux.

L'ensemble sera accompagné d'espaces verts, de cheminements piétons, de parkings paysagers pour répondre aux besoins en stationnement induits par le projet, de noues ou de bassins pour la collecte et l'infiltration des eaux pluviales.

La municipalité souhaite conserver un caractère naturel au site historique du Champ de Bataille. L'opération de logements n'occupera qu'une partie du site, l'autre partie pouvant être aménagée en parc paysager ou accueillir une forme innovante d'agriculture urbaine, de type maraîchage biologique.

I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic

L'objectif est de faire en sorte que Montlhéry apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune. Pour autant, cette croissance devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie.

Le seuil d'évolution de la population a été fixé à 10 000 habitants maximum à l'horizon 2030, soit 2 500 habitants de plus qu'en 2014. Cet objectif se situe en continuité du rythme d'augmentation moyenne de la population ces quinze dernières années (+2,1 à 2,2% par an). Ce rythme de croissance démographique permet en outre une bonne intégration des nouveaux habitants et une adaptation des équipements adéquate.

Par ailleurs, la commune ne possède ni gare, ni transport lourd (RER, Transilien, tram), sur son territoire, et ne désire pas connaître un développement démographique trop important, qui aurait pour conséquence une augmentation du trafic routier, notamment sur la RN 20 déjà saturée.

Avec un nombre moyen de personnes par logement équivalent à celui de ces dernières années (2,4 en 2011 comme en 2006), cela correspond à la construction d'environ 1 100 nouveaux logements soit 70 nouveaux logements en moyenne par an d'ici à 2030. Ils se répartissent de la manière suivante :

- Près de 600 logements au sein de huit sites identifiés dans l'enveloppe urbaine de Montlhéry ;
- Environ 300 logements sur le secteur de la Plaine, en continuité de l'urbanisation existante (compatible avec les orientations du SDRIF 2013) ;
- Environ 80 logements dans le diffus soit 5 logements par an en moyenne.

Le nombre total de logements pouvant être réalisé par le biais des projets connus et des potentialités dans le diffus avoisine les 950 unités.

Au final, il restera environ 150 logements à construire au sein de sites ciblés, identifiés, afin d'atteindre l'objectif démographique fixé par la Ville à l'horizon 2030.

Ces logements pourraient notamment être réalisés sur les abords de la RN 20, qui présente un important potentiel d'évolution urbaine à cette échéance. Par ailleurs, la Ville porte l'objectif de reconquérir une partie du parc de logements vacants identifié dans le centre-ville, aux abords de la place du Marché notamment.

Ces 1 100 logements permettront d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :

- une offre diversifiée de logements tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements, et formes d'occupation (en propriété, en location, etc.), afin de conserver les équilibres existants en matière d'habitat ;
- une offre de logements à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations (logements de taille moyenne) ;
- une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services. Avec la tendance amorcée au vieillissement de la population, la demande de logements destinés aux personnes âgées, est en forte augmentation, pour des catégories sociales diversifiées : logements de standing, résidences sociales, logements intermédiaires, résidence intergénérationnelle, résidence seniors ;

- une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires (logements locatifs privés, accession aidée à la propriété): un minimum de 30% de logements sociaux sera intégré dans chaque opération, jusqu'à l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux ;
- Enfin, Montlhéry est, comme bon nombre de communes, confrontée aux attentes de publics spécifiques. Parmi ces attentes figure l'intégration d'un certain nombre de familles de gens du voyage déjà sédentarisées à Montlhéry. La commune de Montlhéry est soucieuse d'apporter une solution d'avenir pour prendre en compte la situation des gens du voyage résidant sur son territoire. Un dialogue est engagé avec l'Etat sur la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette question doit être traitée à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs un minimum de 30% de logements sociaux sera intégré dans chaque opération, ce qui permettra la réalisation d'environ 300 logements sociaux, qui s'ajouteront aux 338 logements recensés en 2015 pour un total d'environ 650 logements sociaux, soit 16% de logements sociaux sur la commune (contre 11% aujourd'hui). La croissance du parc de logements sociaux s'inscrit dans la continuité puisque la commune de Montlhéry a déjà enregistré sur la période récente (depuis 2008) une augmentation d'environ 50% de son parc.

I-5 Réponses apportées par le PLU aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le Plan Local d'Urbanisme limite au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles, selon l'orientation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune est très attachée au maintien de ces espaces, à la pérennisation de l'activité agricole sur son territoire ainsi qu'à la valorisation de ses espaces naturels.

Montlhéry entend mettre en place un projet équilibré et durable sur l'ensemble de son territoire. Chaque quartier est concerné par l'évolution et le développement de la ville, dans le respect de ses caractéristiques et de son identité. Nonobstant des objectifs de développement ambitieux en termes de logements et d'activités économiques, la Ville s'impose donc une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

L'essentiel des projets urbains de Montlhéry seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, par des opérations de densification, de requalification urbaine, de transformation et optimisation du bâti existant (démolitions/reconstructions, mutation des fonctions...). Un certain nombre de secteurs de projet dans le tissu existant fait l'objet d'OAP dans le projet de révision du PLU. L'ensemble de ces secteurs de projet en milieu urbain participent à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans la mesure où ils ne génèrent pas de consommation de ces espaces.

Les principaux espaces dédiés à la densification sont les abords de la RN 20 (site de l'ex BHV, zone d'activités des Belles Dames, programmes de logements prévus aux abords de cet axe dans le cadre de son réaménagement) et dans une moindre mesure le centre-ville et ses abords (programmes de logements au plus près du cœur commerçant de la ville, des services et des grands équipements).

Au total, les sites de logements au sein de l'enveloppe urbaine représentent un potentiel actuel et à venir d'environ 800 logements, soit près de trois quarts des perspectives de logements inscrites dans le projet de territoire à l'horizon 2030.

Le seul espace urbanisé prévu est le site de la Plaine (7,6 hectares ouverts à l'urbanisation), sur lequel sont présentes deux pastilles au SDRIF indiquant qu'il s'agit d'un secteur d'urbanisation préférentielle, où la consommation sera limitée à ce qui est nécessaire pour répondre aux besoins en matière de logement et d'équipement. Ce site, localisé en continuité urbaine du quartier d'habitations de la Plaine, est déjà inscrit dans les pièces du PLU actuel (PADD, OAP, plan de zonage et règlement), le projet de PLU ne fait donc que reprendre les orientations et objectifs relatifs à cette réalisation prévue ces prochaines années. Ce site de projet doit recevoir, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, un programme de logements (environ 300 logements au total qui s'accompagne d'une offre nouvelle en équipements publics d'intérêt général (un établissement scolaire, une maison de quartier / gymnase polyvalent) permettant de répondre aux besoins de la population actuelle, et anticiper ceux des habitants futurs de ce quartier déjà inscrit dans le PLU initial.

Il existe un potentiel important de construction de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux abords du centre-ville et de la RN 20. Néanmoins, malgré ce potentiel, il apparaît judicieux de conserver la zone AU stricte de la Plaine, zone qui existe depuis plusieurs dizaines d'années dans le document d'urbanisme communal. Cette justification s'appuie sur les raisons suivantes :

- Elle permettra de diversifier l'offre en logements. En effet les opérations de renouvellement urbain situées dans le centre-ville ou aux abords de la RN 20 produiront essentiellement des logements collectifs. Le site de la Plaine se prête par contre très bien à la construction de maisons individuelles et de maisons groupées avec un petit jardin « de ville ». Cela permettra de compléter l'offre en nouveaux logements en construisant des logements destinés en particuliers aux jeunes, jeunes ménages, en locatif ou en accession à la propriété. Cette diversification de l'offre est importante pour maintenir les équilibres démographiques à Montlhéry et pour bien assurer le parcours résidentiel sur le territoire de Montlhéry.

- Les opérations de renouvellement urbain situées aux abords du centre-ville et de la RN 20 sont des opérations compliquées et difficiles à monter car il existe de nombreuses contraintes : foncières (le foncier est privé), financières (équilibre financier des projets), juridiques (périmètre ABF), les projets se concrétisent difficilement et lentement, il est donc prudent, pour s'assurer d'atteindre les objectifs de production de logements dans le délai réglementaire, de conserver la zone AU.
- Les opérations en centre-ville devront comprendre une part significative de logements locatifs sociaux, or afin d'éviter une forte concentration de logements sociaux sur un même quartier, il est intéressant, en termes d'urbanisme, de conserver le site de la Plaine comme site d'accueil de programmes de logements diversifiés.
- Le renouvellement urbain et la densification du site centre-ville/RN 20 se justifient en grande partie par le réaménagement de la RN 20 et la réalisation du TCSP. Or les échéances de réalisation de ce projet n'étant pas connues aujourd'hui, il est prudent de ne pas miser entièrement sur les sites centre-ville/RN 20 et de conserver un autre potentiel.

Par ailleurs, la commune prévoit la réalisation d'un espace de stationnement (6 000 m²) sur un espace agricole, ce qui engendre aussi de la consommation d'espaces.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se traduisent donc par une consommation de l'espace de 8,2 hectares, soit une extension d'environ 3,05 % des zones urbaines, ou encore de 2,47 % de l'ensemble de la superficie du territoire communal.

La Ville entend rester strictement dans ce cadre, en privilégiant pour la quasi-totalité de ses projets la densification des quartiers existants et la réutilisation de friches urbaines ou d'espaces sous occupés.

A l'exception de ces secteurs, l'ensemble des autres secteurs agricoles, naturels ou forestiers de la commune seront préservés d'urbanisation, à savoir :

- les franges est de la commune à vocation agricole,
- les sites boisés naturels comme ceux localisés dans le tissu urbain (cœurs d'îlots verts).

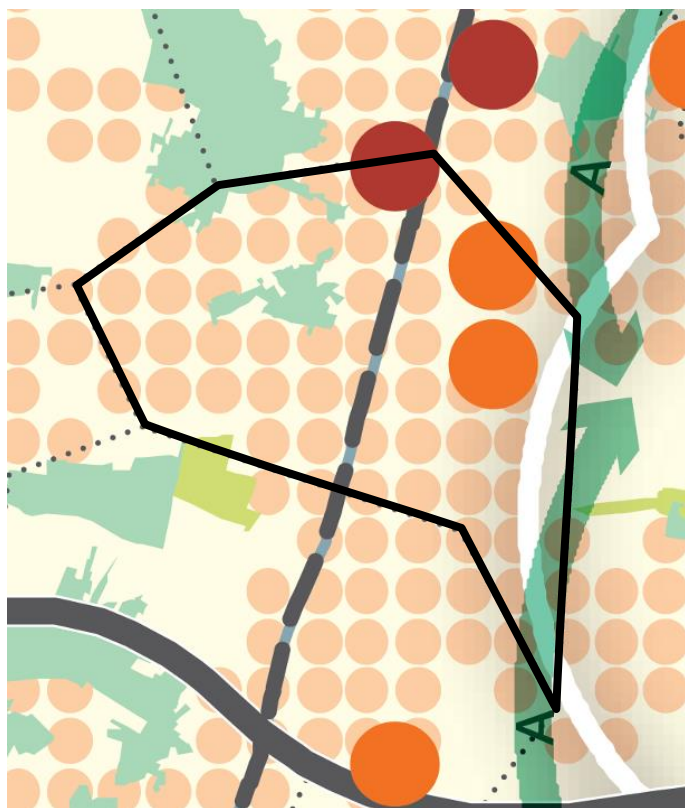
Par rapport aux tendances passées, les évolutions du projet en matière de développement urbain ne concernent que l'enveloppe urbaine de Montlhéry, qui accueille plusieurs projets diversifiés : programmes de logements, activités économiques, équipements et services, ou bien la réunion de ces trois types de fonctions à l'instar du site de l'ancien BHV.

Aucune évolution n'est constatée sur les sites en extension urbaine puisque le site de la Plaine figure déjà dans le PLU actuel

I-6 – Réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra communales et en particulier le SDRIF

Au-delà du diagnostic, le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF).

LE SDRIF :



Extrait carte SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013.

Le PLU de Montlhéry doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Les espaces à développer



Pastille « Les secteurs d'urbanisation préférentielle » :

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle. Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- *au moins égale à 35 logements par hectare ;*
- *au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.*

Le SDRIF identifie un secteur à fort potentiel d'urbanisation sur le site de la Plaine, traduit sur la carte de destination générale par deux pastilles d'urbanisation préférentielle

PRISE EN COMPTE :

Le projet du PLU prend en compte cette prescription et identifie le site de la Plaine comme seul site d'extension urbaine à l'échelle de la commune de Montlhéry :

- Le PADD identifie le secteur de la Plaine comme l'un des principaux sites d'accueil de logements à l'horizon du PLU. Il correspond à la réalisation d'environ 300 logements (soit près de 30% des perspectives de construction globales) et comprendra des équipements publics. La densité préconisée par le SDRIF est respectée puisque ce site, d'une superficie totale à urbaniser de 7,6 hectares, accueillera 39 logements par hectare ;
- Ce site fait l'objet d'une OAP spécifique qui décline les orientations retenues par la Ville en matière de programmation ;
- En termes de traduction réglementaire, ce site est identifié en zone AU (à urbaniser).



Pastille « Les secteurs à fort potentiel de densification » :

Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.


Le SDRIF identifie le site de la zone d'activités économiques des Belles Dames comme secteur à fort potentiel de densification.

PRISE EN COMPTE :

La requalification de la zone d'activités des Belles Dames, inscrite dans le projet de PLU, a bien comme objectif une densification de ce site aux abords de la RN 20 :

- Le PADD identifie le secteur des Belles Dames comme le principal site d'enjeux à l'échelle du territoire en matière de développement économique. Il fixe les orientations favorisant sa revalorisation et la mutabilité des parcelles sous occupées voire en friche urbaine, dans un objectif de densification de ce site d'activités économique ;
- Ce site fait l'objet d'une OAP spécifique qui décline les orientations retenues par la Ville en matière de programmation ;
- En termes de traduction réglementaire, ce site est identifié en zone UAE. Cette zone comprend un règlement spécifique destiné aux secteurs d'activités économiques.

Par ailleurs, pour ce secteur, une OAP vient préciser les grands principes d'aménagement et les évolutions prévues dans la zone d'activités des Belles Dames.

 Pastille « **Espaces urbanisés à optimiser** » : A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10% de la densité urbaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 (soit 2 fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole – 110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- **PRISE EN COMPTE :**

Ces pastilles concernent l'ensemble des espaces urbanisés de la commune à l'exception de la zone d'activités des Belles Dames. Le dispositif réglementaire permet l'évolution de ces secteurs en autorisant des extensions du bâti existant.

Dans le centre-ville (zone UCV) et aux abords de la RN 20 (zone UR1), le règlement est plus souple de manière à favoriser la réalisation d'opérations de logements, que justifient le projet de requalification de la RN 20 et la mise en service simultanée d'un SPTC. L'OAP relative à la RN 20 et ses abords retranscrit précisément les objectifs en matière de réaménagement et de revalorisation.

Les espaces à préserver ou à valoriser

Le SDRIF indique que ces espaces doivent être préservés :

- « Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver » ;
- « Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. ».

Les grands espaces verts boisés présents sur les coteaux (quartier de la Butte) sont identifiés comme espaces boisés et espaces naturels à préserver.

Par ailleurs, une continuité à maintenir ou à développer est identifiée. Il s'agit d'une continuité de type liaison agricole et forestière bordant le territoire communal sur sa partie Est (en continuité de la commune de Longpont-sur-Orge).

PRISE EN COMPTE :

L'ensemble des espaces verts boisés de la commune sont identifiés au PADD comme espaces à préserver afin de conserver leur rôle de corridor écologique. Par ailleurs, des orientations visant à renaturer les vallées du Croult et du Petit Rosne, à réaménager le Fort de Stains en un véritable parc urbain tout en conservant des espaces boisés et naturels qui jouent un rôle important dans la trame verte, à conserver un aspect naturel à la coulée verte qui constitue un corridor écologique majeur entre le fort de Stains (et donc plus largement la vallée du Petit Rosne) et la Sapinière sont mises en place au sein du PADD.

De plus, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue est réalisée sur l'ensemble du territoire communal, définissant des orientations principales pour chaque grand espace vert de la commune. En complément, une OAP sectorielle est créée à l'échelle de la vallée du Croult qui définit l'évolution légère du secteur. L'OAP relative à l'aménagement du site de la Sapinière précise également le maintien d'espaces naturels au cœur du projet ainsi que les besoins de préservation de franges paysagères aux abords du secteur afin d'assurer une transition verte et paysagère avec les espaces verts alentours.

Par ailleurs, le PADD définit une orientation de type environnementale pour les jardins des secteurs pavillonnaires qui participent, à leur échelle, à la trame verte et au cadre de vie et pour lesquels la préservation doit donc être favorisée.

LE PDUIF :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), a été approuvé le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020.

Le PDUIF définit trois grands objectifs et fixe neuf « défis » à relever.

Les trois grands objectifs sont :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF sont :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PADD de Montlhéry intègre un axe « les transports et les déplacements » avec pour fil conducteur les grandes orientations suivantes :

- Optimisation du réseau de voiries routières ;
- Amélioration des modes de déplacement doux ;
- Conforter l'offre en transports en commun - L'enjeu est de permettre le développement du réseau et une diversification du mode de transports en commun.

Le PLU prend en compte les orientations du PDUIF à travers les dispositions prises pour le développement des liaisons douces dans la commune et les déplacements au sein des quartiers. Les modes doux (vélos, marche à pied) sont ainsi valorisés. A une échelle plus fine, l'aménagement de liaisons douces est en réflexion afin de faciliter les échanges au sein même des quartiers : possibilités de déplacements doux à favoriser entre les équipements de la commune, développement des circulations douces entre les espaces existants et futurs... De même, le réaménagement et la revalorisation de l'axe le plus important de la ville (la RN 20) en boulevard urbain assurera des déplacements plus efficaces sur le territoire, tout en privilégiant les modes de déplacements doux. Cet aménagement sera couplé à la mise en service du TSCP Massy – Arpajon. L'amélioration de la traversée future de la ville par ce projet de « transport lourd » va reconfigurer l'organisation des déplacements au sein de la ville et élargir les possibilités de déplacements pour les Montlhériens dans la mesure où le TSCP complètera la desserte de la ville et offrira une connexion directe au réseau de transports francilien et une alternative franche aux déplacements automobiles. Par ailleurs, concernant les obligations en matière de stationnement, il reste conforme aux objectifs en matière d'obligation sur les voitures, et inclut des obligations de réalisation en matière de vélos.

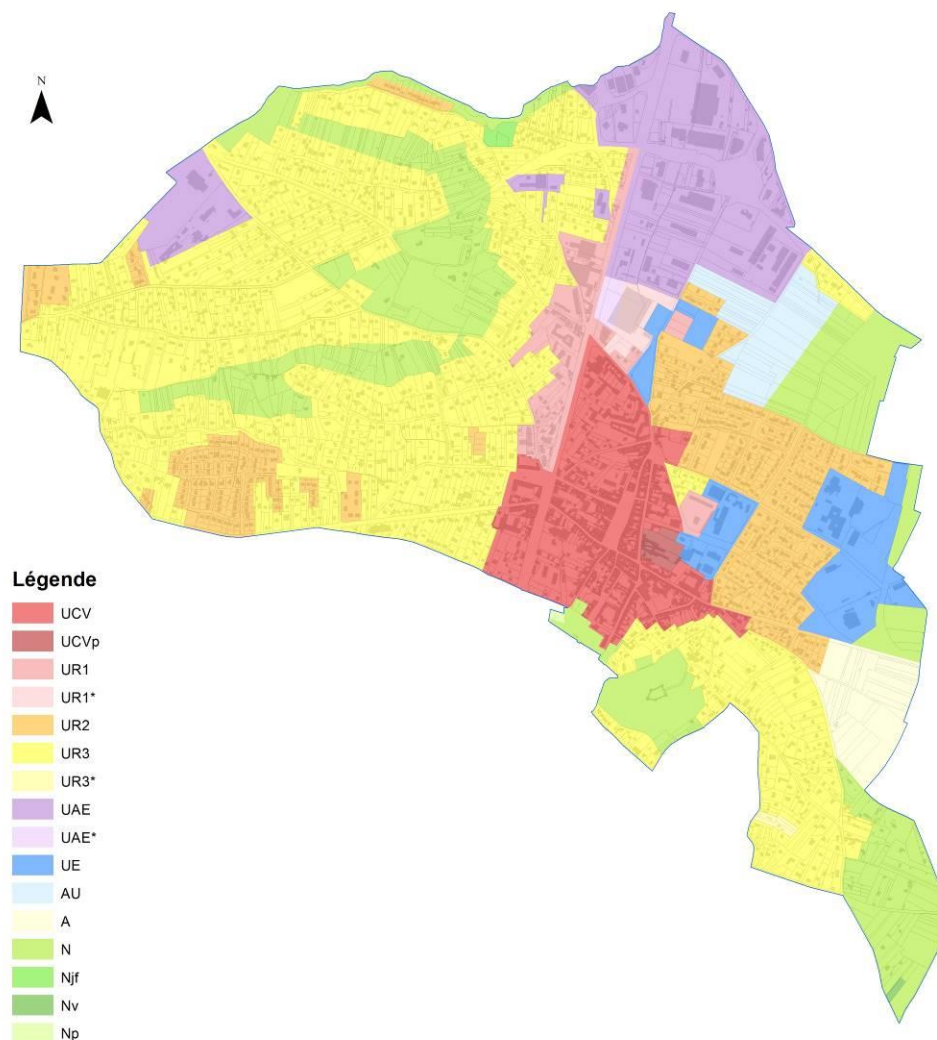
En termes réglementaires, le PLU prend en compte ces orientations de la manière suivante :

- Délimitation d'emplacements réservés pour les nouvelles liaisons piétonnes,
- Délimitation d'emplacements réservés pour des aménagements de voirie,
- Élaboration d'un article 12 du règlement qui respecte les dispositions du PDUIF.

II – Motifs de détermination des différentes zones (prise en compte du PADD et des formes urbaines existantes)

Le découpage des zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD et les formes urbaines existantes:

- Les zones de centralité, caractérisées par leur caractère urbain et leur mixité de fonctions, mais également par leur dimension patrimoniale.
- Les zones d'habitat, où les règles facilitent l'évolution de l'existant en préservant les formes urbaines et la couverture végétale du quartier.
- Les zones spécifiques, qui accueillent des fonctions particulières (équipements, activités).
- Les zones naturelles, inconstructibles, qui assurent la préservation du patrimoine naturel et paysager de Montlhéry.
- Une zone agricole sur un site correspondant à une zone agricole stable et solide, actuellement cultivée.

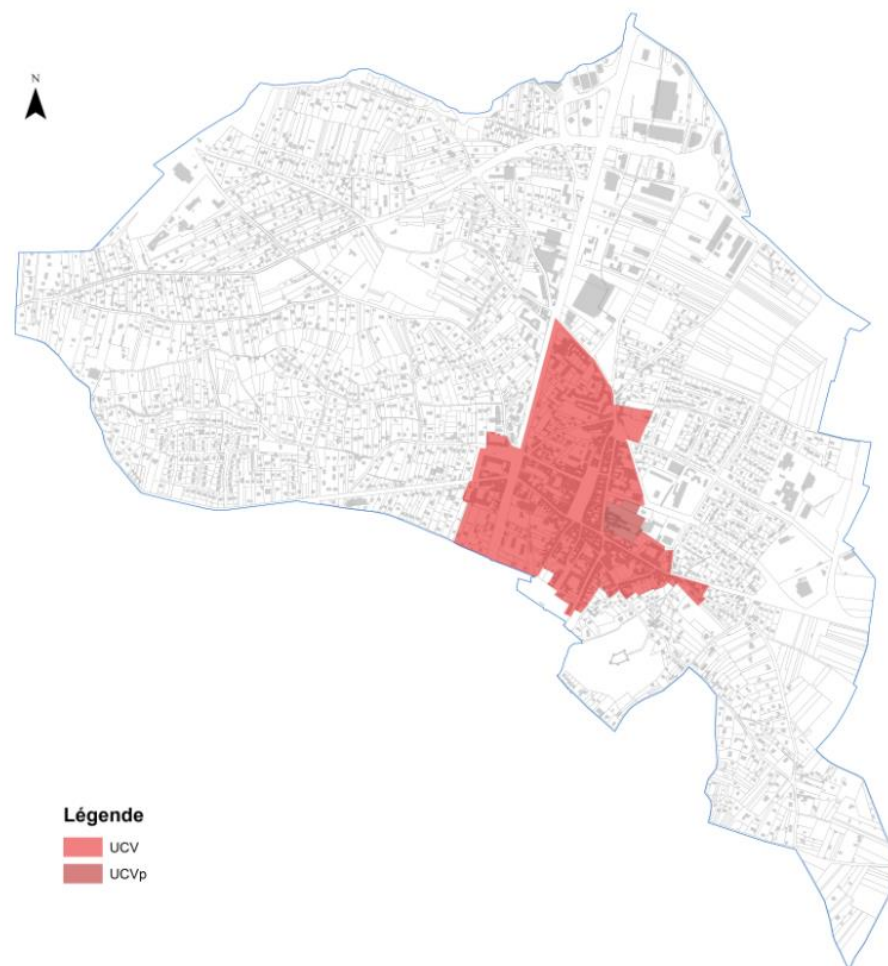


La zone UCV

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel et couvre une superficie de 28,7 ha. Elle se déploie au sud-est de la RN20. Elle accueille des constructions à usage d'habitation mais aussi des commerces, des bureaux et des services. Les constructions sont, en règle générale, implantées en mitoyenneté et à l'alignement.

Se distingue la zone UCVp, qui correspond à la réalisation du projet de centre-ville. Un règlement spécifique lui est associé.

L'objectif est de maintenir le caractère multifonctionnel de cette zone tout en préservant les formes urbaines traditionnelles.



La zone UR1

La zone UR1 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. Elle se déploie aux abords ouest de la RN20 et occupe une surface totale de 10,3 ha.

Une zone UR1* de 2 ha a été définie pour correspondre au projet de renouvellement de l'ancien site du BHV, et plus particulièrement à l'espace destiné à accueillir des programmes de logements, associés à quelques activités en façade de la RN 20.

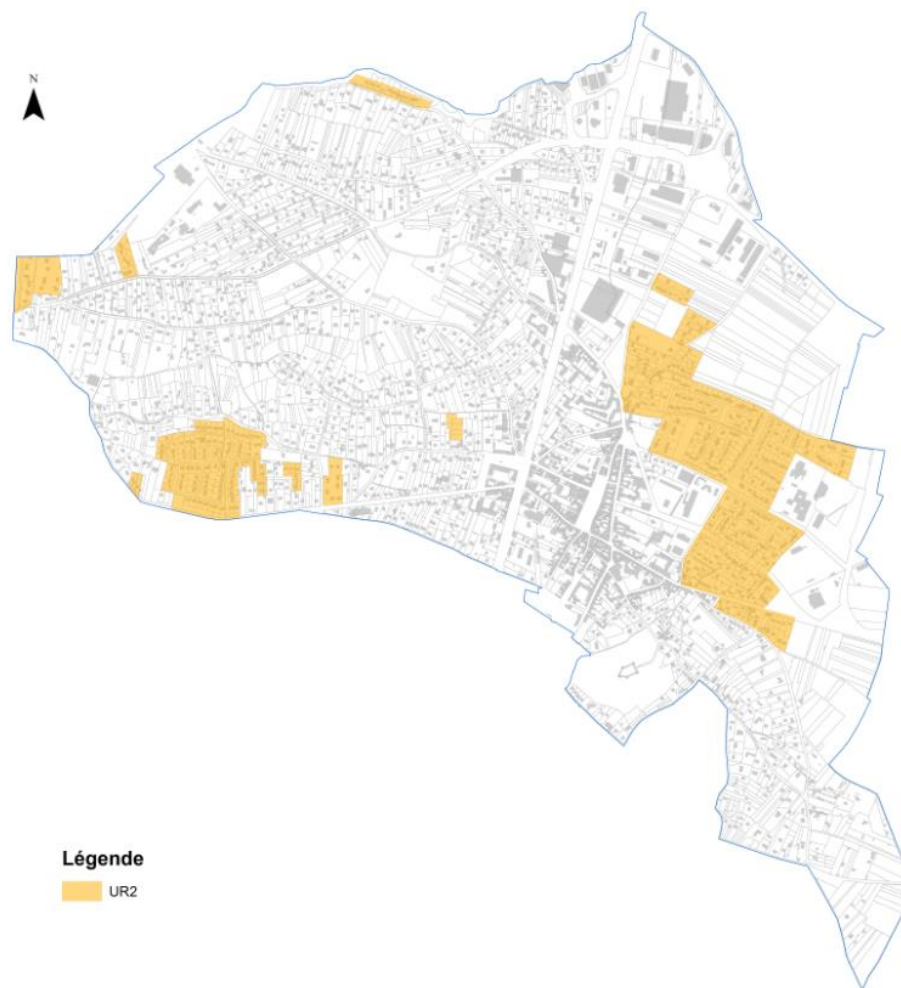
L'objectif est de permettre à cette zone de se renouveler et d'être requalifiée.



La zone UR2

La zone UR2 se compose plus particulièrement d'habitations groupées réalisés sous la forme de maisons de ville. Il s'agit de quartiers organisés et constitués de façon relativement homogène. L'ensemble le plus important se trouve à l'est du territoire, mais d'autres quartiers sont également implantés à l'ouest de la RN20. La zone UR2 occupe une surface totale de 35,7 ha.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonctions urbaines, tout en permettant des évolutions respectueuses de l'existant.

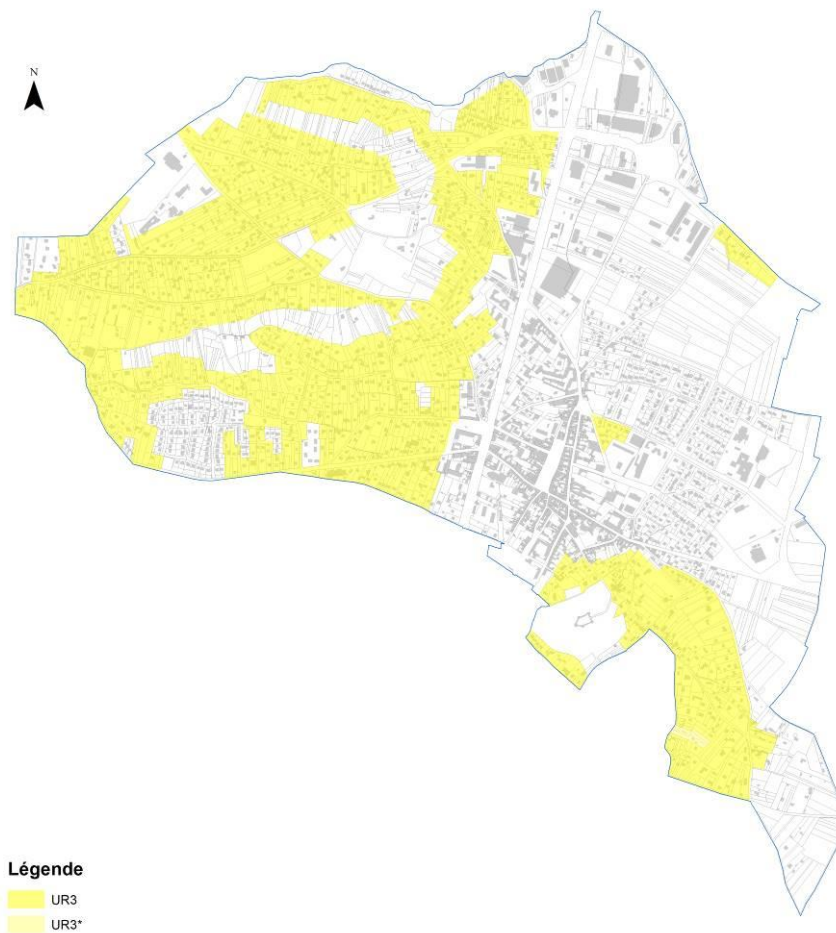


La zone UR3

La zone UR3 est la plus vaste et occupe une superficie totale de plus de 130 ha. Elle regroupe l'ensemble des quartiers où la forme urbaine dominante est l'habitat individuel pavillonnaire.

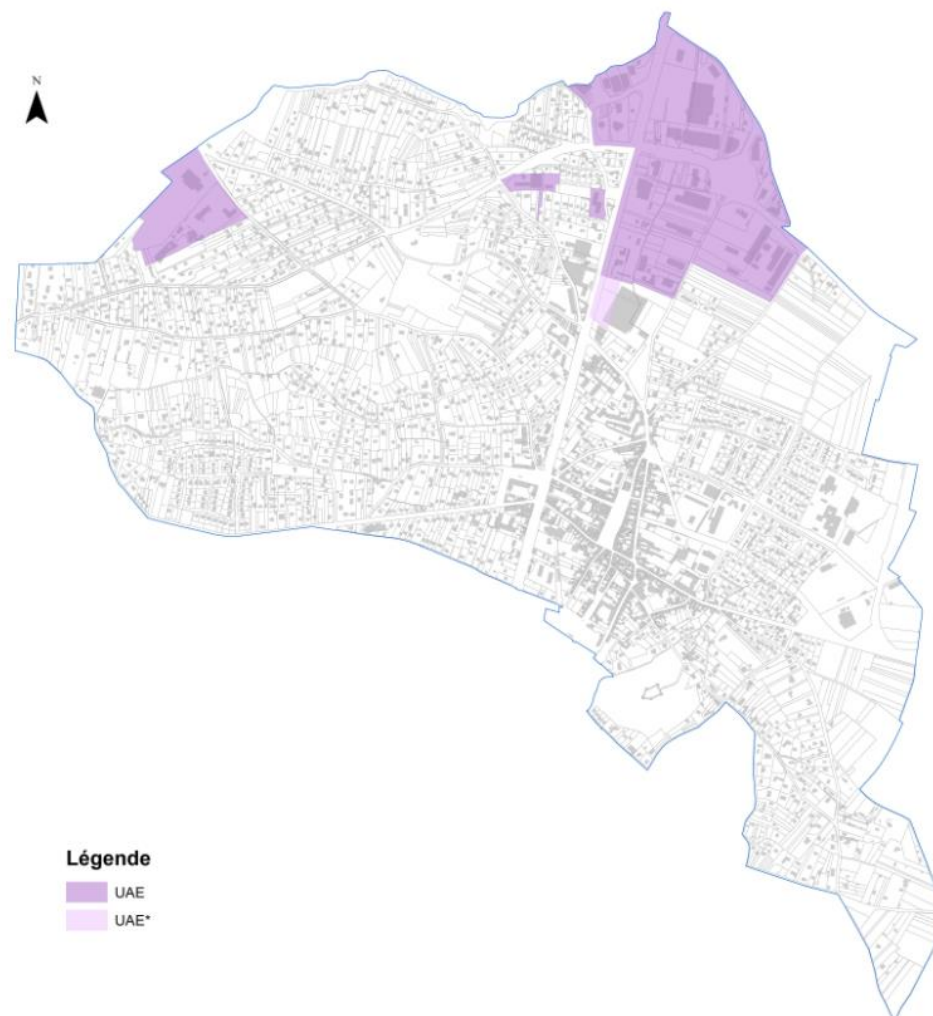
Un secteur de hauteur particulière a été défini (UR3*).

L'objectif, comme pour la zone UR2, est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonctions urbaines, tout en permettant des évolutions respectueuses de l'existant.



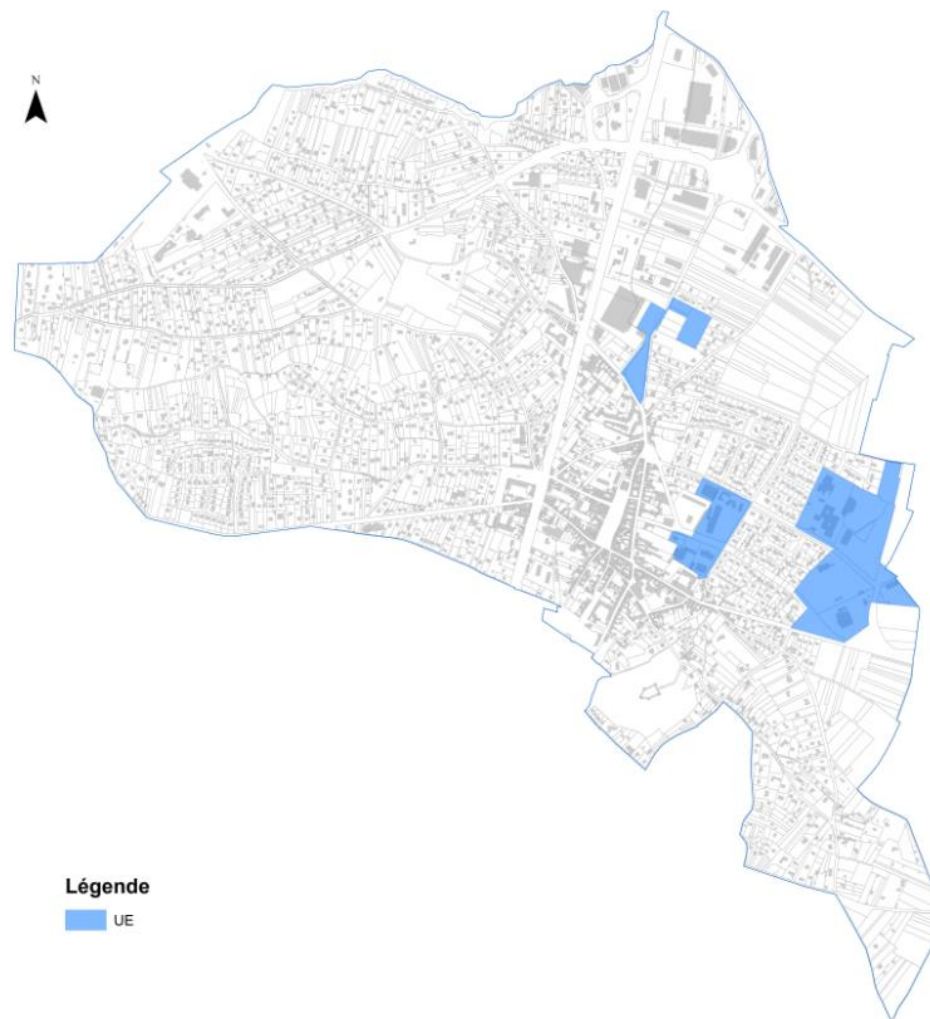
La zone UAE

La zone UAE, d'une superficie totale de 36,2 ha, concerne les secteurs d'activités économiques de la ville, et notamment ceux des Belles Dames au nord-est et de la Butte au nord-ouest. L'objectif est de pouvoir accueillir des activités économiques spécialisées et de leur offrir un environnement adéquat, tout en permettant le renouvellement de ces secteurs, notamment celui des Belles Dames, qui est stratégique dans le cadre de la requalification de la RN20.



La zone UE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle représente une superficie totale de 14,8 ha. L'objectif est d'assurer une bonne insertion des constructions au sein des sites, du paysage et de l'environnement général immédiat où elles doivent s'implanter. Quelques constructions à usage d'habitation, étroitement liées à ces réalisations, peuvent être implantées de manière mesurée.



La zone AU

La zone AU, d'une superficie de 7,6 ha, est actuellement non équipée, et destinée à l'urbanisation sous forme de programmes d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.



La zone A

La zone agricole occupe une surface de 7,7 ha. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation mais peut accueillir ponctuellement des constructions liées à l'activité agricole.



La zone N

La zone naturelle, couvrant 57,3 ha au total, n'a pas vocation à être constructible. La plupart des espaces inclus dans cette zone sont répertoriés au SDRIF comme espaces verts ou boisés à préserver ou à créer. Au sein de cette zone, des STECAL sont déterminés afin de permettre ponctuellement quelques constructions :

- Njf : des constructions/abris liés aux jardins familiaux ;
- Nv : des équipements liés à l'aire des gens du voyage ;
- Np : des parkings paysagers.



III – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au PLU en révision

Les évolutions apportées par la révision sur le dispositif réglementaire général

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des évolutions issues des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD et le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tout en maintenant une souplesse réglementaire.

Pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et conformités qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

Par rapport au PLU précédent, la dénomination de certaines zones a été modifiée afin que le nom des zones corresponde davantage aux formes urbaines présentes au sein des zones.

Deux zones ont été créées (UR1* et UAE*) et correspondent au périmètre du projet à l'étude sur l'ancien site du BHV.

Enfin, la dénomination des articles du Code de l'urbanisme a été actualisée conformément à la version en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

1. LES ZONES URBAINES U

UCV, UR1, UR2 et UR3

Articles 1 et 2 : Dans les zones UCV et UR1 et le long des voies les plus passantes des zones UR2 et UR3, la volonté est de maintenir un tissu urbain mixte habitat, commerces, activités artisanales et services... compatible avec la proximité de l'habitat, dans le respect des principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Toutes les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux.

Dans les zones UR2 hors routes très passantes et UR3, l'urbanisation doit rester plus résidentielle.

Les activités nuisantes, ou portant atteinte à la qualité du cadre de vie, sont exclues de toutes ces zones.

Les zones UCV et UR1 demeurent les secteurs les plus denses, les immeubles collectifs y sont autorisés, contrairement aux deux autres zones, qui restent de type pavillonnaire. Ainsi le caractère traditionnel (médiéval) du centre-ville en particulier sera conservé.

Articles 3 : Les voies doivent être suffisamment dimensionnées et aménagées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons, ainsi que l'accès des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Articles 4 : Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux et l'urbanisation nouvelle ne doit pas constituer un problème pour ceux-ci ou pour le milieu récepteur.

La commune met en souterrain les réseaux de télécommunication et d'électricité sur le domaine public ; elle souhaite que cet effort soit poursuivi dans les parcelles privées pour des raisons de qualité du cadre de vie.

Articles 5 : Néant

Articles 6, 7 et 8 : Les règles assurent une certaine cohérence des façades par rapport à la rue, ainsi qu'une luminosité minimum dans les pièces, et des rapports de voisinage aisés. En UCV, l'obligation d'implantation à l'alignement et en limite séparative permet de conserver les caractéristiques du centre-ville ; dans les autres zones, les règles induisent un tissu urbain plus lâche.

Articles 9 : Les bâtiments annexes doivent être liés à des bâtiments principaux, et ne constituer qu'une part minime des droits à construire.

Articles 10 : La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant. Les zones UCV et UR1 devant rester plus denses que les autres zones, la hauteur maximale admise est en général plus élevée : souvent 9 m.

Articles 11 : Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant.

Article 12 : Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13 : Les plantations doivent être maintenues ou réalisées de façon à maintenir le caractère verdoyant de la commune.

Article 14 : Sans objet, le COS a été supprimé.

Article 15 : Les dispositifs de construction, de travaux, d'aménagement, économes en ressources naturelles sont privilégiés.

Article 16 : Toute construction doit prévoir le nécessaire en vue du raccordement au réseau numérique (pour les zones UCV, UR1, UAE et UAE*).

Les évolutions apportées par la révision :

Evolution	Justification
Zone UCV	
UCV2 : <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de mixité sociale est élargi à l'ensemble des zones urbaines de la ville. Les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la ville et non plus à l'échelle de quelques secteurs définis, et accélérer la construction de logement sociaux afin de rattraper le seuil fixé par la loi SRU.
UCV3 : <ul style="list-style-type: none"> - Cet article a été réécrit afin de clarifier les éléments portant sur les voies d'accès, les accès sur la parcelle et les chemins d'accès desservant les constructions et les parkings. Un schéma explicatif est annexé au règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la compréhension de cet article en lui apportant davantage de clarté.
UCV4 : <ul style="list-style-type: none"> - La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.
UCV6 : <ul style="list-style-type: none"> - Les accès des véhicules devront respecter une marge de retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement - Par ailleurs, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter un alignement obligatoire de 75% minimum de la façade. 	<ul style="list-style-type: none"> - Éviter que les véhicules qui entrent dans une parcelle s'arrêtent sur le domaine public et suscitent un danger. - Prise en compte des prescriptions du Syndicat mixte d'études RN20. L'objectif est de constituer un front urbain qualitatif le long de cet axe, et de densifier les fonctions de part et d'autre de cet axe.
UCV7 : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les piscines extérieures, la marge de retrait est fixée à 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une distance aux limites séparatives qui limite les nuisances liées à cette installation.
UCV 10 : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN20 la hauteur maximum est fixée à R+4 soit 16 m à l'égout ou à 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des prescriptions du Syndicat mixte d'études RN20. L'objectif est de constituer un front urbain qualitatif le

l'attique et 20 m au point le plus haut.

long de cet axe, et de densifier les fonctions de part et d'autre de cet axe.

UCV 12 :

- Pour les locaux commerciaux rue Maillé, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement en cas de création de logement (suite à un changement de destination autorisé), à condition qu'il ne soit pas créé plus de 2 logements.
- Il sera exigé une place de stationnement pour 4 chambres d'hôtel
- Les stationnements 2 roues/vélos : pour les constructions à usage d'habitation, 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m². Pour les équipements publics, commerces et artisanat, 0,5m² pour 100m² de surface de plancher.

- Éviter la fermeture et la désaffectation de locaux commerciaux.
- La règle concernant les hôtels a été ajustée car elle était très contraignante au regard des besoins réels
- La règle a été réadaptée dans le respect des règles imposées par le Code de la construction et de l'habitat

UCV 13 :

- La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée.

- L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.

Evolution	Justification
Zone UCVp	
UCVp2 : <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de mixité sociale est élargi à l'ensemble des zones urbaines de la ville. Les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la ville et non plus à l'échelle de quelques secteurs définis, et accélérer la construction de logements sociaux afin de rattraper le seuil fixé par la loi SRU.
UCVp3 : <ul style="list-style-type: none"> - Cet article a été réécrit afin de clarifier les éléments portant sur les voies d'accès, les accès sur la parcelle et les chemins d'accès desservant les constructions et les parkings. Un schéma explicatif est annexé au règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la compréhension de cet article en lui apportant davantage de clarté
UCVp4 : <ul style="list-style-type: none"> - La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.
UCVp 10 : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions ayant une façade sur la rue Marcel Spiral, la hauteur est fixée à R+2 +combles, soit 9 m à l'égout. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte et respecter les gabarits des constructions en vis-à-vis de l'autre côté de la rue.
UCVp12 : <ul style="list-style-type: none"> - Les stationnements 2 roues/vélos : pour les constructions à usage d'habitation, 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m². Pour les équipements publics, commerces et artisanat, 0,5m² pour 100m² de surface de plancher. - Il sera exigé une place de stationnement pour 4 chambres d'hôtel 	<ul style="list-style-type: none"> - La règle a été réadaptée dans le respect des règles imposées par le Code de la construction et de l'habitat - La règle concernant les hôtels a été ajustée car elle était très contraignante au regard des besoins réels
UCVp 13 : <ul style="list-style-type: none"> - La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.
UR1 2 :	

- Le secteur de mixité sociale est élargi à l'ensemble des zones urbaines de la ville. Les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux

UR1 3 :

- Cet article a été réécrit afin de clarifier les éléments portant sur les voies d'accès, les accès sur la parcelle et les chemins d'accès desservant les constructions et les parkings. Un schéma explicatif est annexé au règlement.

UR1 4 :

- La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge.

UR1 6 :

- 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

UR1 7 :

- Pour les piscines extérieures, la marge de retrait est fixée à 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives

UR1 10 :

- Pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN20, la hauteur maximum est fixée à R+4, soit 16 m à l'égout ou à l'attique et 20 m au point le plus haut.

- Permettre le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la ville et non plus à l'échelle de quelques secteurs définis, et accélérer la construction de logement sociaux afin de rattraper le seuil fixé par la loi SRU.

- Améliorer la compréhension de cet article en lui apportant davantage de clarté

- Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.

- Prise en compte des prescriptions du Syndicat mixte d'études RN20. L'objectif est de constituer un front urbain qualitatif le long de cet axe, et de densifier les fonctions de part et d'autre de cet axe.

- Assurer une distance aux limites séparatives qui limite les nuisances liées à cette installation.

- Prise en compte des prescriptions du Syndicat mixte d'études RN20. L'objectif est de constituer un front urbain qualitatif le long de cet axe, et de densifier les fonctions de part et d'autre de cet axe.

Zone UR1	Evolution	Justification
UR1 12 :	<ul style="list-style-type: none">- Il est prévu une place de stationnement pour les studios et deux places pour les autres logements.- Pour les bureaux, constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, et les entrepôts, la surface affectée au stationnement sera équivalente à au moins 60% de surface de plancher affectée à l'activité.- Les stationnements 2 roues/vélos : pour les constructions à usage d'habitation, 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m². Pour les équipements publics, commerces et artisanat, 0,5m² pour 100m² de surface de plancher.- Il sera exigé une place de stationnement pour 4 chambres d'hôtel	<ul style="list-style-type: none">- Harmoniser le règlement sur toutes les zones et faire en sorte que les prescriptions en matière de stationnement répondent aux besoins réels des habitants.- Harmoniser le règlement sur toutes les zones.
	UR1 13 :	<ul style="list-style-type: none">- La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée.
Zone UR2	Evolution	Justification

UR2 2 :

- Le secteur de mixité sociale est élargi à l'ensemble des zones urbaines de la ville. Les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux

- Permettre le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la ville et non plus à l'échelle de quelques secteurs définis, et accélérer la construction de logement sociaux afin de rattraper le seuil fixé par la loi SRU.

UR2 3 :

- Cet article a été réécrit afin de clarifier les éléments portant sur les voies d'accès, les accès sur la parcelle et les chemins d'accès desservant les constructions et les parkings. Un schéma explicatif est annexé au règlement.

- Améliorer la compréhension de cet article en lui apportant davantage de clarté.

UR2 4 :

- La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge.

- Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.

UR2 7 :

- Dans une bande de 25 m d'épaisseur, la construction est autorisée jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, et par rapport à l'autre limite elle doit être implantée en retrait.
- Pour les piscines extérieures, la marge de retrait est fixée à 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives

- Éviter le découpage de parcelles trop étroites qui ne permettraient pas un aménagement aisé des constructions, et n'assureraient pas tout le confort nécessaire.
- Assurer une distance aux limites séparatives qui limite les nuisances liées à cette installation.

UR2 12 :

- Les stationnements 2 roues/vélos : pour les constructions à usage d'habitation, 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m². Pour les équipements publics, commerces et artisanat, 0,5m² pour 100m² de surface de plancher.

- La règle a été réadaptée dans le respect des règles imposées par le Code de la construction et de l'habitat

UR2 13 :

- La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée.

- L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.

	Evolution	Justification
ZONE UR3 :		
	- Il est précisé qu'en cas de lotissement ou de division d'une unité	- Faire en sorte que les règles soient les mêmes pour les

foncière, les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites des futurs lots issus de la division.

UR3 2 :

- Le secteur de mixité sociale est élargi à l'ensemble des zones urbaines de la ville. Les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux.
- Dans les secteurs repérés comme des éléments de paysage remarquables ne sont autorisées que des constructions annexes, des installations extérieures, des extensions modérées de l'existant et des parkings paysagers. Tout travaux portant atteinte au paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

UR3 3 :

- Cet article a été réécrit afin de clarifier les éléments portant sur les voies d'accès, les accès sur la parcelle et les chemins d'accès desservant les constructions et les parkings. Un schéma explicatif est annexé au règlement.

UR3 4 :

- La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge.

UR3 7 :

- La marge minimum de retrait est fixée à 8 m si la façade comporte des baies créant des vues, et 4 m dans le cas contraire.
- Une marge de retrait de 12 m minimum doit être ménagée dans tous les cas par rapport à l'une des limites séparatives de la parcelle.
- Pour les piscines extérieures, la marge de retrait est fixée à 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives

UR3 9 :

- Pour les constructions comportant des logements locatifs sociaux, l'emprise au sol est majorée et fixée à 30% de l'unité foncière.

constructions réalisées sur des parcelles divisées et les constructions existantes. Assurer ainsi l'harmonisation des formes urbaines.

- Permettre le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la ville et non plus à l'échelle de quelques secteurs définis, et accélérer la construction de logement sociaux afin de rattraper le seuil fixé par la loi SRU.
- Préserver les espaces verts, les cœurs d'îlots, les paysages de coteaux au sein des quartiers résidentiels.

- Améliorer la compréhension de cet article en lui apportant davantage de clarté

- Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge

- Compte tenu des mesures de la loi ALUR (suppression du COS et de la taille minimale des parcelles), la modification des retraits permet d'éviter le morcellement parcellaire.

- Assurer une distance aux limites séparatives qui limite les nuisances liées à cette installation.

- Il s'agit d'une mesure incitative permettant le développement de la mixité sociale et l'accélération de la construction de logements sociaux afin de rattraper le seuil fixé par la loi SRU.

UR3 10 :

- Un secteur UR3* a été créé pour permettre la réalisation de bâtiments en R+1+A et non en R+1+C comme dans le reste de la zone.

- Cet article a été complété pour adapter les règles à un projet nécessitant une hauteur différente.

UR3 11 :

- Cet article a été entièrement réécrit afin de permettre une meilleure compréhension et d'apporter des éléments de précision sur la composition générale et la volumétrie des constructions, l'aspect des toitures, des façades, des éléments techniques, des clôtures et des portails.

- Cet article a été étoffé et complété afin de donner à la Ville davantage d'outils lors de l'instruction sur l'aspect des constructions.

UR3 12 :

- Les stationnements 2 roues/vélos : pour les constructions à usage d'habitation, 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m². Pour les équipements publics, commerces et artisanat, 0,5m² pour 100m² de surface de plancher.

- La règle a été réadaptée dans le respect des règles imposées par le Code de la construction et de l'habitat

UR3 13 :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être maintenue en espace de pleine terre perméable.
- La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée.

- L'objectif est d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols et de maintenir des espaces de jardins au sein des quartiers résidentiels.
- L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.

UAE et UE

Articles 1 et 2 : Les zones UAE et UE sont des zones plus spécifiques :

- UAE est réservée prioritairement aux activités, et en particulier à celles qui sont incompatibles avec l'habitat,
- UE est destinée aux équipements de surface importante.

Articles 3 : Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et la sécurité des personnes.

Articles 4 : Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux et l'urbanisation nouvelle ne doit pas constituer un problème pour ceux-ci ou pour le milieu récepteur.

La commune met en souterrain les réseaux de télécommunication et d'électricité sur le domaine public ; elle souhaite que cet effort soit poursuivi dans les parcelles privées pour des raisons de qualité du cadre de vie.

Articles 5 : Néant

Articles 6, 7 et 8 : Les règles assurent une certaine distance nécessaire :

- À la création d'un tissu urbain de qualité,
- À la vie des employés,
- Au bon voisinage,
- À l'entretien des parcelles et constructions, au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Articles 9 : Néant

Articles 10 : La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant.

Articles 11 : Les dispositions de cet article visent à insérer les nouvelles constructions dans le paysage.

Article 12 : Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13 : Les plantations doivent permettre de conserver un aspect verdoyant à la commune et d'intégrer les constructions et autres occupations du sol dans le paysage.

Article 14 : Il n'est pas fixé de COS.

Article 15 : Les dispositifs de construction, de travaux, d'aménagement, économes en ressources naturelles sont privilégiés.

Article 16 : Toute construction doit prévoir le nécessaire en vue du raccordement au réseau numérique.

Les évolutions apportées par la révision :

Zone UAE :	Evolution	Justification
UAE 4 :	<ul style="list-style-type: none"> - La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.
UAE 9 :	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol maximum est fixée à 75% de la surface de l'unité foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est de maintenir un minimum d'espaces verts au sein des zones destinées à accueillir des activités, leur octroyant ainsi un aspect visuel plus qualitatif.
UAE 6 :	<ul style="list-style-type: none"> - 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% minimum de la façade. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des prescriptions du Syndicat mixte d'études RN20. L'objectif est de constituer un front urbain qualitatif le long de cet axe, et de densifier les fonctions de part et d'autre de cet axe.
UAE 10 :	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN20, la hauteur maximum est fixée à 16 m à l'égout ou à l'attique et 20 m au point le plus haut. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des prescriptions du Syndicat mixte d'études RN20. L'objectif est de constituer un front urbain qualitatif le long de cet axe, et de densifier les fonctions de part et d'autre de cet axe.
UAE 13 :	<ul style="list-style-type: none"> - La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.
Zone UE :	Evolution	Justification
UE4 :	<ul style="list-style-type: none"> - La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.
UE9 :	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol est fixée à 80% maximum de la surface de l'unité foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est de maintenir un minimum d'espaces verts au sein des zones destinées à accueillir des équipements, leur octroyant ainsi un aspect visuel plus qualitatif.
UE 13 :	<ul style="list-style-type: none"> - La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.

2. LES ZONES A URBANISER, AU

Articles 1 et 2 : Dans les zones AU, la volonté est de créer, après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, un tissu cohérent, correspondant à la zone prévue par l'indice.

Autres articles : même justification et effet recherché que pour la zone prévue par l'indice.

Les évolutions apportées par la révision :

AU	Evolution	Justification
Le règlement de cette zone ne fait pas l'objet d'évolutions		

LES ZONES NATURELLES, N

Articles 1 et 2: Dans les zones N, la volonté est de protéger le paysage.
Les constructions autorisées sont peu nombreuses.

Articles 3: Les accès doivent satisfaire à la protection des personnes et des biens.

Articles 4: Les installations autorisées doivent être correctement desservies par les réseaux et ne doivent pas constituer un problème pour ceux-ci ou pour le milieu récepteur.

Article 5: Néant

Articles 6, 7 et 8: Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies, une luminosité correcte des pièces et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9: Néant

Articles 10: Néant

Article 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Article 12: Néant

Article 13: Rappel des obligations entraînées par le classement des bois

Article 14: Néant

Les évolutions apportées par la révision :

N	Evolution	Justification
N1 :	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des caravanes et des résidences mobiles pendant plus de 3 mois par an. 	<ul style="list-style-type: none"> - Éviter le mitage et l'installation de résidents permanents, ce qui n'est pas compatible avec la vocation naturelle de la zone.
N2 :	<ul style="list-style-type: none"> - La rénovation, l'entretien ou la réhabilitation des constructions existantes est admise dans la mesure où ces travaux ne modifient pas leurs volumes et prospects. - Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics. - Ne sont plus autorisés les équipements sportifs sans construction. 	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer et limiter la constructibilité au sein de la zone N.
N4 :	<ul style="list-style-type: none"> - La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent désormais respecter les prescriptions du Syndicat de l'Orge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité avec les prescriptions du Syndicat de l'Orge.
N13 :	<ul style="list-style-type: none"> - La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.

LES ZONES AGRICOLES, A

Articles 1 et 2 : Cette zone est protégée pour favoriser le maintien des activités agricoles.

Seules les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées, ce qui explique une certaine souplesse du règlement.

Articles 3 : Les accès doivent satisfaire à la protection des personnes et des biens.

Articles 4 : Les installations autorisées doivent être correctement desservies par les réseaux et ne doivent pas constituer un problème pour ceux-ci ou pour le milieu récepteur.

Article 5 : Néant

Articles 6, 7 et 8 : Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies, une luminosité correcte des pièces et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9 : L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de la parcelle.

Articles 10 : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

Article 11 : Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Article 12 : Le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article 13 : Rappel des obligations entraînées par le classement des bois

Article 14 : Néant

A	Evolution	Justification
A 13 :	<ul style="list-style-type: none"> - La plantation d'essences végétales locales doit être favorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est d'éviter la plantation d'essences exotiques potentiellement invasives.

IV – Outils complémentaires

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont figurés au document graphique. Les annexes du PLU (annexes informatives) intègrent également le tableau des emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire.

Au regard des besoins en matière d'aménagement et de création de voirie ou de liaison, 18 emplacements réservés sont prévus dans le PLU.

N° de réserve	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Chemin piéton	109	Commune
2	Équipement public scolaire et périscolaire	8 030	Commune
3	Aménagement de voirie	136	Commune
4	Aménagement de la place de la Paix	320	Commune
5	Cimetière	6 628	Commune
6	Extension du parc de la Tour	3 874	Commune
7	Stationnement	1 047	Commune
8	Stationnement	6 000	Commune

9	Stationnement et espace vert	2 556	Commune
10	Passage piéton	400	Commune
11	Centre technique municipal	5 035	Commune
12	Stationnement	1 613	Commune
13	Aménagement de voirie	68	Commune
14	Aménagement de voirie	58	Commune
15	Stationnement	1 027	Commune
16	Aménagement d'une bretelle de raccordement	4 772	Département
17	Aménagement d'une bretelle de raccordement	1 316	Département
18	Aménagement d'une bretelle de raccordement	2 026	Département

Les évolutions par rapport au PLU initial

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les aménagements ont été réalisés, soit parce que les projets envisagés au moment du PLU initial ne le sont plus.

2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont situés autour de la tour de Montlhéry et sur les coteaux boisés de la partie ouest du territoire. Ils couvrent une superficie de 37 hectares.

3. Les espaces paysagers remarquables

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer des espaces paysagers remarquables qu'il convient de préserver. Il s'agit des espaces boisés au sud de la zone artisanale de la Butte, et du parc derrière la mairie.

4. Les linéaires commerciaux

Quelques linéaires commerciaux à préserver ou à renforcer ont été identifiés au titre des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. Tout le secteur de la place du marché est concerné par cette disposition. L'objectif est de conforter et de renforcer cette polarité commerciale.

5. Les périmètres de constructibilité limitée

Trois périmètres de constructibilité limitée ont été instaurés :

- Sur un îlot situé entre la rue de Nozay et la RN20 (A) ;
- Entre la rue Paul Fort et l'allée des Ballades (B) ;
- Entre la RN20 et la rue Paul Fort (C).

Ce sont trois sites qui présentent chacun un caractère stratégique en vue de la définition d'un projet de renouvellement urbain, lié notamment à la RN 20. Afin d'éviter que des projets de construction ne viennent compromettre ou rendre difficile la réalisation des projets futurs, il a été considéré comme opportun d'instituer des périmètres de constructibilité limitée. Lorsque les études en cours auront abouti à la définition de projets validés, une procédure de révision (révision simplifiée) ou modification du PLU pourra être engagée pour lever le périmètre de constructibilité limitée et adapter le zonage et le règlement au projet défini.

Les trois périmètres de constructibilité limitée définis en zone UR1 le long de la RN20 permettent de limiter à 15 m² l'emprise bâtie nouvelle pouvant être réalisée sur chaque terrain.

6. Les objectifs de mixité sociale

Afin d'assurer la réalisation d'une part significative de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations, le règlement instaure dans l'ensemble des zones une obligation de créer au minimum 30 % de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 10 logements. Ce dispositif est mis en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Il permet de participer à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD.

QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

Le PADD de Montlhéry se décline en 3 axes :

- I. Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier
- II. Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable
- III. Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 4 orientations d'aménagement et de programmation sont définies. Les orientations d'aménagement et de programmation font l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement. Les effets attendus et leur impact sont relevés. Les orientations données pour chaque projet répondent à des principes d'aménagement généraux et ne sont pas définitivement établies.

Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain. Certaines des opérations devront, par la suite, faire l'objet d'études plus fines et seront encadrées par d'autres dispositions réglementaires (telles des études d'impact) permettant de mesurer et de quantifier plus précisément l'impact du projet sur l'environnement.

I – Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'impact des trois axes sur l'environnement

Le développement durable s'inscrit comme principe directeur du projet. Chacun des éléments qui le constituent intègre le volet développement durable, qu'il s'agisse des aspects économiques, sociaux, de déplacements ou environnementaux. Chaque orientation répond ainsi aux besoins actuels et conserve sa légitimité dans le temps.

I. Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier

1. Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés

Impact positif

Cette orientation a un impact positif sur la consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, un certain nombre de projets sont situés au sein de l'espace urbain, notamment dans le centre-ville et ses abords immédiats.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va entraîner un apport supplémentaire de population ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire. Par ailleurs, la création de nouveaux emplois va engendrer une potentielle augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de l'air ; cependant, ceci est modéré car le type d'activités développé ne crée pas de trafic routier très important, et de plus, le projet de SPTC sur la RN20 devrait permettre à terme de limiter les déplacements domicile-travail en voiture.

Impact négatif

L'extension urbaine sur le secteur de la Plaine a un impact négatif sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, mais au vu du projet à long terme, et des principes d'aménagements retenus sur le secteur (réalisation d'un éco-quartier), ceci reste limité.

2. Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

Impact positif

Cette orientation a un impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitations, notamment de conserver la présence de la végétation. Ceci a aussi un impact positif indirect sur la trame verte et la biodiversité. Par ailleurs, le fait de maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable permettra de limiter les ruissellements, et de lutter indirectement contre les inondations.

3. Protéger et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti et améliorer la qualité urbaine, notamment en centre-ville et aux abords de la RN 20

Impact positif

Cette orientation a un impact positif sur la préservation du patrimoine, l'identité du territoire et le cadre de vie. En effet, la valorisation du centre historique et des quartiers de faubourg va permettre une protection du patrimoine remarquable. De plus, la valorisation des abords de la RN20 permet de requalifier ce qui constitue une des vitrines principales du territoire et donc d'améliorer l'image et l'identité de la commune.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements aux abords de la RN20 va entraîner un apport supplémentaire de population ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Par ailleurs, la création de nouvelles activités aux abords de la RN20 va engendrer une potentielle augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de l'air ; cependant, ceci est modéré car le type d'activités développé ne crée pas de trafic routier très important, et de plus, le projet de SPTC sur la RN20 devrait permettre à terme de limiter les déplacements domicile-travail en voiture.

II. Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable

1. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

Impact positif

La protection des éléments de la trame verte aura un impact positif sur le paysage, sur les continuités écologiques mais aussi sur le cadre de vie.

La protection des éléments de la trame bleue, et notamment le Mort ru et les zones humides aura un impact positif sur les continuités écologiques, mais aussi sur la gestion du risque d'inondations.

L'intégration des préconisations du SAGE Orge-Yvette va permettre de préserver la qualité de la ressource en eau.

Le développement des énergies renouvelables aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique.

Le développement du tri sélectif aura un impact positif sur la qualité du cadre de vie, mais permettra aussi de diminuer la production de déchets, et de favoriser leur réutilisation.

2. La prise en compte des risques et nuisances

Impact positif

La prise en compte des risques et nuisances aura un impact positif sur la sécurité et le cadre de vie des habitants.

3. Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Impact positif

La volonté de développer une agriculture innovante et de favoriser l'agriculture de proximité permet de limiter l'empreinte carbone des agriculteurs, qui pourront vendre leurs productions directement sur le territoire, ou à la collectivité. Par ailleurs, le développement de l'agriculture biologique aura un impact positif sur la biodiversité.

4. Préserver et mettre en valeur les paysages

Impact positif

Cette orientation permet de protéger les boisements caractéristiques du territoire, ce qui aura un impact positif sur le paysage, les continuités écologiques et la trame verte. Par ailleurs, la préservation des points de vue et les ouvertures visuelles permettra de préserver les lieux de découverte du territoire, et donc son identité.

5. S'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable

Impact positif

Cette orientation permet de favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales, une réduction des consommations énergétiques et une mixité fonctionnelle, ce qui s'inscrit dans les principes du développement durable et qui est en partie positif sur l'environnement, notamment concernant la gestion des eaux pluviales, ce qui permet de limiter le risque d'inondation.

6. Conserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural

Impact positif

Cette orientation a un impact positif sur la préservation du patrimoine et l'identité du territoire. En effet, la valorisation du centre historique et des constructions emblématiques va permettre une protection du patrimoine remarquable.

III. Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable

1. Répondre aux besoins en logements

Impact mitigé

La croissance démographique va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire.

2. Compléter l'offre en équipements et services

Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air par la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

3. Améliorer les réseaux et modes de transports

Optimisation du réseau de voiries routières

Impact mitigé

Cette orientation a un impact positif car elle permet de répondre aux besoins en déplacements routiers et en stationnement, cependant, cela peut engendrer une augmentation potentielle du trafic routier, et donc indirectement des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique. Afin de limiter l'augmentation du trafic, il est cependant prévu une aire de co-voiturage, ainsi qu'une station Autolib'.

Amélioration des modes de déplacements doux, confortation de l'offre de transports en commun

Impact positif

La confortation et le développement des modes doux, la sécurisation des déplacements piétons ainsi que le développement de l'offre de transports en commun (notamment le SPTC sur la RN20) a un impact positif, car cela permet de développer les déplacements doux, limitant ainsi l'usage de la voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air par la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

4. Poursuivre le développement économique

Impact positif

Le renforcement des polarités commerciales (centre-ville et RN20) permet de limiter les déplacements en voiture et donc indirectement de limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores liées au trafic routier.

Le développement des emplois à proximité des lieux de résidence a pour conséquence de diminuer les déplacements quotidiens des actifs et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

5. Les loisirs

Impact positif

La découverte des espaces publics de la commune passe par la réalisation d'un maillage de liaisons douces. Ceci permet indirectement de limiter les déplacements en voiture, et donc limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui aura un impact positif indirect sur la qualité de l'air.

6. Le développement des communications numériques

Impact positif

Le développement du Très Haut Débit permet de favoriser le télétravail et donc de limiter les déplacements domicile-travail, ce qui a un impact indirect sur la qualité de l'air.

II – Les orientations d'aménagement et de programmation

1. La RN20 et ses abords

Impact positif

Le projet de réaménagement de la RN20 prévoit une requalification de l'axe, permettant la réalisation de pistes cyclables, du passage d'un SPTC, de noues et d'alignements d'arbres.

Tout ceci a un impact positif sur l'environnement : la réalisation de pistes cyclables, de véritables trottoirs, et du SPTC vont permettre de limiter les déplacements en voiture, et donc limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air, et sur les nuisances sonores. La réalisation de noues va permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales, et la plantation d'alignements d'arbres a un impact positif sur les continuités écologiques et sur le cadre de vie.

Impact mitigé

Le réaménagement de la RN20 conduit à rajouter, en plus des 4 (ou 6) voies de circulation actuelles, 2 voies pour le SPTC. Ceci pourrait avoir un impact potentiellement négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores par une augmentation possible du trafic routier. Cependant, l'un des objectifs finaux de la requalification de la RN 20 et de la mise en place du site propre de transport en commun, est d'apporter une alternative forte au « tout voiture » et de contribuer non seulement à la diminution du trafic routier et de ses nuisances sonores, mais aussi à l'amélioration de la qualité de l'air, ce qui fait que cet impact est atténué.

2. Les Belles-Dames

Impacts positifs

Ce projet a un impact positif sur les espaces naturels et agricoles car il se fait en renouvellement urbain et ne nécessite donc pas de consommation de terres agricoles ou naturelles.

La création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des Montlhériens permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

La volonté de requalifier la zone avec une trame paysagère et de fragmenter le front bâti le long de la RN20 aura un impact positif sur le paysage pas toujours très qualitatif des zones d'activités.

Impacts mitigés

Le développement d'activités et de commerces pourrait avoir un impact potentiellement négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores par une augmentation du trafic routier.

3. L'ancien site du BHV

Impacts positifs

Ce projet a un impact positif sur les espaces naturels et agricoles car il se fait en renouvellement urbain et ne nécessite donc pas de consommation de terres agricoles ou naturelles.

La réalisation de commerces et de logements sur site et la création de zones piétonnières permet de limiter les déplacements en voiture et donc indirectement de limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores liées au trafic routier. De plus, le fait de mettre les commerces en front de RN20 et les logements à l'arrière permet de limiter les nuisances sonores de la RN20 pour les futurs habitants.

La réalisation d'espaces paysagers, larges et végétalisés pour permettre une aération des éléments bâtis aura un impact positif sur la qualité de vie des habitants.

Impacts mitigés

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire.

4 La Plaine

Impacts positifs

Le projet prévoit la réalisation d'espaces verts, afin d'assurer la transition avec l'espace naturel et agricole à l'est, la réalisation de parkings paysagers, ce qui aura un impact positif sur le paysage et la trame verte. Par ailleurs, la réalisation de cheminements piétons permettra de limiter les déplacements en voiture, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Enfin, la réalisation de noues et de bassins pour la collecte et l'infiltration des eaux pluviales permettra indirectement de limiter les risques d'inondation.

Impacts mitigés

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire.

Impact négatif

La réalisation de ce nouveau quartier se fera sur un espace aujourd'hui agricole, cela engendre donc une consommation d'espace. La consommation d'espace agricole se fait à long terme (zone AU) et reste modérée au regard de l'ambition du projet communal. De plus, le projet se réalisera sous la forme d'un éco-quartier.

III – Le dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 se base sur les préconisations du règlement intercommunal d'assainissement. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et ainsi permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

L'impact des dispositions prévues aux articles 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction.

Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présentes localement
- une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre (varie suivant les zones, généralement de 25 à 40 %)

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives.

L'impact des dispositions prévues aux articles 15

Cet article fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Il précise que dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Des préconisations sont données concernant les apports solaires et les protections contre les vents dans les constructions.

Cet article incite donc à réfléchir au positionnement des constructions, afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, ce qui a un impact positif sur la consommation énergétique.

Les dispositifs complémentaires

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (corridors biologiques).

- **L'impact des identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des éléments bâtis et des espaces paysagers remarquables présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles (sauf annexes), la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces paysagers de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols.

- **Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

Sur les 18 emplacements réservés définis dans le PLU, 5 sont dédiés à des chemins piétons et à équipements sportifs et de loisirs.

En favorisant les équipements sur le territoire, cela les rapproche des habitants, ce qui a pour impact de limiter les déplacements en voiture, et donc de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

IV Les impacts du PLU sur les différentes thématiques environnementales

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

Les caractéristiques physiques de la commune ne posent pas de problèmes majeurs à l'urbanisation, si ce n'est l'existence d'une zone argileuse au nord-ouest (déjà urbanisée) de la commune, qui demande des précautions lors de la construction. Elle est portée au plan de zonage et sur un plan spécifique dans les annexes.

Il faut noter que des secteurs très pentus de la commune sont déjà construits. Les dispositions du PLU n'auront pas d'effet sur le relief.

Les abords du seul cours d'eau de la commune sont classés en zone naturelle (protection des paysages). Les rejets d'eaux devront être traités et régulés afin ne n'accroître ni le volume d'eau reçu par le ruisseau, ni sa pollution.

OCCUPATION DES SOLS

Agriculture

La zone agricole de la commune se compose d'un secteur d'un seul tenant d'une dizaine d'hectares, le Champ de Bataille, et de terrains de dimensions réduites disséminés parmi l'urbanisation et les parcelles occupées par les gens du voyage.

L'agriculture n'est plus viable sur la commune, même sur la zone la plus importante. L'urbanisation et les routes qui l'entourent rendent son accès difficile pour les engins agricoles. Les sièges d'exploitation et les autres terrains agricoles sont situés à distance. Aujourd'hui, les propriétaires indemnisent un agriculteur pour entretenir le terrain. Lorsque celui-ci partira à la retraite, un remplaçant sera difficile à trouver.

Dans le cadre de la révision du PLU, ce secteur est classé en zone AU en partie (projet d'urbanisation sous forme d'éco-quartier à long terme), et en zone N pour l'autre partie.

Pour favoriser le maintien de l'activité agricole sur la pointe sud du territoire, est créée une zone A avec un règlement adapté aux besoins des exploitants.

Habitat

Le secteur d'extension de l'urbanisation se situe en continuité du tissu urbain existant. L'urbanisation présentera des formes urbaines mixtes (maisons individuelles, maisons groupées, appartements dans de petits immeubles collectifs) afin d'assurer une diversité de l'offre.

Parallèlement, l'amélioration du parc immobilier du centre-ville doit se poursuivre, et en particulier l'amélioration des logements vacants. De plus, un certain nombre de sites mutables ont été identifiés dans le centre-ville.

Entreprises, commerces et services

Les zones UCV et UR1 peuvent accueillir des entreprises compatibles avec l'habitat, ce qui permet une mixité du tissu urbain, intéressante pour l'animation de ces quartiers, et permettant de limiter les déplacements du quotidien en voiture.

Les zones d'activités (zone UAE) sont pérennisées et confortées, avec des projets de requalification et de reconquête de friches, ce qui doit permettre un certain renouvellement urbain.

Tourisme-loisirs

La commune prévoit de réaliser une extension du parc de la Tour, ce qui pourra renforcer l'attractivité touristique du territoire, tout en mettant en valeur un espace vert.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est annexé au PLU. La commune s'engage à protéger les itinéraires inclus dans ce plan et leur connexion avec des sentiers des communes limitrophes.

MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels de la commune (bois, abords du Mort-Ru), et en particulier les espaces naturels sensibles, sont protégés par un classement en zone N, zone dans laquelle la construction est très limitée.

Une grande partie des bois est classée en Espace Boisé Classé : ils seront ainsi maintenus car leur défrichement total est interdit et l'abattage partiel des arbres soumis à autorisation.

PATRIMOINE CULTUREL

Le patrimoine archéologique et historique de Montlhéry est bien repéré, protégé et mis en valeur.

Les constructions dans une grande partie du centre-ville sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (existence des rayons de protection des bâtiments historiques).

PAYSAGE

L'existence d'une zone naturelle et d'un Espace Boisé Classé protège le caractère verdoyant des buttes de Nozay et de la Tour, secteurs déterminés comme intéressants du point de vue paysage et protégés par les documents d'urbanisme supra-communaux.

L'extension de la zone urbaine dans le secteur de la Plaine va entraîner une modification du paysage dans ce secteur qui est aujourd'hui utilisé par l'agriculture. Cependant il faut noter que ce nouveau quartier est en prolongement de la zone agglomérée existante. Par ailleurs, des coulées vertes pourront être prévues pour une meilleure intégration du projet dans le paysage et pour créer une liaison entre espace urbanisé et espace naturel.

INFRASTRUCTURES

Voiries

Des projets existent sur les voies les plus importantes qui devraient modifier leurs caractéristiques. Ils ne sont pas en général de compétence communale.

En particulier, la commune reste très vigilante sur le devenir de la RN 20.

Les routes à fort trafic (plus de 5000 véhicules par jour) sont la RN 20, RN 446, RD 35, RD 46, et RD 133. Le long de ces voies il existe des préconisations en matière d'isolation acoustique déterminées par l'arrêté du 20 mai 2003 pour les routes nationales et l'arrêté du 28 février 2005 pour les routes départementales. Les secteurs dans lesquels ces préconisations sont applicables sont portés aux plans de zonage.

Réseaux - loi sur l'eau

Les réseaux existent sur une grande partie de la commune et fonctionnent bien ; ils sont suffisamment dimensionnés pour permettre l'arrivée de nouveaux habitants qui seront raccordés aux réseaux collectifs.

Il est à noter que les habitations qui sont assainies de façon individuelle sont très peu nombreuses.

Le règlement de PLU rend obligatoire le branchement au réseau d'eaux usées pour toute nouvelle construction.

L'effort concernant les rejets d'eaux pluviales doit être poursuivi conformément aux règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et aux objectifs du SAGE.

Le règlement du PLU reprend leurs principales prescriptions (en particulier régulation et traitement de certains rejets) en matière d'eaux pluviales et d'eaux usées et il est annexé au dossier.

Déplacements urbains

Des projets pour l'amélioration des transports en commun existent ; ils sont de compétence supra-communale. De même, une restructuration du réseau viaire est nécessaire mais elle doit se faire en intercommunalité et en collaboration avec l'Etat et le Département.

En revanche, la commune prévoit la réalisation de plusieurs parcs de stationnement en centre-ville pour améliorer la circulation dans ce secteur. Elle veut également améliorer les cheminements piétons à l'intérieur du tissu urbain.

V Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation	- Nombre de permis de construire	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce 	Commune	Annuelle
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
L'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Terres déclarées à la PAC - Surface Agricole Utile - Nombre de sièges d'exploitation - Nombre d'employés par exploitation - Nombre de constructions autorisées en zone A (création – changement d'affectation...) 	Commune DDT 91 Recensement agricole AGRESTE	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Département – CG 91	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune Département	Annuelle
Les déplacements domicile-travail ou du quotidien	- Taux de recours aux transports en commun	INSEE	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CG 91, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	SIRM	Annuelle
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	Syndicat de l'Orge ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) 	Commune DDT 91 INPN CG 91	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 91	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif 	Commune Lyonnaise des	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Eaux	
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle