

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE



Modification de droit commun n°1
du Plan Local d'Urbanisme révisé

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 juillet 2020

Mis à jour par arrêté du Maire en date du 30 juin 2022

**Modification de droit commun n°1 approuvée par
délibération du 20 novembre 2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
20 novembre 2025
approuvant la 1^{ère} modifi-
cation de droit commun du
PLU de Montesson

Le maire,
Nicole Bristol

Date : **10 octobre 2025**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**

TABLE DES MATIÈRES

1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION	7
3/ CONTENU DE LA MODIFICATION	13
4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT AUTO-ÉVALUATION	99

1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1.1. PRÉAMBULE ET OBJET DE LA MODIFICATION

Montesson est une commune située dans le département des Yvelines, en région Île-de-France, à environ 15 km à l'ouest de Paris. Bordée par la Seine au nord-est, elle fait partie de la boucle de la Seine, une zone caractérisée par ses paysages ouverts et ses terres agricoles. La commune est connue pour ses cultures maraîchères, qui occupent encore une part importante de son territoire malgré l'urbanisation progressive. Montesson est entourée de plusieurs communes, notamment Sartrouville, Houilles, Chatou et Le Vésinet. Elle bénéficie également d'une proximité avec les pôles économiques de l'ouest parisien tout en offrant un cadre de vie résidentiel.

Historiquement la commune a élaboré son premier PLU en 2012 mais une révision de celui-ci a été prescrite dès 2015 notamment pour prendre en compte la loi ALUR de 2014 et les documents supra-communaux plus récents : Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) de 2013 et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de Seine de 2014 (il est précisé que ce SCoT est devenu caduc en octobre 2020).

Cette révision a abouti au nouveau PLU révisé, approuvé par le Conseil municipal le 20 juillet 2020, actuellement en vigueur.

Le 13 juin 2024, la commune de Montesson a prescrit la modification de droit commun de son PLU initialement motivée par deux raisons :

- Faciliter les conditions d'urbanisation des OAP aujourd'hui totalement bloquées par des conditions d'urbanisation trop contraignantes ;
- Mettre davantage l'accent sur les objectifs de mise en valeur du patrimoine et de préservation de « l'esprit village ».

Fort de cette demande initiale, il est apparu nécessaire de questionner l'ensemble des documents réglementaires du PLU

- de clarifier et harmoniser certaines règles ;
- de renforcer les mesures de préservation et de valorisation des secteurs patrimoniaux en réponse à l'orientation « de mise en valeur du patrimoine et de préservation de « l'esprit village » du centre-ville » du PADD ;
- de promouvoir le développement de la végétation en ville et des îlots de fraîcheur ;
- de faciliter la réalisation des secteurs

d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Tout cela dans le respect des grandes orientations du PADD.

Ainsi les objets poursuivis par la délibération de lancement sont :

- Ajuster le règlement écrit (zones urbaines et à urbaniser) afin :
 - o D'harmoniser sur la forme, la rédaction des articles par zones ;
 - o D'harmoniser sur le fond, les prescriptions dans le but notamment, d'améliorer les transitions urbaines entre les différentes zones ;
 - o De renforcer les prescriptions en matière de développement de la végétation en ville ;
 - o De corriger les quelques erreurs matérielles identifiées sur le document ;
- Ajuster le zonage (zones urbaines et à urbaniser) afin :
 - o revoir le contour de certaines zones urbaines et à urbaniser en fonction de la réalité de terrain et des opportunités de développement ;
 - o supprimer l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière et de proposer un changement de zone en fonction des opportunités de développement du site ;
- Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règles des zones correspondantes au règlement écrit, pour faciliter leur mise en œuvre
- Traduire réglementairement les conclusions de l'étude urbaine réalisée sur le centre-ville dans le cadre d'un périmètre d'étude,
- Intégrer la décision de la Cour Administrative d'Appel de Versailles en date du 14/03/24 d'annuler partiellement la délibération du 20 juillet 2020 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de Montesson en tant qu'elle classe en espaces paysagers protégés les parcelles situées le long de l'avenue Gabriel Péri et qu'elle instaure un emplacement réservé n° 9.

1.2. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

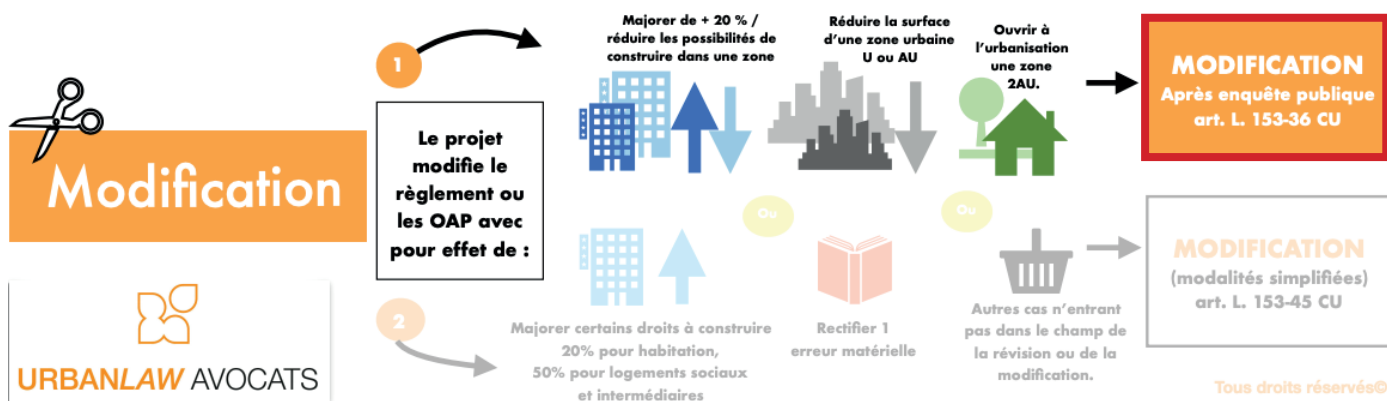
Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier **le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, du PLU approuvé en 2020.

2/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION

2.1. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD DU PLU

1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

- A. Affirmer l'identité agricole du territoire à travers la protection de la Plaine de Montesson
- B. Préserver les grandes entités paysagères du territoire favorables à la qualité du cadre de vie
- C. Protéger et améliorer les composantes de la trame verte et bleue, l'espace agricole, ainsi que les continuités écologiques
- D. Mettre en œuvre des mesures favorables à la transition énergétique



UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGE AFFIRMÉ

Le PLU n'impactera aucunement les zones naturelles et agricoles.

L'évolution notable en faveur de la trame verte urbaine est l'instauration d'un coefficient de biodiversité. Une analyse des cœurs d'îlots les plus denses en termes de végétation a été réalisée. Fort de cela, un coefficient de biodiversité est instauré. Il permet, dans des secteurs urbains à forts enjeux, d'intégrer les notions de perméabilité des sols et de végétalisation au cœur des potentiels projets d'aménagement. En ce sens il répond au sous-objectif du PADD de *préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins d'accompagnement des maisons et résidences*.

La liste des végétaux a également été mise à jour au règlement écrit afin de proposer des plantes locales et adaptées aux évolutions climatiques. Cela répond au sous-objectif du PADD de *favoriser les plantations d'essences locales favorables à la biodiversité*.

2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- A. Mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- B. Assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain
- C. Conforter les pôles dynamiques du territoire et affirmer l'économie de proximité



La modification du PLU projette également de diversifier les usages au niveau des déplacements. Elle répond à l'objectif d'*Encourager les modes de transport actif* grâce à deux outils :

- Le repérage des sentes au titre de l'article L.151-19 du CU et les emplacements réservés afin, à long terme, de les élargir et de diversifier les usages;
- Les règles graphiques d'implantation particulières qui, à court terme, permettent d'ouvrir visuellement le paysage des axes concernés et à plus long terme, d'envisager une politique d'acquisition foncière.

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

La modification du PLU est fondée sur cet axe du PADD. L'harmonisa-

A. Faciliter les déplacements dans la commune et vers l'extérieur

B. Adapter l'offre en équipements aux besoins actuels et futurs des habitants



tion du corpus de règle vise à faciliter la compréhension des documents réglementaires. Ces derniers évoluent pour correspondre davantage à la réalité de terrain. Le cœur de ville, le faubourg et les espaces résidentiels sont mieux définis et répondent à l'objectif *«Prendre en compte les caractéristiques architecturales existantes au sein de chaque quartier»* du PADD.

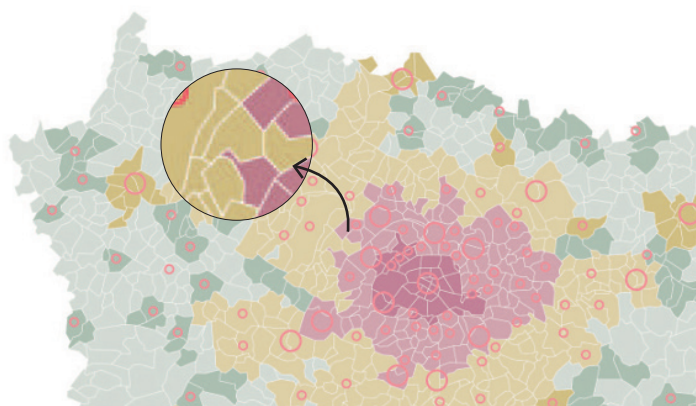
Les règles d'implantations graphiques particulières répondent à l'objectif de *«Poursuivre la requalification des paysages urbains, en particulier aux entrées de ville et aux abords des grands axes (Av Paul Doumer et Av Gabriel Péri)»*.

Enfin, les secteurs d'OAP vivent en parallèle du règlement écrit afin *«Assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain»*. Les évolutions portées sur ces dernières permettront de faciliter les opérations d'aménagement sans remettre en question les objectifs quantitatifs et qualitatifs portés par la commune. Il s'agira de tendre vers l'objectif fixé à 20 000 habitants à l'horizon 2030 du PADD mais également de permettre l'adaptation progressive des équipements collectifs.

Concernant le 3e objectif principal du PADD UNE OFFRE DE DÉPLACEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES MONTESSONNAIS, la modification du PLU de Montesson n'a aucun impact sur les sous-orientations portées par cet axe.

La modification du PLU de Montesson, en renforçant des dispositions déjà intégrées au PADD, est bien compatible avec celui-ci et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet.

2.2. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE SDRIF-E



La commune de Montesson, située dans les Yvelines, s'inscrit dans un contexte régional marqué par des enjeux environnementaux, économiques et sociaux cruciaux. En tant que territoire périurbain de la couronne ouest de l'agglomération parisienne, Montesson joue un rôle stratégique dans l'articulation entre le tissu urbain dense de la métropole parisienne et les espaces naturels, agricoles et forestiers de la région Île-de-France.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIFe), adopté en 2024, fixe des orientations réglementaires ambitieuses pour répondre aux défis du développement durable, notamment la lutte contre l'artificialisation des sols, la transition énergétique, la préservation de la biodiversité et l'amélioration de la qualité de vie des Franciliens. Parmi ses priorités, le SDRIFe promeut une gestion équilibrée de l'urbanisation, la consolidation de la trame verte et bleue, ainsi qu'une densification urbaine maîtrisée.

La commune de Montesson est définie au SDRIFe en tant que commune de la couronne à l'interface entre ville et campagne.

A ce titre, des orientations générales sont établies s'appliquant directement à Montesson, qui est située à l'interface ville-campagne. La commune s'inscrit dans cette dynamique par :

- La protection de ses espaces agricoles et naturels, répondant à la priorité de stabilisation des limites urbaines.
- Le développement maîtrisé autour des axes structurants, notamment en s'appuyant sur des centralités locales.
- Le soutien à l'économie locale, via le maintien des zones d'activités et leur adaptation aux enjeux stratégiques comme la transition énergétique.
- La promotion des circulations douces, cohérente avec les efforts pour limiter l'impact écologique de l'urbanisation.

Ce cadre général renforce la pertinence des modifications du PLU de Montesson et leur alignement avec les objectifs du SDRIFe.

Le tableau-ci après reprend les points d'évolution de la modification de droit commun directement concernées par les orientations du SDRIFe.

La couronne, à l'interface ville-campagne

Stabiliser les limites de l'agglomération parisienne, protéger les espaces agricoles et les forêts de la Ceinture verte et rétablir les continuités de la trame verte et bleue

Améliorer l'accès aux équipements, commerces et services en concentrant le développement autour des principales gares et centralités

Accueillir les nouvelles entreprises au sein des zones d'activités existantes et réserver les extensions aux activités stratégiques (filères industrielles stratégiques, production d'ENR, économie circulaire, etc.)

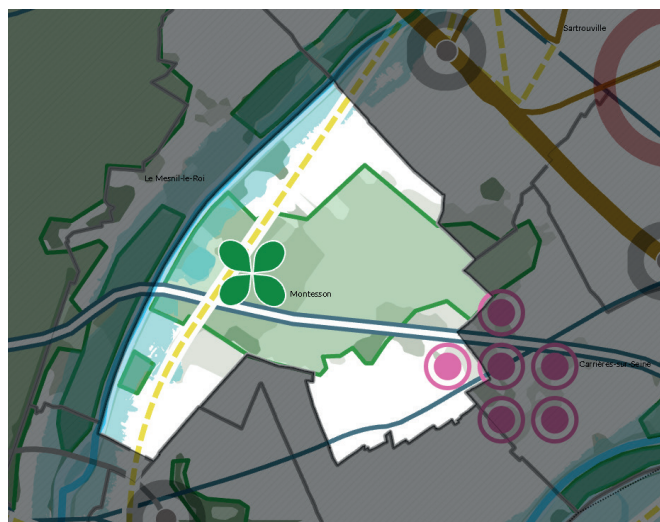
Renforcer le maillage en transports en commun et aménager les axes cyclables structurants du réseau « Vélo Île-de-France » dans l'ensemble de l'agglomération parisienne

277 communes
28 % de la population francilienne
22 % des emplois

ORIENTATION SDRIFE	TRADUCTION DANS LE PLU	DOCUMENT DU PLU CONCERNÉ
OR 1-1 : Composer l'armature verte de la région-nature de demain	Ajout d'un coefficient de biodiversité et définition précise des espaces verts de pleine terre, intégration des corridors écologiques.	Règlement écrit, OAP, Zonage
OR 28-29 : Maintien et reconquête des espaces de pleine terre	Introduction du coefficient de biotope par surface (CBS) pour garantir la perméabilité des sols.	Règlement écrit
OR 3-3 : Maîtriser les développements urbains	Objectif de 40% de logements sociaux dans les nouveaux projets d'aménagement, diversification des usages dans les zones OAP.	OAP
OR 6-7 : Fronts verts et continuités d'espaces ouverts	Création de réserves foncières et ajustement des contours des zones d'urbanisation.	Zonage
OR 30-32 : Réduction de la vulnérabilité aux risques naturels	Études géotechniques et acoustiques obligatoires pour certaines zones à risque, gestion stricte des zones humides.	Règlement écrit, OAP
OR 5 : Sanctuarisation des liaisons écologiques	Maillage des circulations douces et repérage des sentes pour les élargir et diversifier leur usage.	OAP
OR 19-20 : Transitions paysagères et amélioration des lisières	Transitions paysagères renforcées entre les activités et les zones résidentielles, harmonisation des entrées de ville.	Règlement écrit, OAP
OR 42 : Soutien à l'activité économique	Pérennisation des activités économiques et commerciales dans les zones concernées.	Zonage, OAP
OR 39 : Réduction de l'empreinte énergétique	Obligation d'intégrer les panneaux solaires et équipements techniques dans les constructions.	Règlement écrit

La modification du PLU de Montesson traduit les ambitions locales en cohérence avec ces objectifs régionaux. Elle ne remet pas en question les principes de compatibilité du PLU en vigueur. Au contraire, elle vient notamment les renforcer à travers :

1. La préservation des espaces naturels et agricoles : Montesson, en tant que commune dotée de vastes espaces agricoles en bordure de la métropole, adopte des mesures pour sanctuariser ces terrains, conformément aux objectifs de l'armature verte du SDRIFE. La modification du PLU n'impacte aucunement les zones agricoles et naturelles du territoire.
2. La limitation de l'imperméabilisation des sols : En intégrant des obligations telles que le coefficient de biotope par surface (CBS), la commune contribue à l'objectif régional de réduction de l'artificialisation nette des sols.
3. Le développement durable des zones urbaines : En renforçant les mobilités douces intra-urbaines, en diversifiant l'offre de logements, et en soutenant des projets de renouvellement urbain, Montesson répond aux orientations du SDRIFE sur la mixité sociale et fonctionnelle, tout en améliorant la résilience locale face aux ef-



Extrait de la cartographie « maîtriser le développement urbain » du SDRIFE

fets du changement climatique.

La modification du PLU montre ainsi une volonté d'équilibrer les besoins de développement local avec la protection des ressources naturelles et paysagères, dans le respect des principes directeurs du SDRIFe. À travers cette démarche, la commune affirme son rôle actif dans la construction d'une région résiliente et attractive, tout en s'adaptant aux attentes spécifiques de ses habitants et à la pression urbaine croissante.

3/ CONTENU DE LA MODIFICATION

3.1. LES MODIFICATIONS DES OAP

Pour faciliter la lecture des évolutions des OAP, les codes couleurs et de mise en forme suivants ont été mis en place :

En rouge : les ajouts induits de la modification

En rouge barré : les suppressions induites par la modification

ÉVOLUTIONS DE L'INTRODUCTION

« Les secteurs d'OAP sont susceptibles d'être impactés par des phénomènes d'anciennes carrières, des sites et sols pollués, et des remontées de nappes. Afin d'éviter tout risque, il ~~est recommandé de réaliser~~ devra être réalisée une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état de la structure des sols de ces terrains et leur usage futur ».

JUSTIFICATIONS

L'objectif de cette évolution est de garantir la conformité de secteur vis-à-vis du risque pollution. Il s'agit d'imposer la levée d'un potentiel doute au stade le plus précoce des demandes d'autorisation.

Toutes les règles édictées par les présentes Orientation d'Aménagement et de Programmation ; pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions concernant les constructions destinées aux équipements collectifs ont été allégées et simplifiées.

Cette évolution fonctionne de pair avec une évolution réglementaire majeure : la suppression de la zone Ue. Cette zone spécifiquement dédiée aux équipements publics n'apportait pas de plus-value majeure (le foncier appartient à la collectivité) et venait alourdir le règlement écrit ainsi que le zonage puisque les équipements sont autorisés sur l'ensemble du territoire.

L'objectif aujourd'hui est de proposer un PLU facilitateur en termes de développement des équipements et des services communaux sur l'ensemble du territoire.

1. ÉVOLUTIONS DE L'OAP DU FOND DE SAINT-HONORINE (p.4 à 7)

LÉGENDE DES SCHÉMAS

Espace tampon nord le long de la nouvelle départementale

~~Mettre en œuvre les conditions d'accueil d'activités économiques notamment artisanales le long Voie Nouvelle Départementale, assurant un filtre visuel et phonique vis-à-vis des habitations.~~

Intégrer l'objectif de réduction des nuisances liées aux infrastructures routières (la départementale et a fortiori l'autoroute) par l'aménagement de la frange nord de ce secteur.

JUSTIFICATIONS

L'objectif poursuivi ici est de gérer la limitation des nuisances sonores liées aux infrastructures routières, ce qui ne justifie en rien l'obligation d'implanter des activités économiques le long de cette départementale. Il est donc décidé de simplement indiquer la prise en compte de cet objectif dans le traitement de l'espace nord de ce secteur d'OAP.

Couture urbaine au travers de la trame viaire existante

Créer les accès aux secteurs d'urbanisation nouveaux (desserte interne de principe) et de nouvelles voies traversantes de principe, **en prolongeant les voies structurantes existantes.**

JUSTIFICATIONS

Afin de répondre à l'objectif de couture urbaine, il a été décidé de renforcer la prescription en intégrant la prolongation des voies structurantes existantes. L'enjeu étant de s'appuyer sur la trame viaire existante.

Accroche sur la nouvelle départementale

Créer un nouvel accès sous la forme d'un rond-point sur la nouvelle départementale.

JUSTIFICATIONS

Avec la création de la nouvelle départementale en limite nord du secteur d'OAP, il apparaît assez pertinent de prévoir un nouvel accès sous la forme d'un rond-point pour limiter la surcharge de trafic sur les voies existantes au sein du tissu bâti.

Mixité fonctionnelle

Mettre en œuvre les conditions d'accueil favorisant la mixité fonctionnelle : secteur d'activités économiques notamment artisanales, production d'environ 130 logements et installation d'équipements d'intérêts collectifs.

JUSTIFICATIONS

Affirmer la volonté politique de réhabiliter ce site vers une véritable mixité fonctionnelle où différents usages : habitat, économique ou encore de service cohabiteront.

TEXTE RÉGLEMENTAIRE

Traitement réglementaire au sein de l'OAP

Les prescriptions prévues au règlement écrit ont été basculées au sein de l'OAP. Quelques ajustements ont par ailleurs été effectués. Une partie sur l'intégration de la nuisance sonore a été spécifiquement intégrée.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit ici de répondre à l'un des principaux objectifs de la présente modification du PLU, à savoir de rendre les OAP davantage opérationnelles. Pour ce faire, il a été décidé de limiter les pièces auxquelles les porteurs de projet devraient se référer. Ainsi, dans le respect de l'article R151-8 du code de l'urbanisme, toutes les prescriptions qui s'appliqueront sur ce secteur de la commune se trouveront dans l'OAP en question.

SCHÉMA OAP AVANT MODIFICATION



Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine



Conditionner l'aménagement de ce secteur à des études s'assurant préalablement de la structure des sols et de l'absence de risques dans ce secteur ayant fait l'objet de carrières souterraines (soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels) La réalisation d'une étude acoustique s'impose également.

Engager une réflexion avec la commune de Carrières-sur-Seine pour définir l'avenir du secteur est de la Voie Nouvelle Départementale, en limite communale.

Périmètre de l'OAP. Superficie du site : environ 11 ha.

Encadrer l'accueil d'environ 130 logements mixtes diversifiés, dont au moins 40 % de logements sociaux, en extension de l'urbanisation en assurant l'insertion urbaine et paysagère des constructions avec le quartier d'habitat individuel environnant, comprenant une transition épannelée des constructions.

Mettre en œuvre les conditions d'accueil d'activités économiques notamment artisanales le long Voie Nouvelle Départementale, assurant un filtre visuel et phonique vis-à-vis des habitations.

Créer les accès aux secteurs d'urbanisation nouveaux (desserte interne de principe) et de nouvelles voies traversantes de principe.

Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces.

Mettre en œuvre des transitions paysagères entre les activités et l'habitat, et avec les quartiers d'habitat existants.

Améliorer et valoriser l'entrée de ville le long de l'avenue Paul Doumer.

Voie Nouvelle Départementale.

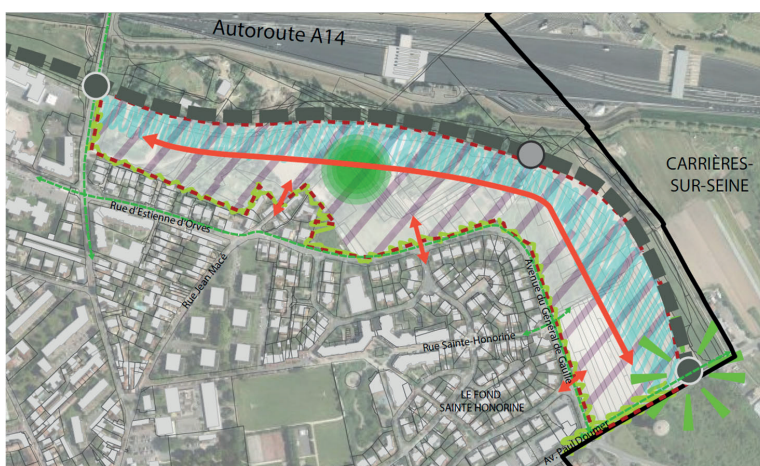
4

SCHÉMA APRES MODIFICATION



Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine



Conditionner l'aménagement de ce secteur à des études s'assurant préalablement de la structure des sols et de l'absence de risques dans ce secteur ayant fait l'objet de carrières souterraines (soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels) La réalisation d'une étude acoustique s'impose également.

Engager une réflexion avec la commune de Carrières-sur-Seine pour définir l'avenir du secteur est de la Voie Nouvelle Départementale, en limite communale.

Encadrer l'accueil d'environ 130 logements mixtes diversifiés, dont au moins 40 % de logements sociaux, en extension de l'urbanisation en assurant l'insertion urbaine et paysagère des constructions avec le quartier d'habitat individuel environnant, comprenant une transition épannelée des constructions.

Superficie du site : environ 11 ha.

Périmètre de l'OAP.

Intégrer l'objectif de réduction des nuisances liées aux infrastructures routières (la départementale et la fortiori l'autoroute) par l'aménagement de la frange nord de ce secteur.

Créer les accès aux secteurs d'urbanisation nouveaux (desserte interne de principe) et de nouvelles voies traversantes de principe, en prolongeant les voies structurantes existantes.

Mettre en œuvre les conditions d'accueil favorisant la mixité fonctionnelle : secteur d'activités économiques notamment artisanales, production d'environ 130 logements et installation d'équipements d'intérêts collectifs.

Mettre en œuvre des transitions paysagères entre les activités et l'habitat, et avec les quartiers d'habitat existants.

Améliorer et valoriser l'entrée de ville le long de l'avenue Paul Doumer.

Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces.

Créer un espace vert de centralité

Voie Nouvelle Départementale.

Créer un nouvel accès sous la forme d'un rond-point sur la nouvelle départementale.

4

2. ÉVOLUTIONS DE L'OAP DU CHEMIN DES GRAVIERS (P.8 À 12)

Traitement réglementaire au sein de l'OAP

Les prescriptions prévues au règlement écrit ont été basculées au sein de l'OAP. Quelques ajustements ont par ailleurs été effectués.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit ici de répondre à l'un des principaux objectifs de la présente modification du PLU, à savoir de rendre les OAP davantage opérationnelles. Pour ce faire, il a été décidé de limiter les pièces auxquelles les porteurs de projet devraient se référer. Ainsi, dans le respect de l'article R151-8 du code de l'urbanisme, toutes les prescriptions qui s'appliqueront sur ce secteur de la commune se trouveront dans l'OAP en question.

3. ÉVOLUTIONS DE L'OAP DU QUARTIER DE LA BORDE (P.13 À 19)

LÉGENDE DES SCHÉMAS

Couture urbaine en limite nord-est du site du CH Théophile Roussel

Gérer la couture urbaine avec les quartiers pavillonnaires avoisinants

JUSTIFICATIONS

Afin de répondre à l'objectif de couture urbaine, il a été décidé d'ajouter une prescription en faveur de la prise en compte de cette transition avec le quartier pavillonnaire voisin.

Suppression de la création de la maison médicale

Environ 250 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, sous la forme de maisons (R+1+C) dans la partie sud-est et collectifs (R+2+C) et réhabilitation des logements existants. ~~Création d'une maison médicale intégrée dans le projet.~~

Superficie : environ 5,4 ha.

JUSTIFICATIONS

Depuis la dernière révision du PLU, il s'avère que le projet de création d'une maison médicale n'est pas à l'ordre du jour.

TEXTE RÉGLEMENTAIRE

Traitement réglementaire au sein de l'OAP

Les prescriptions prévues au règlement écrit ont été basculées au sein de l'OAP. Quelques ajustements ont par ailleurs été effectués.

JUSTIFICATIONS

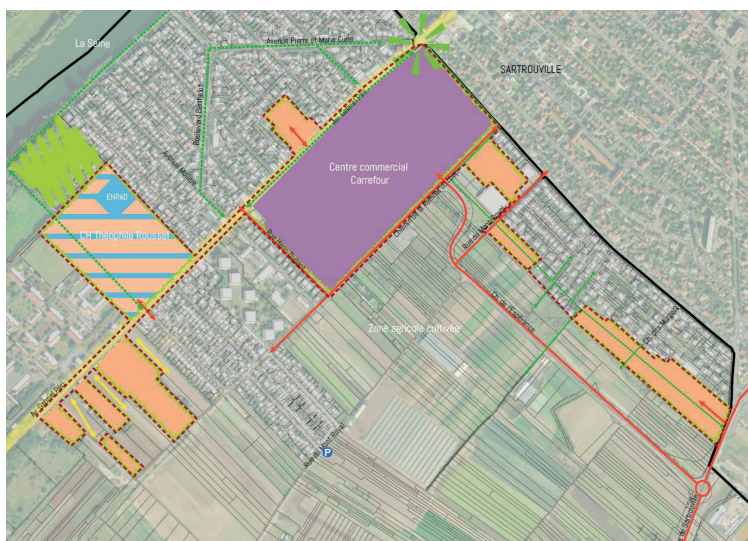
Il s'agit ici de répondre à l'un des principaux objectifs de la présente modification du PLU, à savoir de rendre les OAP davantage opérationnelles. Pour ce faire, il a été décidé de limiter les pièces auxquelles les porteurs de projet devraient se référer. Ainsi, dans le respect de l'article R151-8 du code de l'urbanisme, toutes les prescriptions qui s'appliqueront sur ce secteur de la commune se trouveront dans l'OAP en question.

SCHÉMA OAP AVANT MODIFICATION



Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde



- Périmètre de l'OAP. Superficie des sites de projet : environ 14,2 ha.
- Permettre le maintien et le développement des activités commerciales existantes, pourvoyeuses d'emploi pour le territoire.
- Mettre en œuvre un programme mixte habitat/équipement au sein du Centre Hospitalier Théophile Roussel comprenant une maison médicale.
- Mettre en œuvre des programmes de logements mixtes.
- Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces.
- Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri.
- Améliorer et valoriser l'entrée de ville côté Sartrouville.
- Assurer les accès aux nouveaux secteurs d'urbanisation (tracés de principe).
- Préserver les percées visuelles agricoles cultivées depuis l'avenue Gabriel Péri vers la plaine agricole.
- Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les différentes entités bâties et avec la plaine maraîchère et les quartiers riverains (principe).
- Requalifier l'espace vert d'agrément et l'ouvrir sur son environnement.
- Créer un petit espace de stationnement public.

6

SCHÉMA APRES MODIFICATION



Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde



Périmètre de l'OAP. Superficie des sites de projet : environ 14,2 ha.

Urbanisation conditionnée au respect d'une cohérence d'ensemble, des dispositions de la présente OAP, et à la réalisation au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions

- Permettre le maintien et le développement des activités commerciales existantes, pourvoyeuses d'emploi pour le territoire.
- Mettre en œuvre un programme mixte habitat/équipement au sein du Centre Hospitalier Théophile Roussel **comprenant une maison médicale**.
- Mettre en œuvre des programmes de logements mixtes.
- Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces.
- Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri.
- Améliorer et valoriser l'entrée de ville côté Sartrouville.
- Assurer les accès aux nouveaux secteurs d'urbanisation (tracés de principe).
- Préserver les percées visuelles agricoles cultivées depuis l'avenue Gabriel Péri vers la plaine agricole.
- Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les différentes entités bâties et avec la plaine maraîchère et les quartiers riverains (principe).
- Requalifier l'espace vert d'agrément et l'ouvrir sur son environnement.
- Créer un petit espace de stationnement public.
- Gérer la couture urbaine avec les quartiers pavillonnaires avoisinants

14

4. ÉVOLUTIONS DE L'OAP DU QUARTIER DES RABAUX (p.21 à 26)

LÉGENDE DES SCHÉMAS

Densité de logements

Mettre en œuvre un programme de logements mixtes ~~d'une densité décroissante du sud vers le nord (habitat collectif R+2 au maximum au sud du site / habitat individuel groupé / habitat individuel au nord du site)~~ comprenant un total d'environ 250 logements, dont 40 % de logements sociaux

JUSTIFICATIONS

La réalisation d'un premier programme de logements sur ce secteur a remis en cause cet objectif d'une densité progressive. L'OAP est donc ajustée pour ne plus intégrer cette prescription qui compromet la faisabilité de cet aménagement d'ensemble. Un objectif de gestion harmonieuse (couture urbaine) avec la frange nord à cependant été intégré pour la partie aujourd'hui non aménagée.

Activités économiques et commerciales

~~Pérenniser les activités économiques et commerciales.~~

JUSTIFICATIONS

Hors périmètre de l'OAP.

TEXTE RÉGLEMENTAIRE

Traitement réglementaire au sein de l'OAP

Les prescriptions prévues au règlement écrit ont été basculées au sein de l'OAP. Quelques ajustements ont par ailleurs été effectués.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit ici de répondre à l'un des principaux objectifs de la présente modification du PLU, à savoir de rendre les OAP davantage opérationnelles. Pour ce faire, il a été décidé de limiter les pièces auxquelles les porteurs de projet devraient se référer. Ainsi, dans le respect de l'article R151-8 du code de l'urbanisme, toutes les prescriptions qui s'appliqueront sur ce secteur de la commune se trouveront dans l'OAP en question.

SCHÉMA OAP AVANT MODIFICATION



Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux



Ce secteur est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones humides potentielles en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

- Périmètre de l'OAP. Superficie du site : environ 4,2 ha.
- Pérenniser les activités économiques et commerciales.
- Mettre en œuvre un programme de logements mixtes d'une densité décroissante du sud vers le nord (habitat collectif R+2 au maximum au sud du site/ habitat individuel groupé / habitat individuel au nord du site) comprenant un total d'environ 250 logements, dont 40 % de logements sociaux. Ce programme pourra comprendre des commerces de proximité en rez-de-chaussée.
- Assurer une transition dégressive de la hauteur des constructions à proximité des quartiers pavillonnaires.
- Permettre l'extension potentielle des équipements sportifs existants.
- Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces, en privilégiant la desserte des équipements publics.
- Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri.
- Assurer les accès au nouveau secteur de projet (tracés de principe).
- Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les différentes entités bâties.

9

SCHÉMA APRES MODIFICATION



Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux



Ce secteur est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones humides potentielles en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

- Périmètre de l'OAP. Superficie du site : environ 4,2 ha.
- ~~Pérenniser les activités économiques et commerciales.~~
- Mettre en œuvre un programme de logements mixtes d'une densité décroissante du sud vers le nord (habitat collectif R+2 au maximum au sud du site/ habitat individuel groupé / habitat individuel au nord du site) comprenant un total d'environ 250 logements, dont 40 % de logements sociaux. Ce programme pourra comprendre des commerces de proximité en rez-de-chaussée.
- Assurer une transition dégressive de la hauteur des constructions à proximité des quartiers pavillonnaires.
- Permettre l'extension potentielle des équipements sportifs existants.
- Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces, en privilégiant la desserte des équipements publics.
- Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri.
- Assurer les accès au nouveau secteur de projet (tracés de principe).
- Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les différentes entités bâties.
- Gérer la couture urbaine avec les quartiers pavillonnaires avoisinants

22

3.2. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Pour faciliter la lecture des évolutions du règlement écrit, les codes couleurs et de mise en forme suivants ont été mis en place :

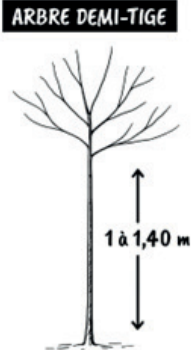
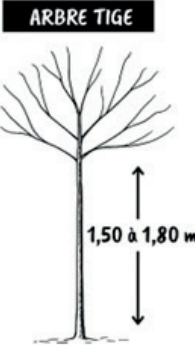
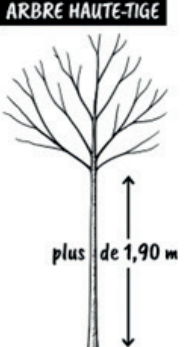
En rouge : les ajouts induits de la modification

En rouge barré : les suppressions induites par la modification

1. ÉVOLUTIONS DES DÉFINITIONS (p.5)

Arbres

Les arbres sont définis par la hauteur de leur tige :

Arbre demi-tige	Le tronc mesure entre 1 mètre et 1,4 mètres de haut avant qu'apparaissent les premières branches	
Arbre tige	Le tronc mesure entre 1,5 mètre et 1,8 mètres de haut avant qu'apparaissent les premières branches	
Arbre haute tige	Le tronc mesure au moins 1,9 mètre avant qu'apparaissent les premières branches	

JUSTIFICATIONS

La définition des arbres est précisée selon la hauteur de leurs tiges afin de limiter toute ambiguïté sur les règles « d'arbres et de plantation » et en complément des annexes sur les plantations à favoriser ou à l'inverse à limiter.

Balcon

~~Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.~~ Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment, fermée par un garde-corps, une rambarde ou une balustrade et qui communique avec une pièce.

JUSTIFICATIONS

La définition des balcons évolue pour être précisée. La notion de communication avec une pièce existante est ajoutée.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

JUSTIFICATIONS

Des règles liées au coefficient de biotope ont été ajoutées en zone U-cv et U-ft afin d'intégrer les enjeux environnementaux et plus précisément de perméabilité des sols au cœur de projets d'aménagement. La définition permet ici de comprendre le fonctionnement du coefficient.

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 mis à jour dans le cadre du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : - Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.

Hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Hôtels	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	- Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	- Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
--	---

Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).

Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte , les salles polyvalentes, les gîres d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Lieux de culte	
La sous destination « Lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ; les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
--	--

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.
--	---

JUSTIFICATIONS

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsqu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 m. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- Tout revêtement artificiel,
- les terrasses,
- les accès et cheminements piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large,
- les piscines et abords,
- les espaces de circulation et stationnement des véhicules, quel que soit le traitement (par exemple, les dalles drainantes engazonnées, bandes de roulements plantées, etc.)

Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Il est dorénavant défini précisément les cas qui n'entrent pas dans la définition de la pleine terre. En effet, la définition initiale considérait de manière assez large la notion de pleine terre en y intégrant notamment les surfaces comprenant des constructions si leur profondeur était de moins de 4 m. Ainsi, piscine, terrasse ou encore espace de stationnement pouvaient être considérés comme tels à l'instruction. Cette définition était antinomique avec l'objectif de préservation de la pleine terre et plus précisément, du principe d'infiltration des eaux.

Les incidences de cette évolution sont positives sur l'environnement.

Hauteur* des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, ~~même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.~~

JUSTIFICATIONS

Évolution de forme par souci de simplification de la définition.

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec le domaine public) ou une autre construction sur le même terrain.

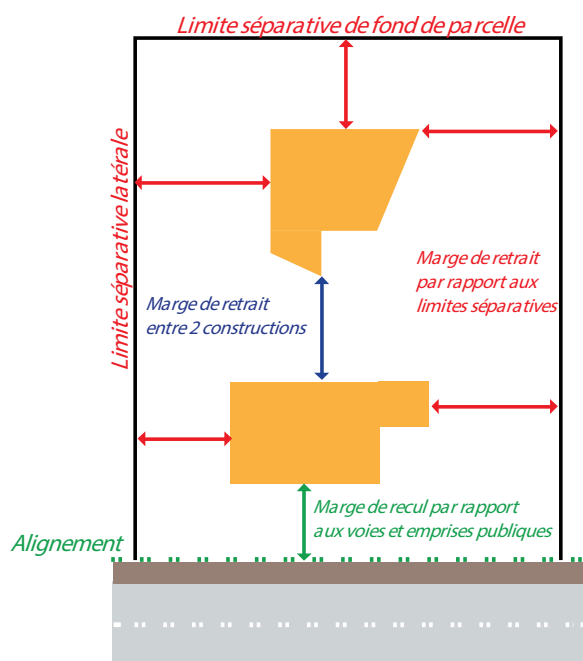
Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus

proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de distance les éléments architecturaux ou techniques suivants en saillie des façades :

- bandeaux corniches ou moulures ;
- simples débords de toiture (non soutenus par des poteaux ou des encorbellements) ;
- gouttières ;
- stores bannes ;
- marquises ;
- panneaux photovoltaïques ;
- blocs de climatisation ou les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol (pompe à chaleur par exemple).

JUSTIFICATIONS

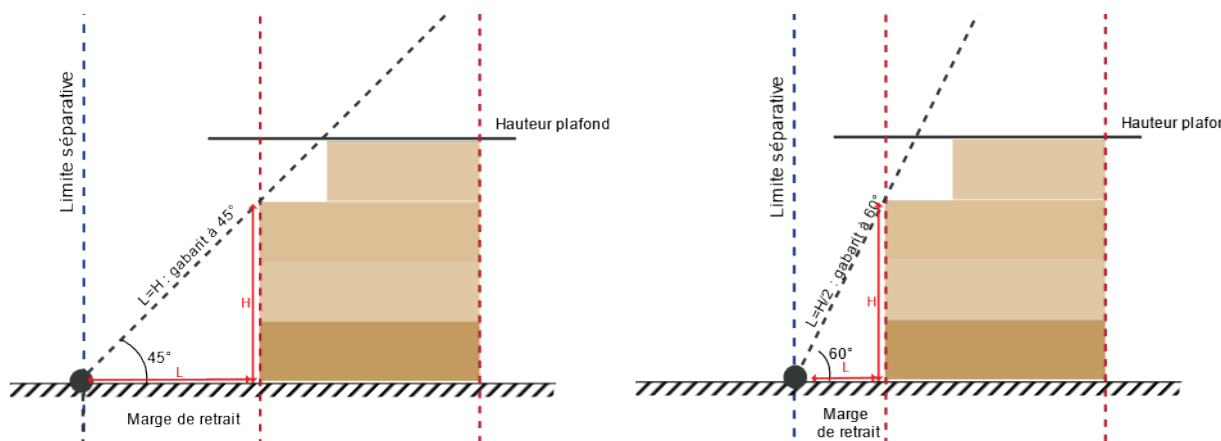
Faciliter l'instruction en n'incluant pas dans le calcul de la distance, les éléments en saillie de façade, peu voir pas du tout lisible sur les plans à l'instruction des demandes d'autorisation.



La marge de retrait minimale peut être fixe, ~~dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe,~~ ou variable selon la hauteur des constructions, avec ou sans distance minimale fixe.

JUSTIFICATIONS

Simplification de lecture.



Elle peut également varier selon que la façade vis-à-vis de la limite comporte ou non des ouvertures créant des vues.

Lorsque le règlement de zone prévoit des marges de retrait différentes si la façade comporte ou non des ouvertures créant des vues et que cette même façade comporte des parties sans vues et des parties avec vues :

- la marge en cas d'ouverture créant des vues s'applique au linéaire de façade situé jusqu'à un mètre de part et d'autre de chaque élément créant les vues ;
- la marge en cas de façade sans ouverture créant des vues s'applique au linéaire de façade situé horizontalement à plus d'un mètre de tout élément créant une vue.

JUSTIFICATIONS

Aux dispositions particulières de chaque zone, des règles d'implantation en fonction de la création ou non de vues ont été ajoutées. Il était important de définir la marge sur laquelle cette règle peut être instruite. En effet, sans précision et en cas d'ouverture créant des vues, le retrait imposé s'appliquerait à l'ensemble du linéaire de façade. Or seul un périmètre autour de l'ouverture est concerné. Il est ainsi proposé de considérer l'ouverture elle-même ainsi qu'une marge de 1 mètre de part et d'autre de celle-ci afin de garantir une application cohérente avec la réalité de terrain et au plus juste de la règle.

Piscine

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement **si elles sont entièrement enterrées ou à une hauteur hors sol d'un maximum de 60 cm (cf. la définition de l'emprise au sol).**

Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture en surélévation (d'une hauteur minimale de 0,60 m), elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).

JUSTIFICATIONS

Précision sur la définition des piscines qui ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Vues et éléments créant des vues

Sont considérés comme des éléments constitutifs des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées au-dessus du plancher :
 - à moins de 2,60 m en rez-de-chaussée,
 - à moins de 1,90 m pour les étages.
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,

- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du *terrain naturel*,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les *abris légers*,
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et paliers des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses **ou toit-terrasses** inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse), **ou équipés de pare-vues d'au moins 1,90 m de hauteur.**
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au *terrain naturel*
- les ouvertures situées au-dessus du plancher :
 - à 2,60 m ou plus du rez-de-chaussée ;
 - à 1,90 m ou plus pour les étages,
- les châssis oscillants non battants à plus de 1,90 m du plancher pour tous les niveaux.

JUSTIFICATIONS

Ajout des toits-terrasses comme non-créeurs de vues, dans la mesure où ces derniers sont complétés par des pare vues d'une hauteur conséquente (1,90 m). En effet, cela permet d'élargir le champ des possibles en termes de projet sans générer de vues ou de vis-à-vis.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel. **Les sous-sols semi-enterrés, dont le niveau supérieur excède 60 cm ou plus par rapport au terrain naturel, sont constitutifs d'emprise au sol.** Leur création est conditionnée par le PPRI dans les zones affectées.

JUSTIFICATIONS

Précision sur la définition des sous-sols et de la hauteur à partir de laquelle ils sont constitutifs d'emprise au sol.

Terrain naturel

Doit être regardé comme sol/terrain naturel ou sol existant celui qui existe à la date de la demande d'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement régulièrement édifiée.

JUSTIFICATIONS

Ajout de la définition du terrain naturel, terme souvent exprimé dans les règles de hauteur.

Terrasses

Plate-forme extérieure horizontale aménagée sur le toit d'un bâtiment ou sur le sol (éventuellement surélevée). Les terrasses ne génèrent pas d'emprise au sol sauf si elles sont surélevées à une hauteur de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel.

JUSTIFICATIONS

S'agissant d'une annexe, l'objectif est ici de préciser la définition d'une terrasse au sens du présent règlement et la manière dont ces dernières sont constitutives d'emprise au sol.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ~~ou~~ à la même indivision ou **à la même copropriété.**

JUSTIFICATIONS

Complément de la définition de l'emprise au sol.

Voies ~~ou~~ et emprises publiques*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

JUSTIFICATIONS

Évolution de forme

2. ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES (p.21)

I – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS (P.21)

[...]

3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU **ou qui sont publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme, accessible à l'adresse www.geoportail-urbanisme.gouv.fr (art. L.152-7 du code de l'urbanisme).**

JUSTIFICATIONS

Mise en cohérence avec les évolutions réglementaires et notamment l'ordonnance n° 2021-1310 du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités et leurs groupements.

[...]

7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les **règles conditions** d'accessibilité doivent être conformes aux articles **~~R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants~~ L.161-1 et suivants et R.162-1 et suivants** du Code de la construction et de l'habitation.

JUSTIFICATIONS

Évolution de forme et mise à jour réglementaire.

II – RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES (P.22)

[...]

BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le présent PLU ne s'oppose pas à ces dispositions, sous réserve des dispositions édictées par les plans de prévention des risques applicables aux terrains concernés.

JUSTIFICATIONS

L'objectif est ici informatif. Il s'agit d'informer les pétitionnaires de la présence de Plans de Prévention des Risques (PPR) sur le territoire.

CONSTRUCTIONS NON SOUMISES À AUTORISATION D'URBANISME

À l'exception des constructions et des travaux mentionnés aux b et e de l'article L. 421-5 et aux articles L. 421-5-1, L. 421-5-2 et L. 421-5-3 du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. (art. L.421-8)

Elles restent donc soumises au respect des différentes règles du présent règlement.

JUSTIFICATIONS

L'ajout de ce paragraphe est également informatif et se justifie par la volonté de rappeler aux pétitionnaires que même en l'absence de dépôt d'autorisation, la construction concernée doit respecter les prescriptions du règlement écrit du PLU.

DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU

En application du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 ~~à 152-6 et suivants~~.

JUSTIFICATIONS

Mise à jour des références législatives

ANTENNES RELAIS

~~L'implantation d'antennes relais est interdite à moins de 200 mètres des établissements d'accueil d'enfance et de petite enfance (notamment, mais sans s'y limiter, crèches et établissements scolaires).~~

Dans les zones U-cv, U-ft et U-r, la hauteur maximale autorisée des supports d'antennes relais est celle correspondant aux règles de hauteur maximale définies pour chaque zone.

Dans les autres zones, la hauteur des supports d'antennes relais est limitée au strict minimum nécessaire pour assurer la couverture des réseaux sur le territoire, justifié par une étude de propagation des ondes.

JUSTIFICATIONS

Suppression par souci de mise en cohérence réglementaire. Dans son ordonnance du 3 juillet 2022 concernant un recours de TDF, le juge de référé a établi « l'illégalité de ces dispositions qui relèvent de considérations sanitaires, sans justification d'un risque et qui sont étrangères aux buts poursuivis en matière d'urbanisme ».

ABRIS LÉGERS ET ANNEXES : RÈGLES PARTICULIÈRES D'IMPLANTATION

Les constructions et installations de type *abris légers* (pergolas, tonnelles, carports, etc.), qui, par nature, ne possèdent pas de façade, doivent respecter les marges de retrait minimales prévues pour les constructions dont les façades ne possèdent pas d'ouverture créant des vues.

Les constructions annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur, et les abris légers ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Cas particulier des piscines : voir paragraphe « piscines : règles particulières d'implantation ».

~~les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'emprise au sol, ainsi qu'aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Elles doivent respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, et par rapport aux limites séparatives.~~

JUSTIFICATIONS

Les piscines représentent un sujet d'interprétation important en termes de droit du sol. Elles font dorénavant l'objet d'une règle qui leur est propre (p.32 du règlement).

APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE PARCELLE

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Dans le cas d'un lotissement dont la voirie est constitutive d'un lot, les règles de superficie minimale d'espaces verts de pleine terre ne sont pas applicables à ce lot de voirie (mais restent applicables pour chacun des autres lots).

JUSTIFICATIONS

Cet apport permet d'intégrer le sujet des voiries privées objets d'un lot à part entière dans le cadre d'aménagement. En l'absence de précision, ces lots doivent également respecter les superficies minimales des surfaces de pleine terre.

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE (CBS)

Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum est imposé et comprend une part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont calculés à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones. Les places de stationnement sont exclues du calcul du CBS.

Calcul du Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface est calculé suivant la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les différents types de surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espace de pleine terre : coefficient de 1
- Sol perméable (terrasse bois, allée de gravier ...) : coefficient de 0,5
- Toiture végétalisée : coefficient de 0,3
- Sol imperméabilisé : coefficient de 0

À ce calcul du CBS, on ajoute un bonus

- de 0,1 pour toute plantation de nouvel arbre de haute tige au sein de l'unité foncière.
- de 0,05 pour toute plantation de nouvel arbre de tige ou demi-tige au sein de l'unité foncière.

Les arbres devront être plantés au minimum

- à 2 m des limites séparatives.
- à une distance des constructions et les uns des autres au moins égale au diamètre moyen de la couronne à l'âge adulte de l'espèce concernée

JUSTIFICATIONS

La collectivité est sensible aux enjeux environnementaux sur son territoire. La biodiversité urbaine participe à la formation d'îlots de fraîcheur et plus largement, aux continuités vertes en ville. Cette thématique était cependant, peu abordée dans le cadre du PLU. La végétation en ville de Montesson représente :

- Une couverture arborée de 29% ;
- Une couverture arborée et herbacée de 43% ;
- 65 m² de surface arborée par habitant ;

Cette évolution du PLU a donc été abordée dans le cadre de la modification.

La méthodologie repose sur une approche informatique (via traitements SIG) pour créer ce CBS basé sur les coefficients suivants :

- Espace de pleine terre : 1
- Espace perméable (graviers, terrasse bois ...) : 0,5
- Toiture végétalisée : 0,3
- Sol imperméable / espace bâti : 0
- Bonus « arbre » : + 0,05 à +0,1 selon l'arbre, sur le coefficient final.

Ainsi, on retient le calcul suivant pour la détermination du coefficient de biotope par surface :

$$\frac{((\text{surface de pleine terre} \times 1) + (\text{surface perméable} \times 0,5) + (\text{Surface de toiture végétalisée} \times 0,3))}{\text{Superficie de la parcelle}} + (\text{nombre d'arbres de haute tige} \times 0,05)$$

Ainsi, il est décidé d'inscrire les objectifs suivants dans les article 3.1 des zones concernées :

- En **secteur U-cv**, un objectif à **0,40** correspondant à la moyenne du CBS actuel en centre-ville,
- En **secteur U-ft**, un objectif à **0,60** correspondant à la moyenne du CBS sur les faubourgs.

ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées conformément aux règlements communaux d'assainissement collectif et non-collectif annexés au PLU :

Eaux usées

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de ce réseau, un assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé. En outre, l'installation d'assainissement individuel doit être réalisée dans le respect des normes en vigueur et être soumis à autorisation de la commune.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être traitées séparément.

Eaux pluviales

Les eaux de pluie doivent être infiltrées et gérées à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'infiltration forcée des eaux pluviales est proscrite dans les zones de carrières ou de risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la notice figurant en annexe du dossier de PLU) en raison des risques de formation de fontis, excepté si une étude démontre le contraire, notamment pour les parcelles situées en limite de zone à risques.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 2 000 m², le débit de fuite dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe, doit être limité à 2 litres par second par hectare imperméabilisé, pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale.

Pour les autres constructions, le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée et démontrée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 6 places.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Déchets

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU (annexe 7.2.d). Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements. Pour les opérations portant sur la construction de 3 logements ou plus, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu, d'une surface minimale de 6 m² et conforme aux dispositions de l'annexe 7.2.d. Il doit également être prévu **sur le terrain, mais directement accessible depuis la voie publique**, un local ou une aire de présentation des containers pour la collecte des déchets.

Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

JUSTIFICATIONS

L'ensemble des dispositions concernant les conditions de dessertes par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement ont été remontées aux dispositions générales. En d'autres termes, elles ne sont plus précisées dans les dispositions applicables à chacune des zones. Aucune évolution de fond n'a été apportée. Il s'agit d'une évolution de forme afin d'alléger le dossier.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou des services publics. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation des véhicules, des vélos ou des piétons est la moindre.

Le nombre et la largeur des entrées charretières sont limités à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant-et ne doivent en aucun cas porter atteinte aux arbres d'alignement.

Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (voir fiche du SDIS en annexe 4 du présent règlement). Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés, compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Les voies en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

JUSTIFICATIONS

La justification est similaire à la précédente, les dispositions en termes de conditions de desserte des terrains étaient rappelées dans chaque zone. Elles ont simplement été déplacées aux dispositions générales.

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT À LA VOIE ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une *construction existante*, régulièrement édifiée à la date d'approbation du premier PLU (20 décembre 2012), est implantée en tout ou partie, dans la *marge de retrait* imposée par les règles d'implantation par rapport aux voies et aux *limites séparatives* de la zone où se situe la construction, il peut être autorisée au sein de cette marge une seule extension de cette construction dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

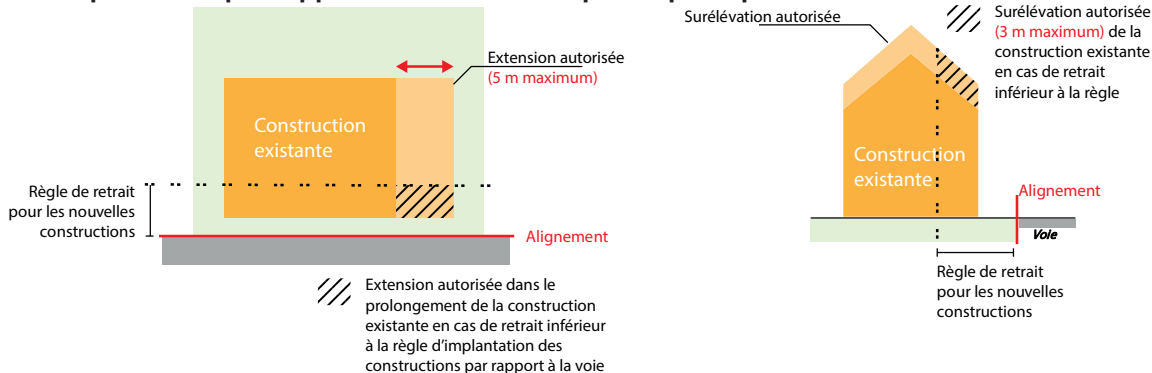
- ~~une superficie de 20 m² maximum, peut être autorisée~~ que la surface de plancher et l'emprise au sol créées dans cette marge soient chacune inférieures à 20 m²,
- qu'elle soit située dans le prolongement du volume existant,
- ~~dans le respect qu'elle respecte les dispositions~~ du présent règlement.

Cette extension peut être conçue :

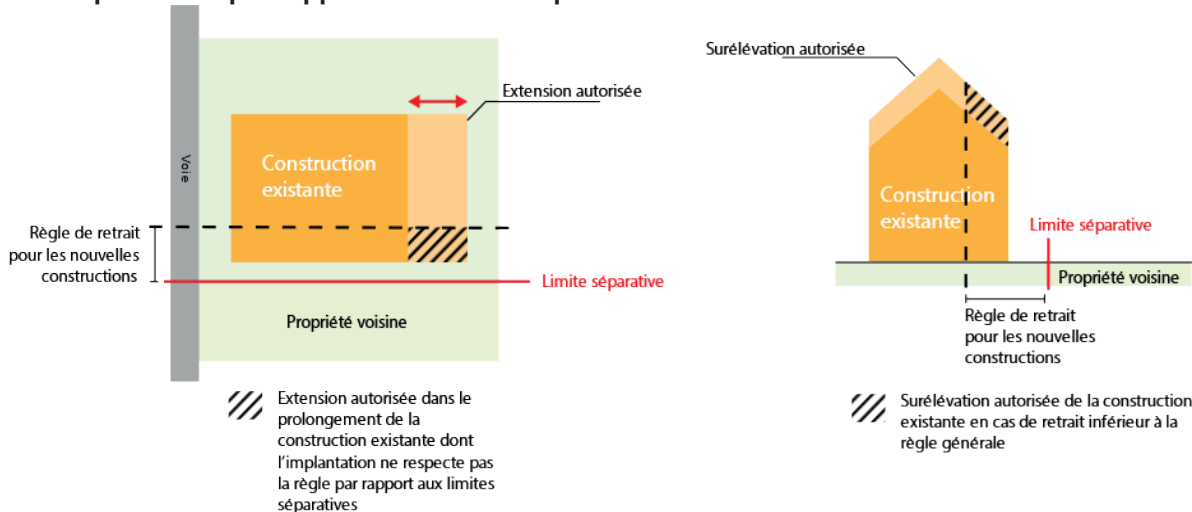
- **soit verticalement dans le cas d'une surélévation**, dans ce cas la surélévation ne doit pas excéder 3 m, dans le respect de la règle de hauteur maximale applicable dans la zone en question,
- **soit horizontalement dans le cas d'une extension**, dans ce cas le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 m.

Cette extension ne doit pas comporter d'ouverture créant des vues **par rapport aux limites séparatives**.

Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



JUSTIFICATIONS

Réécriture de la règle pour une meilleure compréhension. Il faut noter qu'il est dorénavant admis la création de vue par rapport aux emprises publiques car cela ne génère pas de vis-à-vis avec les parcelles voisines.

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur **d'une construction existante**.

Cette disposition ne dispense pas de respecter les autres règles écrites et graphiques du Plan Local d'Urbanisme, ni d'obtenir les éventuelles autorisations nécessaires au titre des autres réglementations applicables (ex : servitude de surplomb du fond voisin, autorisation de surplomb du domaine public...).

JUSTIFICATIONS

La précision «d'une construction existante» permet d'exclure les constructions neuves. Le complément suivant est un rappel à la loi et au présent règlement.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.

Dans le cas d'une pose de panneaux photovoltaïques en surimposition, une surépaisseur maximale de 30 cm sera autorisée. Dans le cas de nouvelles constructions, l'utilisation de dispositifs ne présentant pas de surépaisseur sera recherchée (par exemple : tuiles photovoltaïques, panneaux encastrés...).

Qu'ils soient intégrés ou non au bâti, leur disposition doit être la plus discrète et homogène possible en regroupant les panneaux solaires. Leur implantation doit respecter les critères paysagés ou architecturaux.

Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions en termes de panneaux solaires étaient précisées dans les dispositions particulières de chaque zone. Elles ont simplement été déplacées aux dispositions générales. Évolution de forme.

~~ZONES HUMIDES OU PRÉSUMÉES HUMIDES À PRÉSERVER L.151-23~~

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Zones humides ou présumées humides à préserver - L.151-23

JUSTIFICATIONS

La partie «Zones humides ou présumées zones humides à préserver» devient une sous partie d'une partie plus générale relative au patrimoine paysager au titre d'article L.151-23. Cela se justifie par une réorganisation en termes de formes et par l'ajout d'autres dispositifs relevant de l'article L.151-23†

I- Espace paysager remarquable - L.151-23

Dans les espaces considérés comme « *espace paysager remarquable* » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

- les éventuelles constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'une évolution de forme. Cet article était initialement proposé aux dispositions particulières

des zones U-r et U-e, zones dans laquelle la trame apparaissait.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

À l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « sente protégée » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les sentes et chemins devront préserver une ambiance rurale. Toute construction ou aménagement à proximité devra respecter l'intégration, les vues et l'accessibilité aux sentes et chemins. Le long des limites publiques ou privées avec des sentes protégées au règlement graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

JUSTIFICATIONS

Ce repérage a été réalisé dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLU (voir les justifications des évolutions du zonage relatives à l'ajout d'une trame de repérage au titre du L.151-19 pour préserver et valoriser les sentes). Le recul minimum de 3 mètres imposé le long de ces sentes vise à assurer une ouverture paysagère et visuelle. En effet, les sentes de Montesson sont aujourd'hui peu valorisées et peuvent parfois même donner un sentiment d'insécurité. Ce recul, qui s'imposera aux constructions nouvelles et permettra d'anticiper une potentielle acquisition foncière de la collectivité sur les quelques parcelles privatives où ont été disposés des emplacements réservés.

Dispositions en cas d'intervention sur les constructions existantes : transformation, modification de façade, extension...

À l'intérieur du périmètre identifié sur le plan de zonage comme « ensemble bâti protégé » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

L'architecture de la construction d'origine doit être prise en compte et respectée, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine doivent, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur. En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

JUSTIFICATIONS

La modification du PLU a rendu cette règle applicable à plusieurs zones. Par cohérence, a elle été remontée aux dispositions générales.

PISCINES : RÈGLES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRE

En dehors des zones concernées par le PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Oise, les piscines non couvertes (y compris leurs abords) réalisées à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel, ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

Les piscines (couvertes ou non) doivent respecter une distance minimale de 3 m par rapport à toutes les limites du terrain (privées ou publiques, y compris limites de voirie), que la piscine soit intérieure ou extérieure, couverte ou non.

Elles sont cependant exclues des règles de retrait entre plusieurs constructions sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

En complément des précisions aux « définitions », cette disposition nouvelle permet de réglementer l'implantation des piscines sur le territoire.

La hauteur de 60 cm permet dans l'usage, de gérer et d'intégrer au calcul d'emprise au sol, la plupart des systèmes pour couvrir les piscines.

La distance par rapport aux limites séparatives permet de limiter la proximité avec le voisinage (nuisances potentielles).

La règle d'implantation des constructions sur un même terrain n'est ici pas réglementée pour permettre l'installation de piscines à proximité de la construction principale.

POMPES À CHALEUR / CLIMATISATION / VENTILATION : RÈGLES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRE

Les blocs de ventilation, de climatisation ou de pompe à chaleur (air/air, air/eau, géothermique...) ne sont pas considérés comme des points de la construction pour l'application des règles de retrait. Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions, en termes de pompes à chaleur/climatisation et ventilation, étaient précisées dans les dispositions particulières de chaque zone. Elles ont simplement été déplacées aux dispositions générales. Évolution de forme.

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE SERVICE PUBLIC

~~Les équipements d'intérêt collectif et les constructions à usage de service public ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :~~

- ~~• si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;~~
- ~~• ou si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.~~

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

C'est le cas notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que les lignes de transport d'électricité, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions concernant les constructions destinées aux équipements collectifs ont été allégées et simplifiées. Initialement, elles pouvaient s'astreindre de certaines règles sous conditions : dispositions propres au fonctionnement du service en lui-même ou prise en compte d'une meilleure intégration dans l'environnement. Aujourd'hui, elles peuvent s'astreindre de l'ensemble des règles à la condition d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

Cette évolution fonctionne de pair avec une évolution réglementaire majeure : la suppression de la zone Ue. Cette zone spécifiquement dédiée aux équipements publics n'apportait pas de plus-value majeure (le foncier appartient à la collectivité) et venait alourdir le règlement écrit ainsi que le zonage puisque les équipements sont autorisés sur l'ensemble du territoire.

L'objectif aujourd'hui est de proposer un PLU facilitateur en termes de développement des

RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

La commune dispose d'un réseau de chaleur ~~en cours d'extension~~ classé ce qui implique une obligation de raccordement pour certains bâtiments, dans une zone autour du réseau qualifiée de périmètre de développement prioritaire.

~~Dans les secteurs situés à proximité de ce réseau actuel et futur, les projets suivants doivent être étudiés dans le sens d'un raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain :~~

- ~~• projet d'habitat collectif ou de maisons de ville de plus de 9 logements;~~
- ~~• équipements publics et bureaux de plus de 200 m² de surface de plancher.~~

Dans la zone autour du réseau, qualifiée de périmètre de développement prioritaire, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour :

- tout bâtiment neuf dont les besoins en chauffage sont de 30 kW ou plus ;
- tout bâtiment renouvelant son installation de chauffage de 30 kW ou plus.

Le seuil de puissance de 30 kW peut être relevé par la collectivité. Il est demandé aux pétitionnaires de se référer au Schéma directeur du réseau de chaleur du SITRU.

Par ailleurs, au-delà des équipements souterrains, les constructions et installations liées et nécessaires à la constitution de ce réseau d'intérêt général sont autorisées nonobstant les règles du présent règlement.

JUSTIFICATIONS

Le PLU avait rédigé à l'époque, lors du déploiement du réseau de pompe à chaleur sur le territoire. Les travaux ont été finalisés et il existe dorénavant un périmètre de développement prioritaire. Les évolutions de la règle permettent d'en informer les pétitionnaires.

STATIONNEMENT : NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE NOMBRE DE PLACES À CRÉER ET MODALITÉS DE RÉALISATION

I – Dimensions des places et des voies d'accès

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² **dégagement compris.**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur, ~~avec une réduction possible à 4,5m de longueur dans le cas de places extérieures situées dans le prolongement d'un espace vert.~~ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et un dégagement satisfaisants afin de limiter toute manœuvre sur l'espace public.

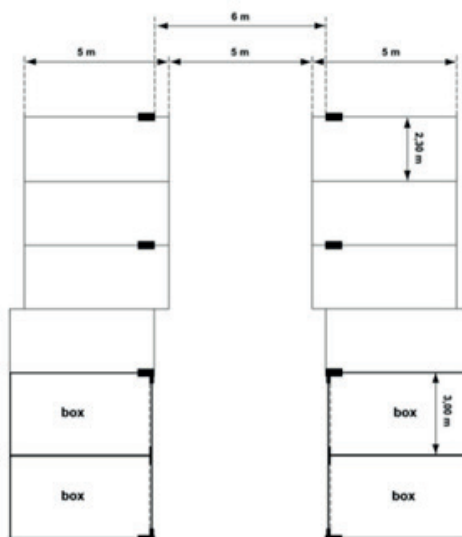
Longueur : 5 mètres

Largeur :

- 2,50 mètres pour les places non cloisonnées,
- 3 m pour les garages ou boxes

Dégagement :

- 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes
- 5 mètres entre places non cloisonnées.



JUSTIFICATIONS

La partie sur le dimensionnement des places de stationnement a été précisée et un schéma a été ajouté en ce sens. La réduction de 5 m de longueur à 4,50 m de longueur pour les places situées le long d'un espace vert a été pensée dans un souci d'optimisation du foncier tout en maintenant une cohérence avec la réalité des usages. La notion de « limiter toute manœuvre sur l'espace public » est importante. L'objectif est d'assurer la sécurité des usagers de la route.

II – Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application de ces dispositions.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	- Pour les logements jusqu'à 60 m² de surface de plancher : au moins 1 place par logement. - Pour les logements de plus de 60 m² et jusqu'à 120 m² de surface de plancher : au moins 2 places par logement. - Pour les logements de plus de 120 m² de surface de plancher : au moins 3 places par logement. À partir de 3 logements présents sur l'unité foncière, il doit être réalisé 1 place visiteur par tranche entamée de 3 logements. Les places commandées sont interdites en cas de desserte des véhicules sur des axes départementaux. Sur les autres axes et voies, elles sont autorisées dès lors qu'elles ne nécessitent pas plus de deux manœuvres sur le domaine public. Dans ce cas, elles sont limitées à deux places de stationnement. Exception : en application de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il n'est pas demandé plus d'une place par logement et ceux-ci ne rentreront pas en compte dans le calcul des places visiteurs.
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 3-5 unités d'hébergement.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². Exception : Il n'est pas exigé de place de stationnement en zone U-cv pour les commerces de moins de 300 m² de surface de vente.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel et autre hébergement touristique	1 place de stationnement pour 3 chambres.
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
	Entrepôt	1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.
	Bureau	1 place maximum par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

JUSTIFICATIONS

Les règles sur le nombre de places à créer ont été précisées :

- Il n'est dorénavant plus obligatoire de réaliser des places de stationnement pour les visiteurs. Cette règle contraint fortement la bonne réalisation des opérations et n'a dans la réalité de terrain, aucune utilité.
- Pour les constructions à sous-destination de logements, il est dorénavant clairement interdit de réaliser des places commandées desservant un axe départemental pour des raisons évidentes de sécurité sur ces axes à fort passage. Pour les places commandées desservant d'autres axes ou voies, elles sont limitées à deux places. L'objectif ici est de maintenir la possibilité de réalisation de places commandées notamment dans le cadre de régularisation de construction existante qui ne dispose pas de la surface nécessaire pour réaliser deux places distinctes.
- Pour les constructions à sous-destination d'hébergement, il est dorénavant demandé 1 place par unité de 5 hébergements (auparavant 3 hébergements). La règle initiale était trop stricte et pouvait conduire à bloquer certains projets d'hébergement.
- La destination Hébergement hôtelier et touristique est remplacée par Hôtel et autre hébergement touristique pour reprendre la nouvelle nomenclature du Code de l'urbanisme.

Les règles de stationnement s'imposent :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les extensions des constructions existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ou de plus de 25 % d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- pour les changements de destination et les créations de surface de plancher à l'intérieur du volume du bâti de plus de 40 m² de surface de plancher ;

- pour les cas de division de logement existant en plusieurs logements, même si cette division ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

En cas d'agrandissement et/ou changement de destination des constructions

En cas de création de nouvelle surface ou de changement de destination de surface existante régulièrement édifiée et disposant avant travaux d'au moins 1 place de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire si les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- si le projet crée moins de 40 m² de surface de plancher,
- si l'emprise au sol complémentaire créée est inférieure à 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes,
- et si aucun nouveau logement n'est créé.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter le nombre minimal de place fixé en application des dispositions générales du présent règlement.

Cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État, même si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

~~Pour toutes les destinations et sous-destinations, les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension qui répond aux conditions cumulatives suivantes :~~

- ~~• moins de 25 m² de surface de plancher créée~~
- ~~• pas de création de nouveau logement.~~

~~Dans le cas d'un aménagement de combles, il n'est pas demandé de nouvelle place de stationnement si les deux conditions suivantes sont réunies :~~

- ~~• il existe déjà 2 places de stationnement ;~~
- ~~• la surface de plancher totale après travaux reste inférieure à 130 m².~~

~~Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.~~

JUSTIFICATIONS

Les règles en termes de nécessité de réalisation des places de stationnement étaient à la fois précisées aux dispositions générales et aux dispositions particulières de chacune des zones. Cela engendrait des doublons parfois incohérents notamment avec la zone U-cv qui évoquait des surfaces différentes de celles des dispositions générales.

Il a été volontairement validé de reprendre la rédaction de la zone U-cv expliquant la suppression des règles des dispositions générales. En effet et en imposant des règles de stationnement pour les surfaces créées à hauteur de 40 m², la zone U-cv est plus souple que les dispositions générales qui proposer la même contrainte sur une superficie de 25 m². Cela permet de limiter le cas des irrégularités de construction existante ne pouvant évoluer;

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus.

~~Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même logement (hors places visiteurs et PMR).~~

~~Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations, les places commandées sont interdites sauf exception présentées dans les règles de stationnement ci-dessus.~~

JUSTIFICATIONS

Les places commandées sont dorénavant autorisées sous conditions. Cela se justifie par un tissu bâti existant parfois très dense et serré ne permettant pas de créer des places de stationnement distinctes.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon...

Obligations en matière de stationnement vélo, poussette :

Pour les opérations de plus de 10 logements, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison ~~d'1 arceau pour 3 logements d'un emplacement par logement.~~

Pour les constructions comprenant au moins ~~3~~ 2 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m² ~~avec au moins :-~~

- ~~• 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;~~
- ~~• 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.~~

Dans le cas d'une opération neuve comportant plus de deux logements, le seuil minimum d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est le suivant :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

La configuration des locaux doit assurer une utilisation effective de cette surface.

JUSTIFICATIONS

La règle initialement rédigée au PLU en vigueur a été harmonisée avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

RÈGLES D'IMPLANTATION GRAPHIQUE

Lorsque figurent sur le plan de zonage des règles d'implantation particulières, c'est à partir de la marge symbolisée sur le plan que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées.

En l'absence de symbole sur le plan de zonage, la limite entre l'unité foncière et l'emprise publique constitue la limite de référence.

JUSTIFICATIONS

La règle d'implantation graphique est une disposition qui a été ajoutée dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLU (voir les justifications des évolutions du zonage relatives à l'ajout d'une règle d'implantation particulière des futures constructions au document graphique).

2. ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (p.41)

I – ÉVOLUTION DES CHAPEAUX DE ZONES

ZONES	ÉVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS	
Zone U-cv	Pas d'évolution	
Zone U-ft	Cette zone correspond aux quartiers assez hétérogènes de type faubourgs traditionnels qui se sont constitués autour du centre-ville. Elle comprend des constructions anciennes à destination d'habitations individuelles ou collectives, de petites activités économiques et de petits immeubles récents d'habitat collectif. Compte tenu de sa proximité avec le centre-ville, des équipements et des services, ces quartiers ont vocation à pouvoir évoluer pour accueillir des constructions nouvelles à usage de logements. Une zone U-ft2 correspond à un tissu de faubourg au caractère paysager plus marqué qu'au sein du secteur U-ft1. JUSTIFICATIONS Simplification du règlement écrit par l'harmonisation des deux sous-zones U-ft.	
Zone U-r	Cette zone correspond à l'ensemble des quartiers d'habitation à caractère résidentiel qui se sont constitués au cours des dernières décennies. Ce sont des quartiers à dominante de logements qui bénéficient d'un cadre de vie agréable, apprécié par les habitants, ils garderont cette vocation. Ces quartiers présentent des caractéristiques différentes liées notamment à leur époque de construction. En conséquence cette zone est divisée en plusieurs secteurs, chaque secteur étant doté d'un règlement permettant de bien prendre en compte les caractéristiques du quartier. L'objectif est de pouvoir répondre aux besoins d'extension des habitants tout en préservant le caractère et la qualité du cadre de vie. Le secteur U-r-1 correspond aux quartiers constitués d'immeubles d'habitation collectifs existants Le secteur U-r-2 correspond aux quartiers constitués de maisons groupées sur des parcelles de taille assez réduite, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le secteur U-r-3 correspond aux quartiers constitués principalement de maisons implantées sur des parcelles de taille moyenne, avec, en général, une implantation sur une limite séparative. Le secteur U-r-4 correspond aux quartiers constitués de maisons implantées sur des parcelles de taille moyenne, généralement implantées en retrait des limites séparatives. Le secteur U-r-5 correspond au quartier des Berges de Montesson ainsi qu'aux secteurs constitués de maisons implantées de manière diffuse sur des parcelles de tailles diverses. Le secteur U-r 1 correspond aux quartiers constitués de maisons groupées sur des parcelles de taille assez réduite ou moyenne. Il correspond également aux quartiers en périphérie du faubourg, où la transition urbaine recherchée sur ces secteurs implique des règles différentes. Le secteur U-r 2 correspond aux quartiers constitués de maisons implantées sur des parcelles de taille moyenne, au quartier des Berges de Montesson ainsi qu'aux maisons implantées de manière diffuse JUSTIFICATIONS Simplification du règlement écrit par l'harmonisation des cinq sous-zones U-r en deux sous secteurs U-r. Il faut noter ici que la zone U-r1 dédiée à l'habitat collectif, fait dorénavant l'objet d'une zone à part entière (U-hc)	

Zone U-hc (nouvelle zone)	Résidentiel collectif Cette zone correspond aux quartiers d'habitation à caractère résidentiel constitués principalement d'immeubles d'habitation collectifs existants. Ces secteurs correspondent bien souvent aux grandes étapes d'urbanisation entre les années 1960 et 1970. JUSTIFICATIONS Création d'une nouvelle zone U-hc essentiellement dédiée à l'habitat collectif. L'objectif est de faciliter la lecture du zonage en dissociant clairement l'habitat résidentiel, individuel, de la l'habitat collectif. Les règles de la zone U-r1 ont été reprises.
Zone U-e (supprimée)	Équipements Cette zone correspond aux emprises des équipements collectifs. L'objectif est d'assurer la pérennité de ces équipements qui remplissent une fonction d'intérêt collectif et de permettre leur extension ou leur réaménagement afin qu'ils puissent être adaptés à l'évolution des besoins. JUSTIFICATIONS Cette évolution est motivée par un souci de simplification du zonage. Au delà d'alourdir visuellement le zonage, les zones et sous-secteurs U-e n'apportaient pas d'intérêt supplémentaire, car le foncier concerné appartient à la collectivité et le règlement écrit offre des assouplissements réglementaires (dispositions générales) pour les constructions d'intérêt collectif ou encore les équipements publics. En d'autres termes, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'installer sur toutes les zones sans distinction.
Zone U-ae	Pas d'évolution
Zone U-A14	Pas d'évolution
Zone AU	Pas d'évolution
Zone AU-m	<u>ZONES AU-m</u>
/	Zone destinée à être urbanisée selon un plan d'ensemble pour accueillir des logements, des équipements collectifs et des activités
Zone AU-r	Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future. Sa vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage de logements, et des activités économiques, dans le respect de l'OAP Fond-Sainte-Honorine. Il s'agit des zones destinées à l'urbanisation future et leurs emprises correspondent aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage de logements, d'équipements publics ou encore d'activités économique Dans cette zone, seules les dispositions générales du présent règlement ainsi que les dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent. <u>ZONES AU-r</u> Zone destinée à être urbanisée selon un plan d'ensemble pour accueillir des logements Il s'agit des zones destinées à l'urbanisation future, leur vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage de logements, selon un règlement qui est très proche du règlement des zones U-r. Actuellement, elles ne disposent pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elles pourront accueillir des constructions, mais uniquement :- • dans le respect des différentes OAP (Chemin des Gravières, la Borde, les Rabaux-Transdev), dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,* • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions.

Zone AU-m / Zone AU-r	La zone AU-r comprend : - des secteurs AU-r1 : dans le quartier de La Borde et des Rabaux, à dominante d'habitat collectif ; - des secteurs AU-r2 : dans le quartier des Rabaux, à dominante d'habitat groupé ; - des secteurs AU-r4 : dans les quartiers du Centre, de La Borde et des Rabaux, à la forme dominante de maisons JUSTIFICATIONS COMMUNES La simplification des documents réglementaires de Montesson se traduit également par : - la fusion des zones à urbaniser (dorénavant seules les règles des OAP s'appliquent) ; - la fin des règles doublées (au risque d'être contradictoires) entre le règlement écrit et les OAP. Dorénavant, seules les dispositions générales et les dispositions des OAP s'appliquent aux secteurs concernés dans le respect de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme. Il faut donc noter, de manière générale, que les zones AU-r et AU-m sont fusionnées et ne sont plus réglementées.
Zone A	Pas d'évolution
Zone N	Pas d'évolution

II – LES ÉVOLUTIONS DU CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ÉVOLUTIONS SUR TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, les destinations et sous destinations ont été mises à jour dans le tableau des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous condition.

JUSTIFICATIONS

Mise à jour des définitions des destinations / sous destinations suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

ÉVOLUTIONS SUR LA ZONE U-r

Concernant l'interdiction de l'artisanat et du commerce de détail, une précision sur la localisation a été ajoutée «du Boulevard Léon Blum à la rue Corneille».

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	U-r2 La Borde Du Boulevard Léon Blum à la rue Corneille entre la Seine et l'avenue Gabriel Péri		U-r1,2,3, 5 et les secteurs U-r4 Dans les autres secteurs non concernés par l'interdiction : Dans la limite de 200 m ² maximum. Elles ne doivent entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit de maintenir cette interdiction souhaitées par les habitants et les acteurs de la vie locale tout en maintenant les possibilités de développement sur l'OAP du secteur Théophile Roussel.

ÉVOLUTIONS SUR LA ZONE U-ae

L'évolution concerne les sous-destinations industries et entrepôts où il n'y a plus aucune distinction entre les zones.

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	U-ae2 et U-ae4		U-ae1 et U-ae3 À condition que les activités à proximité des zones résidentielles soient non polluantes et non nuisantes.
	Entrepôt	U-ae2 et U-ae4		

JUSTIFICATIONS

Les zones U-ae sont dédiées à l'accueil d'activités économiques. Le rapport de présentation reste vague quant aux caractéristiques qui dissocient ces zones. En tout état de cause, la distinction entre les zones U-ae2/4 et les zones U-ae1/3 et n'a pas lieu d'être. Il est aujourd'hui tout à fait envisageable de pouvoir développer les activités d'entrepôts ou industrielles sur ces secteurs. La mention «non polluante» et «non nuisante» permet de garantir le bon fonctionnement sur chacune des zones d'activités.

ÉVOLUTIONS SUR LA ZONE U-A14

Une majeure partie des sous-destinations de la destination «commerces et activités de services» est dorénavant autorisée sous condition qu'il s'agisse de reconversion, mutation ou réaffectations de bâtiments existants.

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			S'il s'agit de reconversion, mutation ou réaffectations de bâtiments existants.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

JUSTIFICATIONS

La zone de l'A14 comme son nom l'indique reprend parfaitement l'emprise de l'infrastructure routière. Les barrières de péages au niveau de Montesson ont été supprimées, libérant quelques emprises bâties de leur fonction. Cette évolution offre des possibilités assez minces de reconversion des bâtiments situés au niveau du péage, mais permettra de limiter les friches.

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

ZONES	ÉVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS
Zone U-cv	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, en limite des emprises publiques, ou en <i>retrait</i>. <i>En cas d'implantation en retrait :</i> <i>la marge de retrait minimale à respecter est de 1 m par rapport aux voies ou emprises publiques. Toutefois les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 1 m par rapport à l'alignement, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes ;</i> <i>la marge minimale de retrait à respecter doit être égale à la hauteur de la façade — un — de 3 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.</i> <i>la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un élément de construction : mur, portail, porche, etc. ;</i> <i>le retrait entre l'espace public et la construction doit être accompagné d'un traitement paysager et végétalisé.</i> <i>Cas particulier : dans le cas où la rue est concernée par un alignement reporté sur les plans d'alignement annexés au présent PLU, la marge de retrait est calculée par rapport à l'alignement futur.</i> JUSTIFICATIONS L'objectif principal des évolutions de l'article 1.1 et sur l'ensemble des zones, est de se fonder sur les formes urbaines existantes. En zone U-cv, la règle initiale permettait une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 mètre. Le retrait de 1 mètre ne permet pas de réaliser un réel aménagement en pied de façade. La règle a donc évolué et correspond à celle de la zone U-ft (cohérence entre les zones). Le cas particulier est supprimé car aucune rue n'est ici concernée par un plan d'alignement.
Zone U-ft	Pas d'évolution

Zone U-r		U-r1	U-r21	U-r32	U-r4	U-r5
	Implantation à l'alignement de la voie ou sur les limites avec les emprises publiques	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou aux emprises publiques	Obligatoire	Autorisé	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
	Marge de retrait minimale en cas d'implantation en retrait	5 m	3 m	3 m	3 m	Selon la voie*
	*En zone U-r5, la marge de retrait minimale est fixée à : • 3 m si la largeur de la voie est inférieure à 3 m. • 5 m si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 3 m. • 10 m le long de la rue Pablo Picasso. <u>Cas particuliers</u> <u>Le long de la rue Pablo Picasso</u> La marge de retrait minimale est fixée à 10 m . <u>Plan d'alignement :</u> Dans le cas où la voie est concernée par un alignement reporté sur les plans d'alignement annexés au présent PLU, la marge de retrait est calculée par rapport à l'alignement futur. JUSTIFICATIONS En zone U-r, il s'agit de la seule règle où une différence a été maintenue entre deux sous secteurs. Cette différence se justifie par la recherche de cohérence avec la réalité de terrain. En effet, Montesson dispose de quartiers résidentiels se distinguant notamment par une implantation en limite des voies publiques. Un retrait minimum de 3 m a été maintenu afin de créer une continuité avec les zones U-cv et U-ft. De plus, ce retrait participe à l'effort de densification. Pour rappel, la zone U-r a été largement simplifiée et harmonisée.					
Zone U-hc (nouvelle zone)	Pas d'évolution / Idem ex sous secteur U-r1					
Zone U-e (supprimée)	Zone supprimée					
Zone U-ae	Pas d'évolution					
Zone U-A14	Pas d'évolution					
Zone AU	Pas d'évolution					
Zone AU-m / Zone AU-r	Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m) Seules les OAP s'appliquent					
Zone A	Pas d'évolution					
Zone N	Pas d'évolution					

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES	EVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS
Zone U-cv	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait¹. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives. Si la limite séparative correspond à une limite avec la zone U-r, les constructions principales doivent être implantées en retrait, seuls les constructions annexes et les abris légers peuvent être implantés en limite séparative. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être · au moins égale à 6 m si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues; · de 3 m dans le cas contraire; - Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres ; - Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m. - Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessus. JUSTIFICATIONS En cas de retrait, • L'ajout d'une règle relative à la hauteur de la façade permet de limiter les ombres portées et de préserver d'éventuelles vues sur les parcelles voisines ; • Une précision est ajoutée sur les éléments hors façade générant des vues (lucarnes, terrasses, etc.) afin de réduire au maximum la potentielle création de vis-à-vis générant des nuisances ; • Sans création de vue, le retrait est réduit à 3 m afin de participer à l'effort de densification en centre-ville.

Zone U-ft	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois elles doivent être implantées en <i>retrait</i> : • Par rapport aux limites de <i>fond de parcelles</i>, • Par rapport à toute limite séparative, si cette limite correspond à une limite avec une zone U-r2, U-r3 ou U-r4 U-r. - • Si les façades concernées comportent des ouvertures créant des vues. Toutefois les constructions annexes et les abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait par rapport à la limite de fond de parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 m au point le plus haut. Toutefois les constructions annexes et les abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait par rapport à la limite de fond de parcelles à condition que - leur hauteur n'excède pas 2,70 m au point le plus haut, - leur emprise au sol n'excède pas 20 m², - et qu'elles ne comportent pas de vue vis-à-vis de la limite. Marges minimales de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait³ En cas d'implantation en <i>retrait</i>, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être • Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale doit être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m. • Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 4 m. - Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ; - Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m. - Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres. JUSTIFICATIONS Un retrait est dorénavant imposé en limite de zone U-r sans distinction de sous-secteur. En cas de retrait : • L'ajout d'une règle relative à la hauteur de la façade permet de limiter les ombres portées et de préserver d'éventuelles vues sur les parcelles voisines ; • Une précision est ajoutée sur les éléments hors façade générant des vues (lucarnes, terrasses, etc.) afin de réduire au maximum la potentielle création de vis-à-vis générant des nuisances ; • Enfin, les retraits sont réduits afin de participer à l'effort de densification. De plus, l'exception accordée pour les annexes légères afin qu'elles puissent s'implanter en fond de parcelle a été précisée. Elles peuvent en effet s'implanter en retrait ou en limite sous conditions de hauteur, d'emprise et surtout de vis-à-vis avec les constructions voisines. Cela concourt au bon aménagement des petites parcelles sans création d'une éventuelle nuisance pour les parcelles voisines.
-----------	---

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois les constructions annexes et les abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait par rapport à la limite de fond de parcelles à condition que

- *leur hauteur n'excède pas 2,70 m au point le plus haut,*
- *leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,*
- *et qu'elles ne comportent pas de vue vis-à-vis de la limite.*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

	U-r1	U-r2	U-r3	U-r4	U-r5
En retrait des limites séparatives latérales	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Sur une limite séparative latérale	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé*	Autorisé
Sur plusieurs limites séparatives latérales	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit*	Interdit

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule des limites séparatives latérales. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales pour les unités foncières existantes présentant, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, une largeur inférieure à 11 mètres. Cette exception n'est pas applicable aux nouvelles unités foncières issues d'une division postérieure à cette date.

Les façades implantées sur les limites séparatives ne doivent pas comporter d'ouverture créant des vues.

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait ~~sur ses façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives (lorsque le règlement de la zone l'autorise), dans le respect de la règle d'implantation ci-dessous :~~ par rapport aux façades inférieures lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative latérales. Les toit-terrasses qui en résultent ne doivent toutefois pas créer de vues sur les terrains voisins

Cas particulier :-

- dans la partie de la zone U-r4 correspondant au quartier de la Borde entre le front de Seine et l'avenue Gabriel Péri, les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives latérales.

~~Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :~~

	U-r1	U-r2	U-r3	U-r4	U-r5
En retrait de la limite de fond de parcelle	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Sur la limite de fond de parcelle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

	JUSTIFICATIONS Simplification de la règle sans distinction de sous-secteurs. L'implantation peut dorénavant être prévue : • en retrait ou sur une des limites séparatives. • en retrait par rapport aux limites de fond de parcelles. Une exception est accordée pour les parcelles de tailles réduites afin de préserver leur constructibilité et garantir la densification des zones urbaines. De plus, une exception est dorénavant accordée pour les annexes légères afin qu'elles puissent s'implanter en fond de parcelle. Cela concourt au bon aménagement des petites parcelles sans création d'une éventuelle nuisance pour les parcelles voisines. Les conditions sont identiques à la zone U-ft. a) Marges minimales de retrait imposées <u>En U-r1:</u> Les marges minimales de retrait sont les suivantes : • Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m. • Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 4 m. <u>En U-r2, U-r3, U-r4, U-r5:</u> En cas d'implantation en retrait, les marges minimales de retrait sont les suivantes³ : - Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ; - Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m. - Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est rapportée à 3 m pour les terrains de moins de 11 mètres de largeur existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette exception n'est pas applicable aux nouvelles unités foncières issues d'une division postérieure à cette date. En cas d'implantation d'une façade en limite séparative, les marges minimales de façades en retrait sont les suivantes* : • Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 8 m. • Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 2,50 m. JUSTIFICATIONS Simplification de la règle, les marges de retrait sont les mêmes, qu'il y ait une façade en limite séparative ou non. • L'ajout d'une règle relative à la hauteur de la façade permet de limiter les ombres portées et de préserver d'éventuelles vues sur les parcelles voisines ; • Une précision est ajoutée sur les éléments hors façade générant des vues (lucarnes, terrasses, etc.) afin de réduire au maximum la potentielle création de vis-à-vis générant des nuisances ; Les distances de retrait sont inchangées. Une exception est accordée pour les parcelles de tailles réduites afin de préserver leur constructibilité et garantir la densification des zones urbaines.
Zone U-hc (nouvelle zone)	Pas d'évolution / Idem ex sous secteur U-r1
Zone U-e (supprimée)	Zone supprimée

3 (cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition sur d'ouverture créant des vues en dispositions générales du présent règlement)

Zone U-ae	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en <i>retrait</i>. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en <i>retrait</i>, la marge minimale de retrait est égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite, sans être inférieure à 5 m. JUSTIFICATIONS Il s'agit d'un point rédactionnel afin de limiter toute ambiguïté possible sur la possibilité ou non de créer des vues en limite.
Zone U-A14	Pas d'évolution
Zone AU	Pas d'évolution
Zone AU-m / Zone AU-r	Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m) Seules les OAP s'appliquent
Zone A	Pas d'évolution
Zone N	Pas d'évolution

1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ZONES	ÉVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS
Zone U-cv	Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de <i>retrait</i> minimales suivantes : la marge de retrait doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, cette marge minimale est ramenée à 3 m. - Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres ; - Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m. - Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
Zone U-ft	(cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition d'ouverture créant des vues situées aux dispositions générales du présent règlement). Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges de retrait minimum suivantes : Les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 16 m. Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m. - Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ; - Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m. - Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Cas particulier : pour les opérations de logements collectifs comportant au moins 35 % de logements sociaux, ces distances sont rapportées respectivement à 8 m et 4 m.

Zone U-r	1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter les <i>marges de retrait</i> minimales suivantes (cf. croquis sur les <i>modalités de calcul de la hauteur</i> et définition sur la <i>notion d'ouverture créant des vues</i> situées en dispositions communes du présent règlement) : En U-r1, U-r2: • Les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 8 m. • Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m. • Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ; • Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m. • Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres. En U-r3, U-r4, U-r5: • Les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 16 m. • Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 8 m. <u>Cas particulier:</u> Pour les opérations comportant au moins 35 % de logements sociaux, les distances d'implantation entre les constructions sont les suivantes : • Les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 8 m. • Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m.
	JUSTIFICATIONS COMMUNES AUX ZONES U-cv / U-hc / U-r Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont dorénavant identiques dans leur rédaction que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Les justifications sont également identiques. Cette nouvelle rédaction est plus favorable en termes de densification et de renouvellement urbain tout en restant adaptée aux spécificités de chaque zones.
Zone U-hc (nouvelle zone)	Pas d'évolution / Idem ex sous secteur U-r1
Zone U-e (supprimée)	Zone supprimée
Zone U-ae	Pas d'évolution
Zone U-A14	Pas d'évolution
Zone AU	Pas d'évolution

Zone AU-m / Zone AU-r	Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m) Seules les OAP s'appliquent
Zone A	Pas d'évolution
Zone N	Pas d'évolution

1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

ZONES	ÉVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS										
Zone U-cv	Pas d'évolution										
Zone U-ft	Pas d'évolution										
Zone U-r	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-r1, U-r2, U-r3</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>U-r4</td><td>40 %</td></tr> <tr> <td>U-r5</td><td>30 %</td></tr> </tbody> </table> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière : - l'emprise au sol des constructions principales est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière ; - seuls les abris légers et annexes sont autorisés dans les 10 % restants, d'une hauteur maximale de 3,50 m. JUSTIFICATIONS La règle a été uniformisée. Les zones U-r2 et U-r3 voient leur emprise au sol diminuée de 10% tandis que sur les zones U-r4 et U-r5, ce potentiel augmente de 10%. En uniformisant le zonage, le choix a été fait de trouver un juste milieu en termes de règle. L'objectif est également d'obtenir une cohérence urbaine entre les différents secteurs pavillonnaires de la commune qui d'apparence ne présente pas toujours de différences d'une sous zone à l'autre. La règle a également été précisée pour dissocier la construction principale avec les abris légers et les annexes. Il s'agit d'une évolution d'une forme puisque cette différence était initialement exposée dans les règles de hauteur des constructions.	Zone	Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière	U-r1, U-r2, U-r3	60 %	U-r4	40 %	U-r5	30 %		
Zone	Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière										
U-r1, U-r2, U-r3	60 %										
U-r4	40 %										
U-r5	30 %										
Zone U-hc (nouvelle zone)	Pas d'évolution / Idem ex sous secteur U-r1										
Zone U-e (supprimée)	Zone supprimée										
Zone U-ae	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-ae1</td><td>70 %</td></tr> <tr> <td>U-ae2</td><td>50 %</td></tr> <tr> <td>U-ae3</td><td>70 %</td></tr> <tr> <td>U-ae4</td><td>70 %</td></tr> </tbody> </table> L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière. JUSTIFICATIONS La règle a été uniformisée. Initialement le secteur U-ae2 n'autorisait que 50% d'emprise au sol tandis que les autres secteurs pouvaient prétendre à 70%. Le secteur U-ae 2 correspond au petit site d'activités tertiaires implantées le long de la RD 121. Actuellement les emprises des bâtiments correspondent à 15% du foncier. En additionnant les parkings et dalles imperméables, le secteur U-ae2 semble être presque en totalité aménagé. La rehausse à 70% permettra aux entreprises de pouvoir s'étendre de manière modérée et dans le respect du principe de densification.	Zone	Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière	U-ae1	70 %	U-ae2	50 %	U-ae3	70 %	U-ae4	70 %
Zone	Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière										
U-ae1	70 %										
U-ae2	50 %										
U-ae3	70 %										
U-ae4	70 %										
Zone U-A14	Pas d'évolution										
Zone AU	Pas d'évolution										

Zone AU-m / Zone AU-r	Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m) Seules les OAP s'appliquent
Zone A	Pas d'évolution
Zone N	Pas d'évolution

1.5 – Hauteur maximale des constructions

ZONES	EVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS
Zone U-cv	La hauteur maximale est fixée à 11 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 15 12 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues). Cette hauteur doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable sur un niveau seulement. En façade sur rue, la hauteur de la façade nouvelle doit être échelonnée de manière à ne pas être supérieure en mitoyen à un niveau (soit 3 m maximum) à la construction contiguë, sur une profondeur d'au moins 3 m par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas à une annexe ou par rapport à une annexe. JUSTIFICATIONS La hauteur métrique est abaissée pour correspondre au nombre de niveaux demandé soit R+2+C. L'objectif est ici d'uniformiser les volumes bâtis avec la zone U-ft mais également d'éviter les combles disproportionnés. La suppression du cas particulier de la façade sur rue est justifiée par la simplification du règlement mais également pas souci d'équité. Une construction en dent creuse ne pouvait être à une hauteur supérieure des constructions mitoyennes existantes, disposition peu justifiable en secteur de centre-ville.
Zone U-ft	1.5 – Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 12 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée, surmonté de deux étages, avec des combles ou un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1 m 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade inférieure. Cas particulier : Si la limite séparative constitue une limite entre la zone U-ft et les zones U-r2, U-r3 ou U-r4 U-r, dans une bande de 8 m comptée perpendiculairement à cette limite, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,5 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues). JUSTIFICATIONS Le retrait de l'attique passe de 1 m à 1,40 m pour des questions de cohérence sur le plan technique. Les sous-secteurs ne sont plus mentionnés puisqu'uniformisés.

Zone U-r

En U-r1 :-

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 13,50 m au point le plus haut (cheminées, antennes, et autres superstructures techniques telles, que les édicules d'ascenseur, dans la limite de 3 m de hauteur, exclues) doit correspondre au maximum :-

• soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable sur un niveau seulement ;

• soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1 m minimum par rapport au nu de la façade ;

• soit à un rez-de-chaussée, un étage et deux étages en attique dont la marge de retrait doit être de 1 m minimum chacun par rapport au nu de la façade inférieure.

En U-r2, U-r3, U-r4 et U-r5 :-

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,50 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum :

• soit à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sur un niveau seulement ;

Zone U-r

• soit à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1 m minimum par rapport au nu de la façade .

JUSTIFICATIONS

La règle de la zone U-r1 est déplacée à la zone U-hc.
Pour les autres zones, la mention de «construction principale» est précisée pour éviter toute confusion. Les annexes et extensions ont des règles distinctes.
Le retrait de l'attique passe de 1 m à 1,40 m pour des questions de cohérence sur le plan technique.

Zone U-r

La hauteur maximale autorisée ne peut être utilisée que sur une superficie correspondant aux trois quarts de l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone ; pour le reste, de l'emprise autorisée, la hauteur des annexes et abris légers est limitée à 3,50 m au point le plus haut :

Zone	Pourcentage de la superficie de l'unité foncière sur laquelle la hauteur maximale est autorisée	Pourcentage de la superficie de l'unité foncière sur laquelle la hauteur est limitée à 3,50 m
U-r2	45 %	15 %
U-r3	45 %	15 %
U-r4	30 %	10 %
U-r5	22,5 %	7,5 %

JUSTIFICATIONS

Le ratio d'une hauteur maximum au 3/4 et d'une hauteur réduite au 1/4 est supprimé. En effet, l'article sur les emprises au sol limite déjà les emprises des annexes et abris légers. Ce doublon pouvait prêter à confusion et complexifiait la règle. Il est dorénavant seulement maintenu une hauteur réduite pour les annexes et extensions.

Zone U-hc (nouvelle zone)

Pas d'évolution / Idem ex sous secteur U-r1

Zone U-e (supprimée)

Zone supprimée

Zone U-ae

Pas d'évolution

Zone U-A14

Pas d'évolution

Zone AU

Pas d'évolution

Zone AU-m / Zone AU-r

Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m)
Seules les OAP s'appliquent

Zone A

Pas d'évolution

Zone N	1.5 – Hauteur maximale des constructions Dans la zone N, N-s, N-e, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. Toutefois : • dans la zone N-es, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale est fixée à 12 m. • dans la zone N, les extensions des constructions à destination de logement sont limitées à la hauteur de la construction existante. • dans la zone N, les constructions à destination agricole de type serre ou châssis sont limitées à une hauteur de 5 m. JUSTIFICATIONS La limite de hauteur pour la zone N-es, secteur dédié aux équipements sportifs pouvait être un facteur très limitant notamment pour la réalisation d'un gymnase par exemple. Il faut rappeler ici que les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles particulières d'emprise, de volume ou encore d'aspect du règlement écrit.
--------	--

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ZONES	ÉVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS
Zones U-ft U-r	<u>2.1 – Dispositions applicables à toute construction : construction nouvelle et intervention sur le bâti existant</u> L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale. <u>En cas de toiture à pente :</u> Les toitures peuvent être : - Soit à au moins 2 pans, avec un degré de pente compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) et des constructions annexes. Soit à la Mansart si cela permet une meilleure intégration au sein du bâti existant et à condition que l'angle du brisis soit au maximum 75°. <u>En cas de toiture-terrasse :</u> Celles-ci doivent être végétalisées : · sur au moins 50 % de la surface de la toiture, · avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm. Cette règle ne s'impose pas : · si la toiture-terrasse est occupée par des dispositifs de production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc.), · aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². JUSTIFICATIONS La suppression de la règle sur la cohérence architecturale dans le cadre d'une opération d'ensemble est motivée par l'impossibilité de mettre à exécution cette règle dans la réalité de terrain (pluralité d'intervenants : promoteurs, bailleurs, etc.). Les toitures à la Mansart sont dorénavant réglementées afin d'encadrer l'angle du brisis. L'objectif est d'éviter une ouverture d'angle trop importante qui induirait un brisis très vertical et massif.

Zones U-cv U-ft U-r U-hc	<u>2.1 – Dispositions applicables à toute construction : construction nouvelle et intervention sur le bâti existant</u> <u>Châssis de toit et lucarnes</u> Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture. Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau. Les lucarnes pendantes sont interdites. JUSTIFICATIONS La règle sur l'aspect des lucarnes et des châssis de toit a été complétée afin d'assurer une installation qualitative de ceux-ci. L'objectif est d'orienter au mieux les pétitionnaires dans l'implantation de leurs lucarnes dans le but de créer un cadre urbain qualitatif et harmonieux.
	a) Les façades Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres. Pour les bâtiments dont la ou les façades situées le long des voies et emprises publiques sont supérieures ou égales à 20 mètres, une discontinuité de l'alignement est nécessaire avec des ruptures verticales et des percées visuelles pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot. JUSTIFICATIONS Cet apport se justifie par la nécessité de limiter l'aspect mono-bloc des nouvelles constructions, notamment de logements collectifs. La discontinuité des façades permet de rythmer le paysage urbain.
	a) Les éléments techniques <u>Les descentes d'eaux pluviales</u> Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose . <u>Les rampes de parking</u> Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs . <u>Les édicules et gaines techniques</u> Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment. camouflés par un revêtement identique à la façade. <u>Les dévoiements des conduits de cheminée</u> Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne doit pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Zones
U-cv
U-ft
U-r
U-hc

JUSTIFICATIONS Les évolutions présentées ci-dessus sont motivées par souci de précision ou par facilité d'instruction. La mention sur les matériaux bruts manquait de cohérence, car des conduits en acier inox sont aujourd'hui très souvent installés. La loi et le PLU, impliquent que les matériaux destinés à être recouverts et laissés nus ne puisse rester en l'état.
<u>Les panneaux solaires ou photovoltaïques</u> Voir la rubrique « panneaux solaires » aux dispositions générales du présent règlement Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faitage. Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public. <u>Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur</u> Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement. Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
JUSTIFICATIONS Évolution de forme. Ces dispositions s'appliquant à toutes les zones, elles ont été remontées aux dispositions générales.
<u>2.2 – Dispositions applicables supplémentaires en cas d'intervention sur les constructions existantes : transformation, modification de façade, extension...</u> Se référer aux dispositions communes à toutes les zones À l'intérieur du périmètre identifié sur le plan de zonage comme « ensemble bâti protégé » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme : est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine doit être prise en compte et respectée, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine doivent, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur. En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne doivent pas être visibles de l'extérieur <u>Dispositions applicables aux extensions</u> Les extensions doivent être conçues et réalisées : soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ; soit en adoptant un parti architectural contemporain JUSTIFICATIONS La première partie de la règle a été reportée aux dispositions générales afin d'alléger le règlement écrit. Concernant la seconde partie, cette règle n'apporte pas de plus-value car trop ambivalente. Elle autorisait tout et son contraire.

Zones U-cv U-ft U-r U-hc	<u>2.4 – Dispositions applicables aux clôtures</u> N'est autorisé que le dispositif de clôture suivant : Un mur bahut d'une hauteur maximale de 70cm d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un grillage simple, d'un barreaudage vertical simple ou de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse. JUSTIFICATIONS Évolution liée à la faisabilité technique puisqu'un parpaing présente une hauteur de 20 ou 25cm.
Zones U-ft U-r U-hc	Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Les deux tiers supérieurs Le reste de la clôture doivent doit être ajourés sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante. JUSTIFICATIONS Évolution liée à la faisabilité technique. La rédaction initiale n'était pas réalisable dans le cas d'un mur de clôture présentant une hauteur de 2 mètres.
Zone U-e (supprimée)	Zone supprimée
Zone U-ae	Pas d'évolution
Zone U-A14	Pas d'évolution
Zone AU	Pas d'évolution
Zone AU-m / Zone AU-r	Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m) Seules les OAP s'appliquent
Zones A N	En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. Les extensions doivent être conçues et réalisées : soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain. JUSTIFICATIONS Idem précédent, cette règle n'apporte pas de plus-value car trop ambivalente. Elle autorisait tout et son contraire.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Zone U-cv	3.1 – Coefficient de biotope par surface Le coefficient de biotope par surface minimal imposé est égal à 0,4. 3.1—Espaces verts de pleine terre Selon la surface de l'unité foncière (ou de la partie concernée par la zone U-cv de l'unité foncière en cas de terrain à cheval sur plusieurs zones) : • Pour les unités foncières jusqu'à 200 m² inclus, les espaces non consommés par de l'emprise au sol doivent rester majoritairement perméables : - les espaces de stationnement non couverts doivent être de type dalle alvéolaire, gravillonné, Evergreen, etc. - les espaces libres hors stationnement et aménagements autorisés doivent être de pleine terre. • Pour les unités foncières de plus de 200 m² : - pour les premiers 200 m² de surface les règles ci-dessus s'appliquent, - pour les 300 m² suivants (soit du 201^e jusqu'au 500^e), 25 % de cette surface doit être aménagée en espaces verts de pleine terre, - pour les 200 m² suivant (soit du 501^e et jusqu'au 700^e) pour les m² au-delà du 500^e, 50 % de cette surface doit être aménagée en espaces verts de pleine terre, - pour les m² au-delà du 700^e, 55 % de cette surface doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. <i>Exemple de calcul : pour une unité foncière de 800 m², intégralement située dans la zone U-cv, les espaces verts de pleine terre doivent représenter un minimum de :</i> $(200 \times 0 \%) + (300 \times 25 \%) + (200 \times 50 \%) + (100 \times 55 \%) = 0 + 75 + 100 + 55 = 225 \text{ m}^2$
Zone U-cv	3.2—Arbres et plantations Selon la surface de l'unité foncière (ou de la partie d'unité foncière concernée par la zone U-cv pour un terrain à cheval sur plusieurs zones) : • Pour les unités foncières jusqu'à 200 m² inclus, il devra être planté au moins un arbre de haute tige à partir de 15 m² d'espaces libres non consommés par de l'emprise au sol et non dédiés au stationnement extérieur • Pour les unités foncières de plus de 200 m², à partir de 15 m² d'espaces libres, il devra être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de surface de l'unité foncière au-delà des 200 premiers mètres carrés. <i>Exemple pour un terrain de 600 m² : au moins 4 arbres devront être plantés.</i> Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives. L'annexe 2 du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives à proscrire, préconisées, à éviter ou proscrites.

Zone U-ft	33.1 – Coefficient de biotope par surface Le coefficient de biotope par surface minimal imposé est égal à 0,7. 3.1 – Espaces verts de pleine terre <table> <tr> <th>Zone</th><th>Part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre</th></tr> <tr> <td>U-ft1</td><td>40 %</td></tr> <tr> <td>U-ft2</td><td>45 %</td></tr> </table> Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre	Zone	Part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre	U-ft1	40 %	U-ft2	45 %				
Zone	Part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre										
U-ft1	40 %										
U-ft2	45 %										
Zones U-cv et U-ft	JUSTIFICATIONS Un coefficient de Biotope a été ajouté sur le centre-bourg traditionnel ainsi qu'en zone de faubourg. L'objectif est d'intégrer des principes de végétalisation et de perméabilité des sols des cœurs d'îlot à l'échelle des projets. La répartition des coefficient est effectuée comme suit : - En secteur U-cv un objectif à 0,40 correspondant à la moyenne du CBS actuel en centre-ville, - En secteur U-ft, un objectif à 0,70 correspondant à la moyenne du CBS sur les faubourgs. Ce coefficient permet d'avoir une vision globale en termes de végétalisation. Ainsi, les règles ponctuelles afférentes aux surfaces de pleine terre et aux obligations de planter n'ont ici plus d'utilité.										
Zone U-r	3.1 – Espaces verts de pleine terre <table> <tr> <th>Zone</th><th>Part minimale de la superficie de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre</th></tr> <tr> <td>U-r1</td><td>30 %</td></tr> <tr> <td>U-r1 et U-r2</td><td>40 %</td></tr> <tr> <td>U-r3, U-r4</td><td>50 %</td></tr> <tr> <td>U-r5</td><td>50 %</td></tr> </table> En secteur U-r1 uniquement Les espaces verts sur dalle recouverts d'une épaisseur de terre d'au moins 50 cm sont considérés comme des espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,8. Au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre 3.2 – Arbres et plantations L'annexe 2 du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives à proscrire, préconisées, à éviter ou prosrites Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum - à 2 m des limites séparatives. - à une distance des constructions et les uns des autres au moins égale au diamètre moyen de la couronne à l'âge adulte de l'espèce concernée JUSTIFICATIONS Évolution de forme, les sous secteurs ont fusionné. L'emprise au sol autorisée dans la zone est 50%. Un delta raisonnable de 10% est maintenu pour gérer les espaces de transition non concernés ni par la pleine terre ni par l'emprise au sol. Une distance de plantation des arbres à apprécier au cas par cas a été ajoutée avec les constructions et les essences entre elles afin d'assurer leur bon développement idem (en Uh-c)	Zone	Part minimale de la superficie de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre	U-r1	30 %	U-r1 et U-r2	40 %	U-r3, U-r4	50 %	U-r5	50 %
Zone	Part minimale de la superficie de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre										
U-r1	30 %										
U-r1 et U-r2	40 %										
U-r3, U-r4	50 %										
U-r5	50 %										

Zone U-hc (nouvelle zone)	Pas d'évolution / Idem ex sous secteur U-r
Zone U-e (supprimée)	Zone supprimée
Zone U-ae	Pas d'évolution
Zone U-A14	Pas d'évolution
Zone AU	Pas d'évolution
Zone AU-m / Zone AU-r	Les deux zones à urbaniser ont été fusionnées (Au-m) Seules les OAP s'appliquent
Zone A	Pas d'évolution
Zone N	Pas d'évolution

Dans toutes les zones	<u>3.2 – Arbres et plantations</u> [...] L'annexe 2 du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives à proscrire. préconisées, à éviter ou prosrites. JUSTIFICATIONS La liste des essences d'arbres (préconisées, à éviter ou prosrites) a été mise à jour afin d'intégrer les évolutions climatiques (futur climat méditerranéen / sud-ibérique) et sanitaires (végétaux à interdire susceptibles de porter atteinte à la santé humaine identifiés par arrêté du 4 septembre 2020).
Zone U-r	Dans les espaces considérés comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : les éventuelles constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables; les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme; JUSTIFICATIONS Évolution de forme, cette disposition a été déplacée aux dispositions générales.

4 – STATIONNEMENT

Dans les zones U-cv, U-ft, U-r, U-hc et U-ae,
Les règles de stationnement ont été harmonisées et déplacées aux dispositions générales.

JUSTIFICATIONS

Simplification et harmonisation du règlement écrit.

IV - LES ÉVOLUTIONS DU CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dans toutes les zones, les règles de conditions de dessertes par les réseaux et en termes d'accès ont été harmonisées et déplacées aux dispositions générales.

JUSTIFICATIONS

Simplification et harmonisation du règlement écrit.

V - LES ÉVOLUTIONS DES ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

~~Toitures terrasses : en cas de toiture-terrasse, celles-ci doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface.~~

JUSTIFICATIONS

La règle sur les toitures terrasses est supprimée des annexes car incohérente avec les dispositions du règlement écrit.

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

L'annexe 2 a été mise à jour dans son intégralité.

JUSTIFICATIONS

La liste des essences d'arbres (préconisées, à éviter ou proscrites) a été mise à jour afin d'intégrer les évolutions climatiques (futur climat méditerranéen / sud-ibérique) et sanitaires (végétaux à interdire susceptibles de porter atteinte à la santé humaine identifiés par arrêté du 4 septembre 2020).

ANNEXE 3 : EMPLACEMENT RÉSERVÉS

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme				
N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	Création d'une voirie de desserte	2347 m ²	Rue du Chant des Oiseaux	Commune
2	Extension du cimetière	17 993 m²	Nord du centre-ville	Commune
3	Elargissement de voie	62 m ²	Rue Félix Philippe	Commune
4	Création d'un ouvrage d'assainissement	50 m ²	Angle avenue Salengro et chemin des Corneilles	Commune
5	Création d'une piste cyclable	5 240 m ²	Avenue du Général de Gaulle et Rue d'Estienne d'Orves	Commune
6	Extension de la cour d'école	1 034 m ²	École Paul Eluard	Commune
7	Création d'un parc de stationnement	2 124 m ²	Rue du Mont Royal	Commune
8	Extension du Syndicat Intercommunal pour le traitement des Résidus Urbains de la Boucle de la Seine (SITRU)	3 057 m ²	RD 311	Commune
9	Création d'une continuité paysagère avec l'espace paysager protégé	211 m²	Avenue Gabriel Péri	Commune
9	Élargissement de la sente	174 m ²	Sent. des Champagnes	Commune
10	Élargissement de la sente	85 m ²	Sent. des Hauts Sablons (Sud)	Commune
11	Élargissement de la sente	260 m ²	Sent. des Hauts Sablons (Nord)	Commune

JUSTIFICATIONS

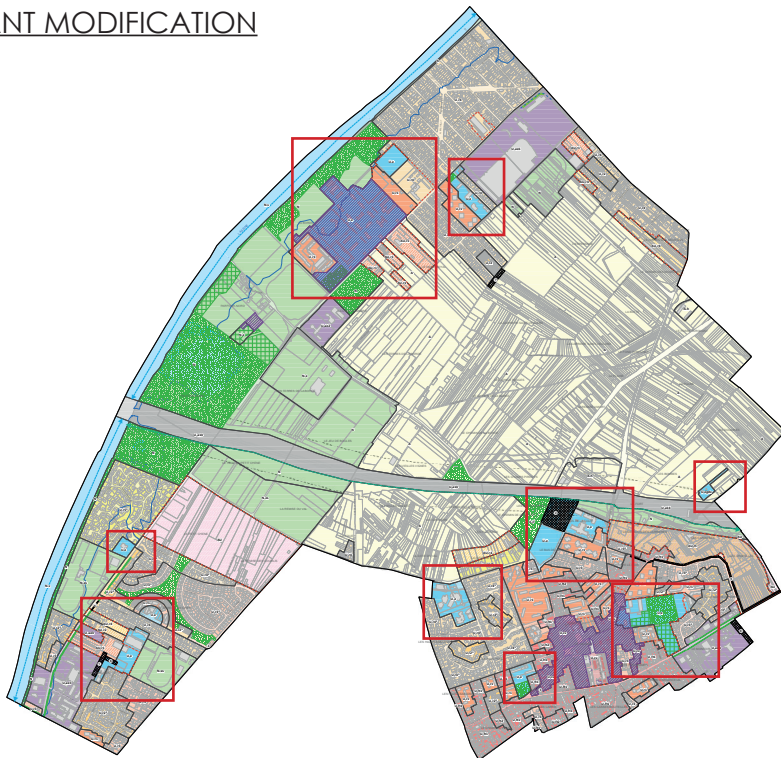
Mise à jour du tableau des emplacements réservés (voir justifications des évolutions du zonage).

3.1. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

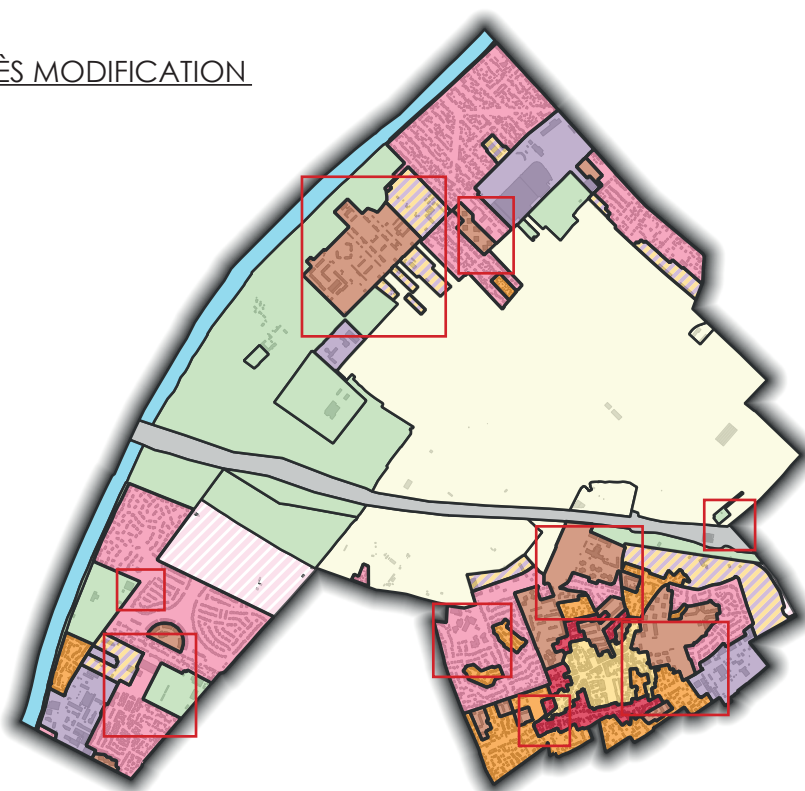
1. SUPPRESSION DE LA ZONE UE

La zone U-e et le sous secteur U-egdv sont supprimés au plan de zonage (même report au règlement écrit) et sont remplacés par les zones urbaines les plus proches.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Cette évolution est motivée par un souci de simplification du zonage.

Au delà d'alourdir visuellement le zonage, les zones et sous-secteurs U-e n'apportaient pas d'intérêt supplémentaire, car le foncier concerné appartient à la collectivité et le règlement écrit offre des assouplissements réglementaires (dispositions générales) pour les constructions d'intérêt collectif ou encore les équipements publics.

En d'autres termes, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'installer sur toutes les zones sans distinction.

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, le PLU modifié répond à l'orientation «Adapter l'offre en équipements aux besoins actuels et futurs des habitants».

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

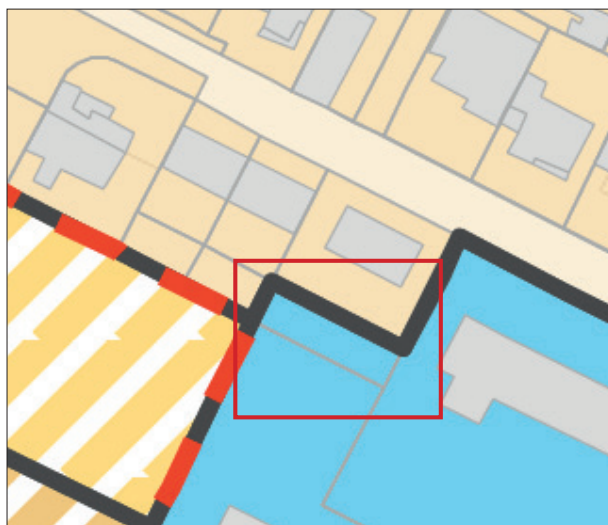
Aucune, il s'agit d'une évolution de forme.

2. AJUSTEMENTS PONCTUELS DES ZONES

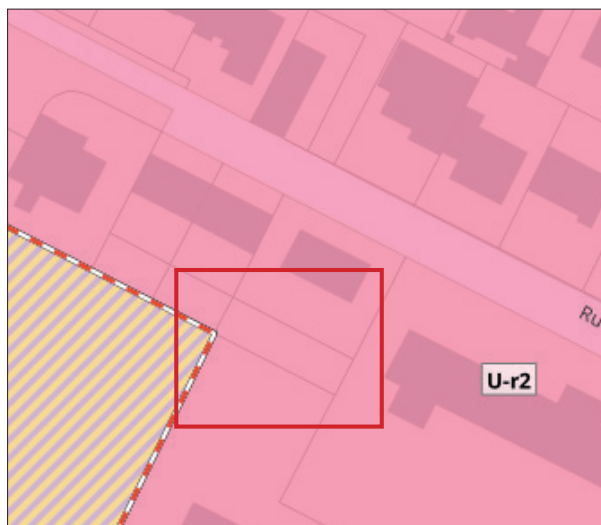
Plusieurs évolutions de zones découlent d'une adaptation du zonage à une réalité de terrain. Il s'agit soit de répondre à une erreur matérielle, soit d'intégrer les évolutions de terrain depuis l'approbation du PLU.

La parcelle AZ377 passe de la zone U-e à la zone U-r (rue de l'Union / Les Rabaux)

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

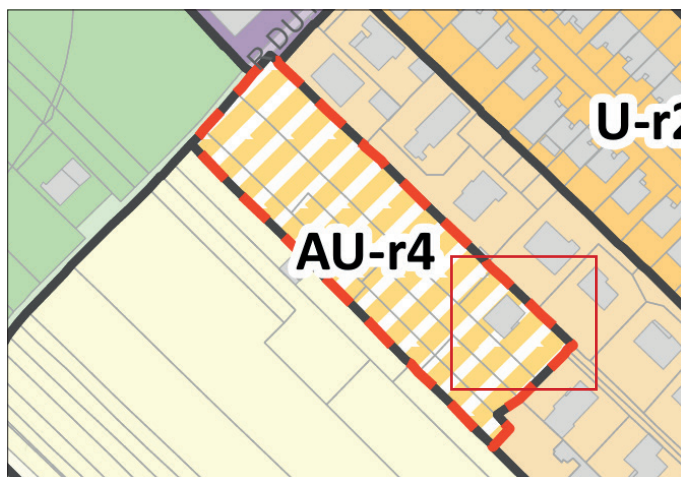


JUSTIFICATIONS

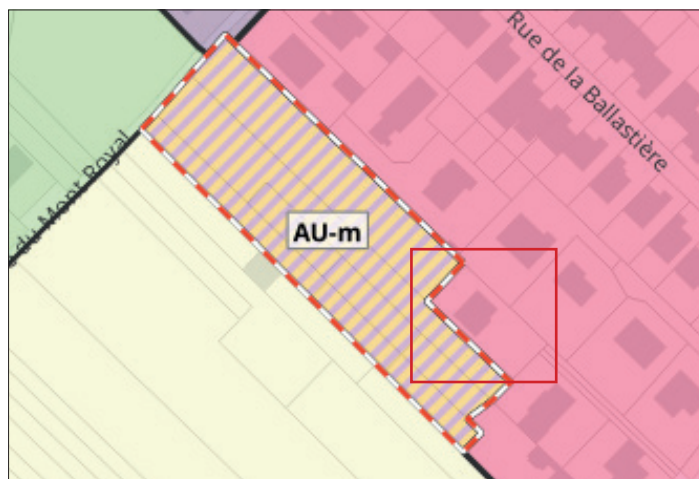
Bien que cette évolution soit en continuité de la suppression de la zone U-e, il est important de préciser que la parcelle AZ377 fait partie de la même unité foncière que la parcelle AZ65. Son classement en zone U-e est donc une erreur matérielle puisqu'il s'agit dans le cas présent de la zone de l'école.

La parcelle AD577 passe de la zone AU-r4 à la zone U-r2 (Quartier de La Borde)

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

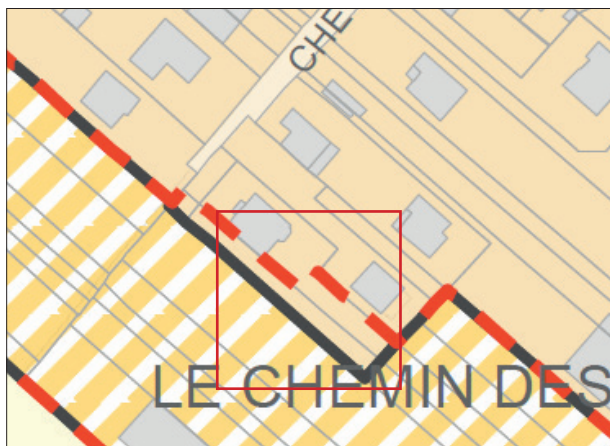


JUSTIFICATIONS

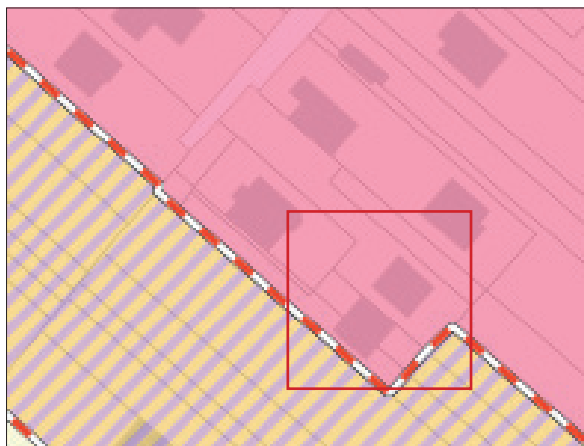
La parcelle AZ377 est déjà bâtie, elle doit être exclue du projet d'aménagement et du secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les parcelles 718, 741 et 739 sont dorénavant exclues du secteur d'OAP (Quartier de La Borde)

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

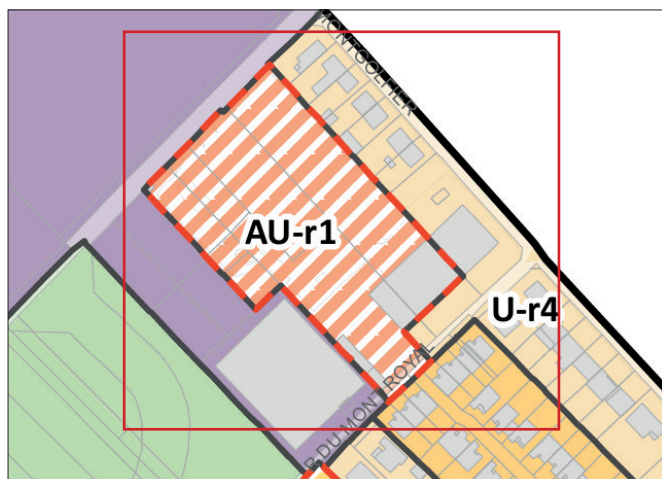


JUSTIFICATIONS

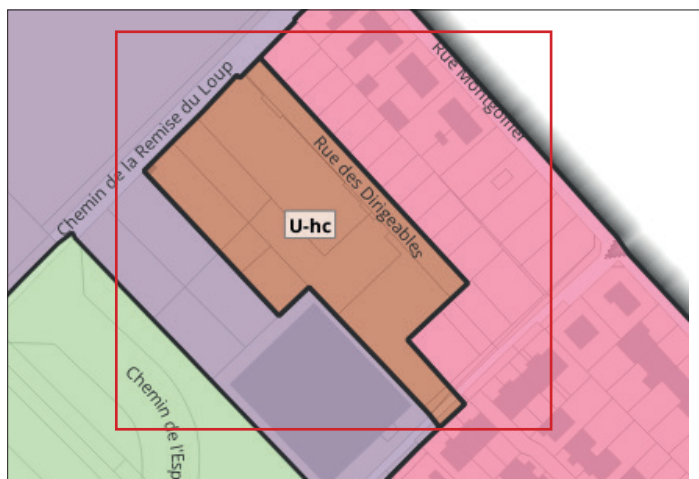
Ces parcelles sont en réalité déjà aménagées et cela n'apporte rien à l'aménagement de les maintenir en secteur d'OAP. La limite de l'OAP qui ne concerne que la zone Au-r va par conséquent trop loin.

Le secteur AU-r1 situé le long de la (Quartier de la Borde) passe en totalité en zone U-hc et U-r2

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

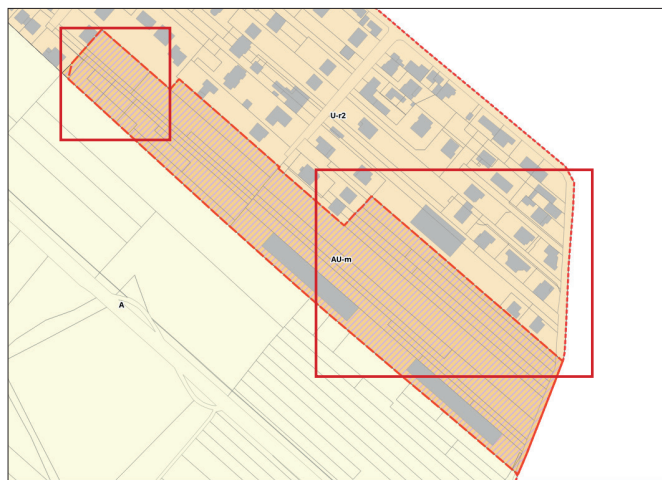


JUSTIFICATIONS

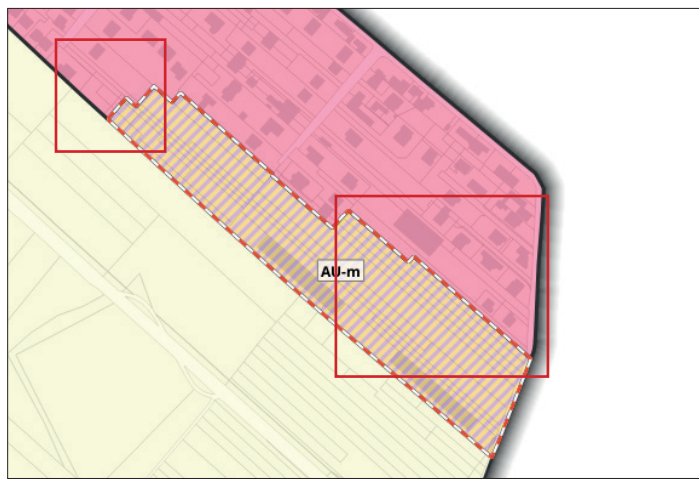
Ce secteur est aménagé. Il convient de mettre en cohérence le zonage en fonction de la typologie des logements qui ont été produits depuis l'approbation du PLU.

Les parcelles AD 511 (sud est) et AD 235, AD 667, AD 671, AD 707, AD 723, AD 725, AD 725, AD 726 (nord ouest). Ainsi que partiellement les parcelles AD 675p, AD 672p, AD 669p, passent de la zone Au-m à la zone U-r2.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Ces parcelles ont été exclues par l'aménageur dans le cadre de la réalisation du projet d'OAP. Il sera en outre impossible de les raccrocher au dit projet même, sur le temps long. Leur passage en zone U-r2 permet de lever les contraintes inhérentes aux OAP. Le périmètre de l'OAP évolue en parallèle.

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, le PLU modifié répond à l'orientation « Assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain ».

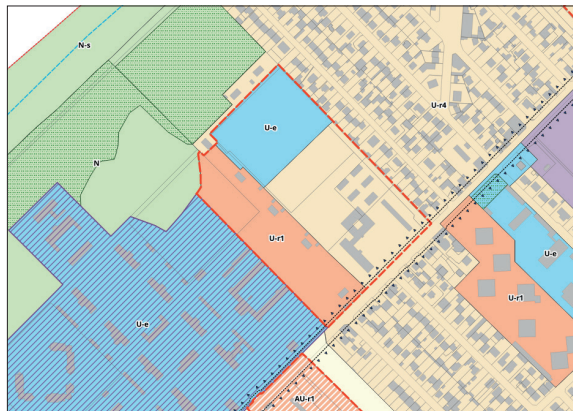
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune, il s'agit d'une évolution de forme.

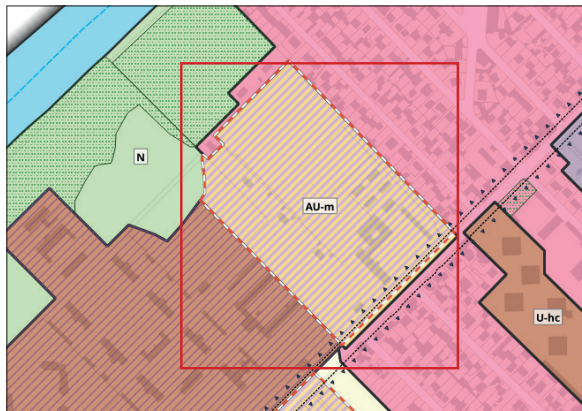
3. SUR LES SECTEURS N°2 ET N°3 DE L'OAP DE LA BORDE, LE ZONAGE ÉVOLUE POUR PASSER INITIALEMENT DES ZONES U-R1, U-E ET UR-4 A LA ZONE AU-M

Sur le secteur n°2 objet de l'OAP la Borde, tout ou partie des parcelles AO 6, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48 et 50 changent de zones pour passer de zones urbaines (U-r1, U-e et U-r4) à une zone à urbaniser (Au-m).

ZONAGE AVANT MODIFICATION

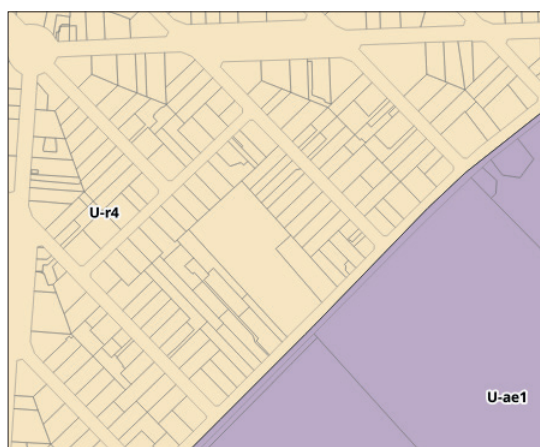


ZONAGE APRÈS MODIFICATION

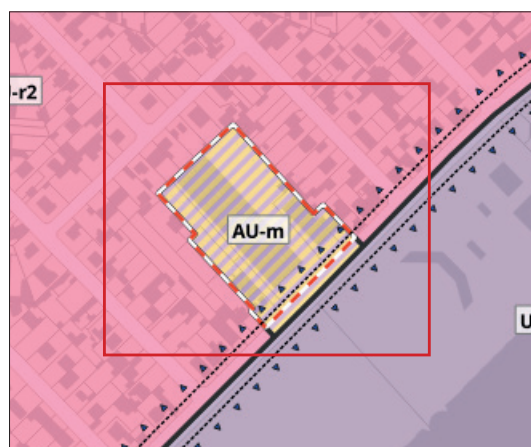


Sur le secteur n°3 objet de l'OAP la Borde, tout ou partie des parcelles AB 492, 512, 513, 514, 515, 516 et 863 changent de zones pour passer de zones urbaines (U-r4) à une zone à urbaniser (Au-m).

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Dans un premier lieu, il faut rappeler la disparition totale de la zone U-e au sein du document d'urbanisme de la commune de Montesson.

Ensuite le passage de zones urbaines à une unique zone à urbaniser est ici proposé par cohérence avec les autres secteurs de l'OAP de La Borde, tous (à l'exception de ceux déjà réalisés) tramés en zone à urbaniser. Cette évolution fonctionne de pair avec une évolution significative du règlement écrit. En effet et dans le cadre de la modification, les dispositions des OAP ont été renforcées. Ainsi et sur les zones à urbaniser, seules s'appliquent les dispositions des OAP. Celles du règlement écrit faisant doublon ont été supprimées.

Sur le secteur n°2, le choix d'une zone à urbaniser est ici d'autant plus cohérent que les réseaux devront être prolongés à l'intérieur de la parcelle. En effet, seule la périphérie de cette dernière est aujourd'hui desservie.

Quant au choix de la zone AU-m, il faut ici rappeler que les zones et sous secteurs Au-r et Au-m ont été fusionnés.

4. REFONTE DES ZONES URBAINES (U-FT ET U-R)

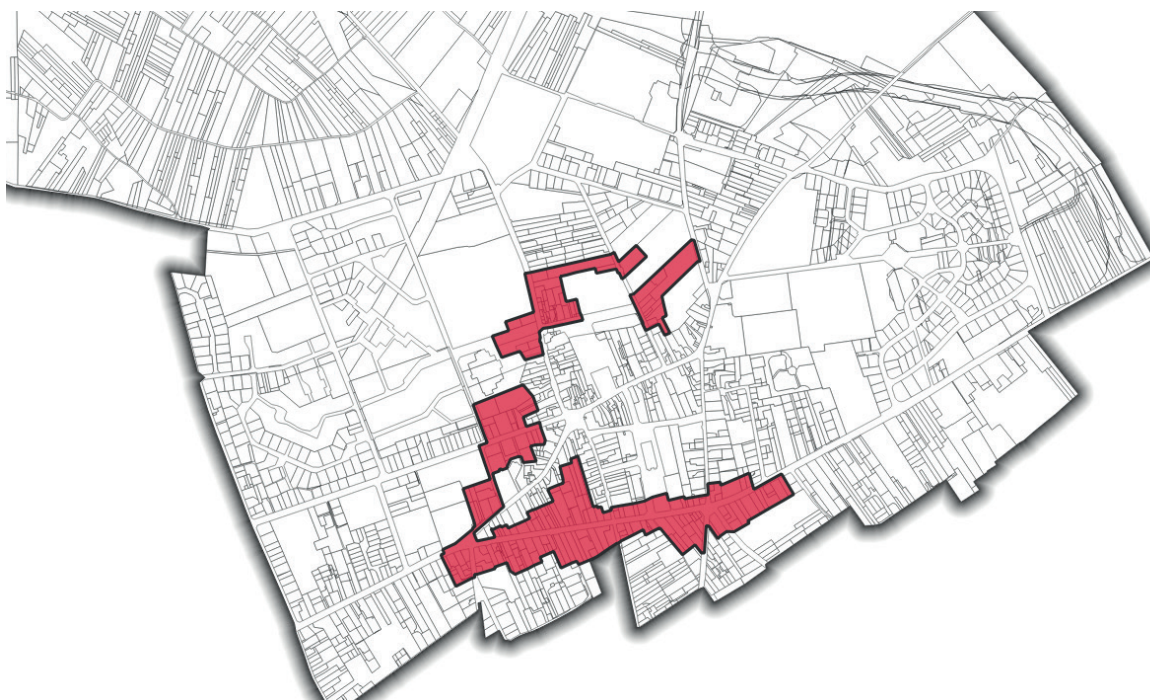
B/ LA ZONE U-ft

La zone U-ft correspond à la zone de faubourg. Elle est initialement composée de deux sous-secteurs U-ft1 et U-ft2 dont la seule différence réglementaire portait sur les espaces de pleine terre nuancés entre un seuil minimum de 40% et de 45% selon le secteur. Ces deux sous-secteurs ont été fusionnés. La zone U-ft a également été réduite en superficie afin de réaffirmer son rôle de zone de transition entre le centre-bourg dense de Montesson et les quartiers résidentiels.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

La simplification de la zone U-ft se justifie par la faible différence en termes de traduction réglementaire entre les deux sous-secteurs.

La réduction importante de cette zone se justifie par :

- L'affirmation de son rôle de transition, il s'agit du tissu de faubourg où une large diversité de constructions (en termes d'aspect, de volumétrie, de gabarit, etc.) forme une transition entre le tissu dense de centre-bourg et le tissu résidentiel composé de maisons individuelles.
- Le reclassement de ces secteurs résidentiels en zone U-r afin de maîtriser leur développement et d'éviter l'effet patchwork dans le paysage urbain.



Les secteurs sortis de la zone U-ft du PLU approuvé en 2020 sont essentiellement composés d'un tissu pavillonnaire. Il faut noter que la dureté foncière de ce parcellaire contraint fortement la densification. Cela a pour conséquence de privilégier la division parcellaire en vue d'une nouvelle construction individuelle plutôt que l'aménagement d'opération structurée pour du collectif par exemple. Le passage en U-r vise notamment à limiter les opérations de construction au coup par coup pour privilégier des réflexions organisées et plus globales.

C/ LA ZONE U-r

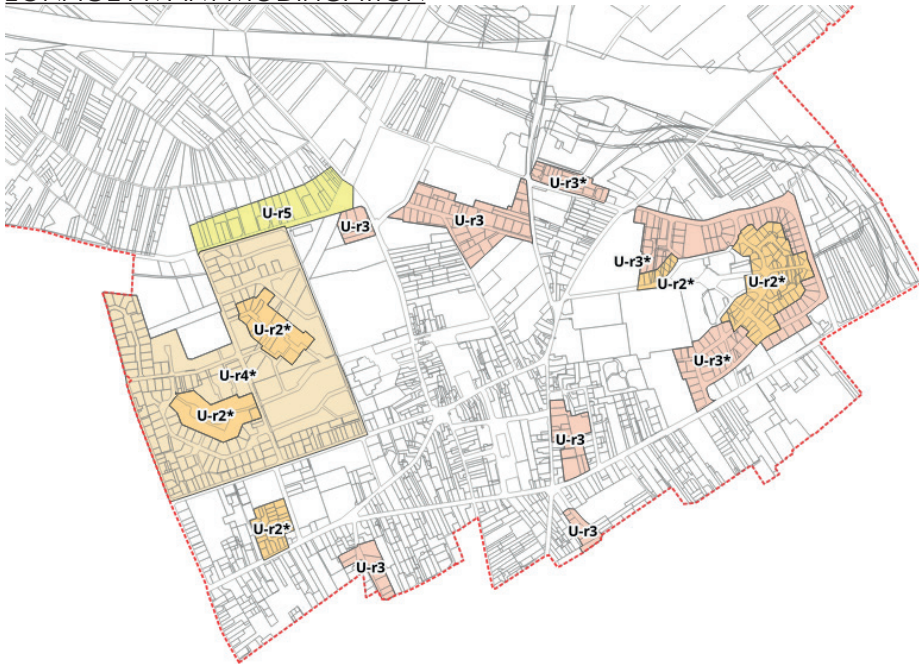
La restructuration de la zone Ur est vraisemblablement la plus importante du zonage. Initialement, la zone Ur était composée de 5 sous-secteurs dont 4 destinés aux secteurs d'habitat diffus ou au pavillonnaire et 1 secteur destiné à l'habitat collectif.

Les faibles variations réglementaires (voir partie sur les évolutions du règlement écrit) entre les sous-secteurs Ur voués à l'habitation individuelle ont conduit à une fusion et à un passage de 4 à 2 sous-secteurs (établis en fonction de leur densité) :

- Le secteur U-r 1 correspond aux quartiers constitués de maisons groupées sur des parcelles de taille assez réduite ou moyenne. Il correspond également aux quartiers en périphérie du faubourg, où la transition urbaine recherchée sur ces secteurs implique des règles différentes.
- Le secteur U-r 2 correspond aux quartiers constitués de maisons implantées sur des parcelles de taille moyenne, au quartier des Berges de Montesson ainsi qu'aux maisons implantées de manière diffuse.

Pour éviter toute confusion, le secteur initialement intitulé Ur-1 et dédié à l'habitat collectif fait dorénavant l'objet d'une zone à part entière appelée U-hc.

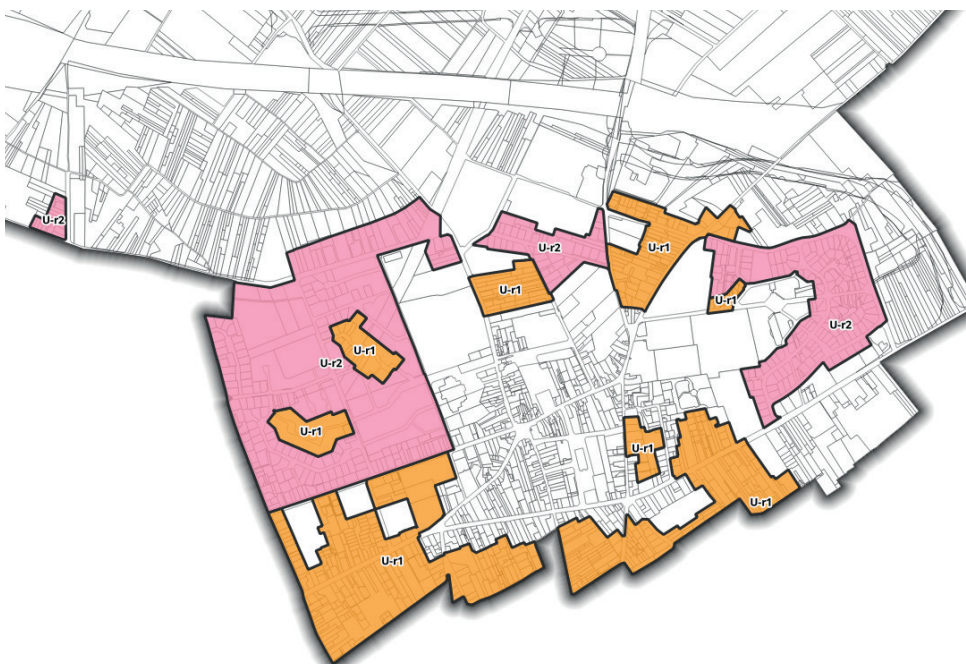
ZONAGE AVANT MODIFICATION



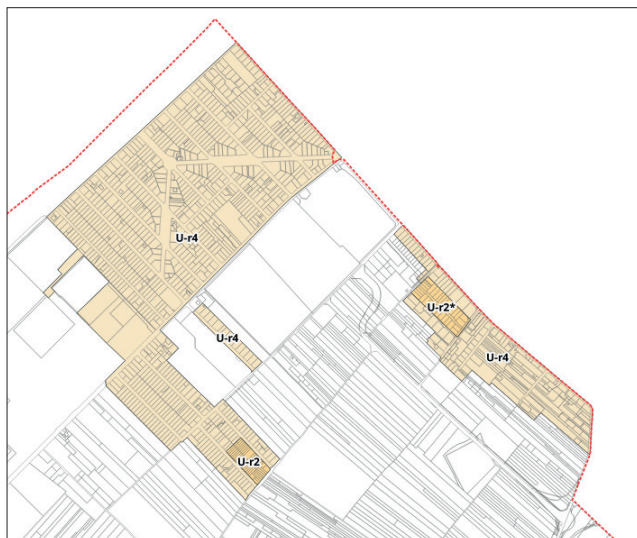
Dans le bourg, à quelques exceptions présentées précédemment (passage d'anciens secteurs en U-ft vers la zone U-r), les contours de la zone U-r sont inchangées.

Il faut également rappeler la disparition de la zone U-e pour être remplacée par la zone urbaine la plus proche.

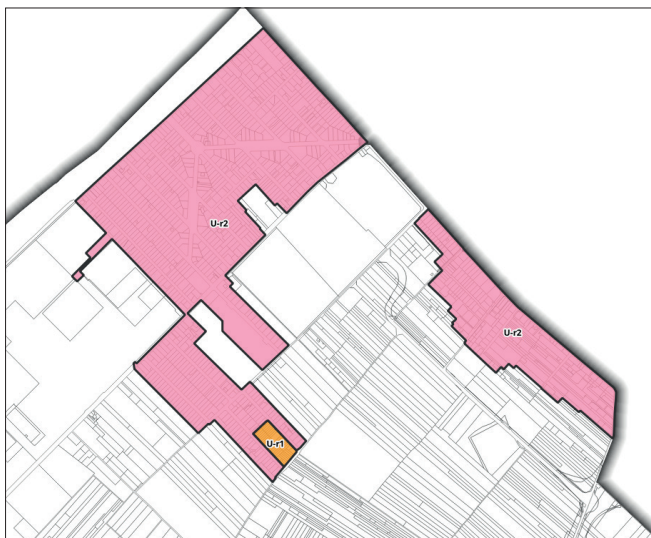
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



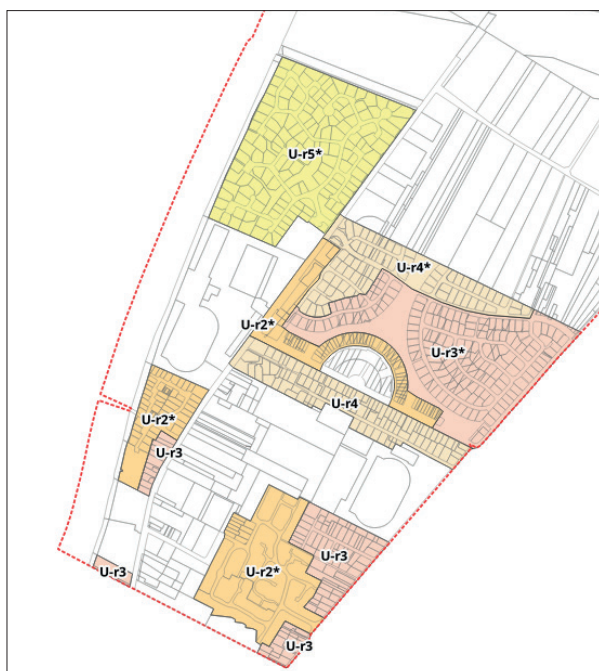
ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



Concernant le secteur de La Borde et Les Rabaux, les limites de zones Ur sont inchangées. Ici également, il ne faut pas oublier la disparition de la zone U-e pour être remplacée par la zone urbaine la plus proche.

JUSTIFICATIONS

Une fois encore, ces évolutions sont motivées par la recherche de simplification du document d'urbanisme en vigueur. La multiplicité des zones U-r étaient finalement assez peu pertinente au regard de la faible disparité des mesures réglementaires. Les secteurs résidentiels sont dorénavant divisés en deux zones U-r1 et U-r2 dont la principale distinction se retrouve dans l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distinction a été réalisée :

- Soit en fonction de l'implantation actuelle des bâtiments ;
- soit en fonction de l'implantation souhaitée des bâtiments (par exemple, une implantation préférentiellement à l'alignement à proximité du centre-bourg).

La dissociation des secteurs destinés à l'habitat collectif dans une zone à part entière, facilite également la lecture visuelle comme réglementaire des ces espaces aux besoins en termes de droit à construire, bien spécifiques.

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, le PLU modifiés répond aux orientations du PADD suivantes :

- mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysage ;
- assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

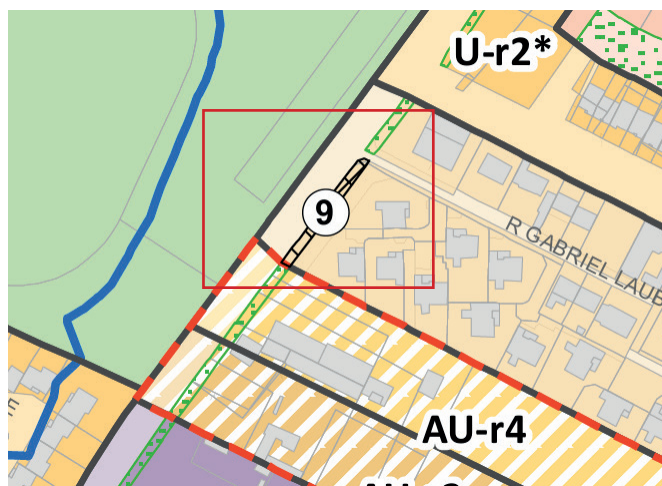
Positive, Meilleure organisation de la densification et renforcement du renouvellement urbain sur les secteurs de centre-ville et de faubourg.

A contrario, les secteurs résidentiels individuels, aujourd'hui mieux définies, seront préservés afin de maintenir des espaces urbains favorables aux corridors et aux réservoirs urbains.

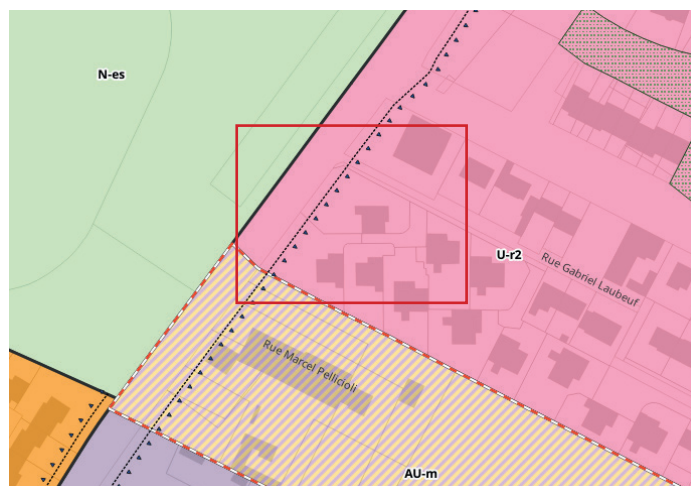
5. SUPPRESSION DE L'ER 9 « CRÉATION D'UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE AVEC L'ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ» ET SUPPRESSION DE LA TRAME ESPACE PAYSAGERS PROTÉGÉS LE LONG DE L'AVENUE GABRIEL PERI

Sur les parcelles AZ 493 et 494, l'emplacement réservé n°9 «Création d'une continuité paysagère avec l'espace paysager protégé» est supprimé.

ZONAGE AVANT MODIFICATION

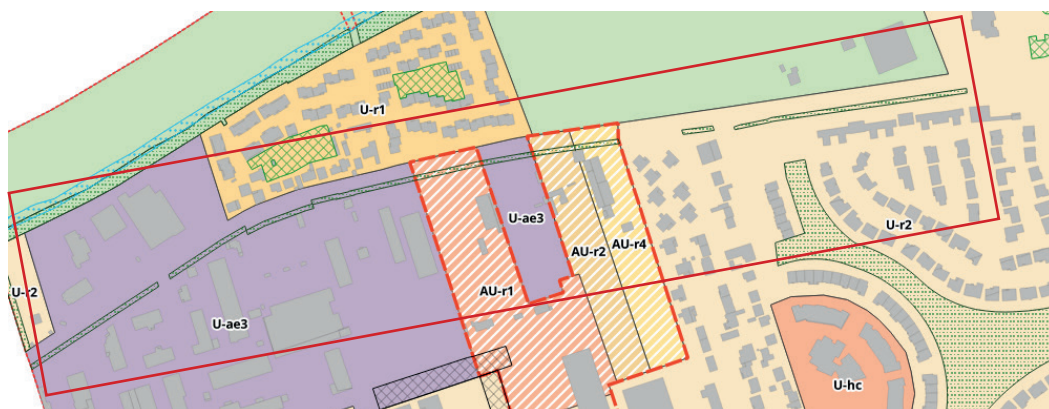


ZONAGE APRÈS MODIFICATION

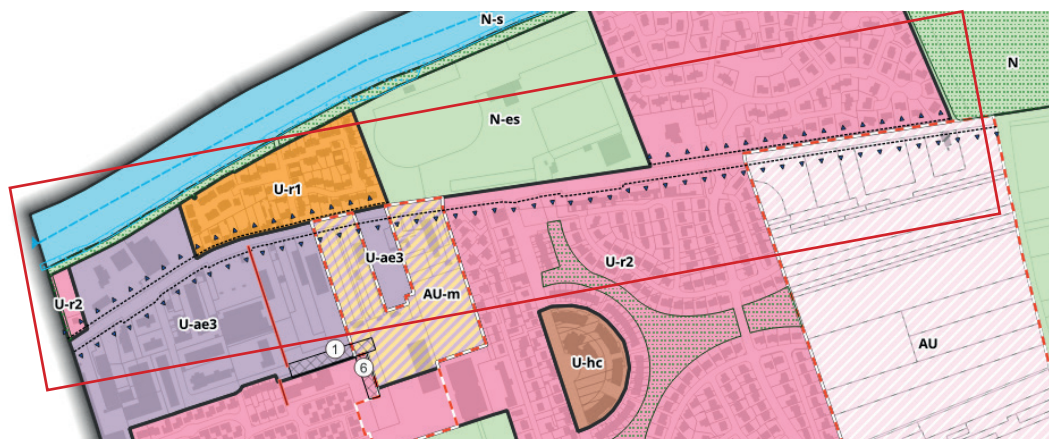


Le Long de l'avenue Gabriel Péri la totalité de la trame espace paysagers protégés est supprimée.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Cette évolution découle d'une décision du juge administratif en date du 14 mars 2024 annulant la délibération du 20 juillet 2020 approuvant la révision du PLU de Montesson en **tant qu'elle classe en espaces paysagers protégés les parcelles situées le long de l'avenue Gabriel Péri et qu'elle instaure un emplacement réservé n° 9.**

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, cette évolution ne remet en question aucune des orientations du PADD.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune,

Concernant l'emplacement réservé, l'évolution de ce petit espace n'aurait été possible que par l'acquisition foncière des parcelles concernées.

Concernant la trame de protection paysagère, et pour citer le juge administratif, cette trame superpose un talus enherbé ne présentant aucun intérêt, une aire de stationnement bitumée, un jardin d'une maison individuelle ceint d'un mur de clôture dont l'intérêt paysager ou écologique n'est pas davantage établi et enfin, des espaces en zone commerciale qui sont presque entièrement minéralisés.

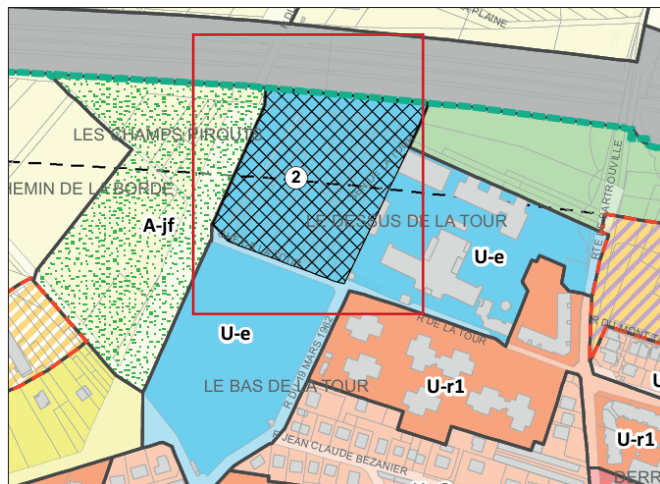
Il est patent que les outils mobilisés n'étaient pas en cohérence avec l'objectif de base : Préserver les ouvertures paysagères et créer un alignement cohérent.

La modification du PLU prévoit d'instaurer une règle d'implantation particulière le long de l'avenue Gabriel Péri. Ce recul de 4 m permettra d'assurer le dégagement nécessaire pour maintenir la continuité avec les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

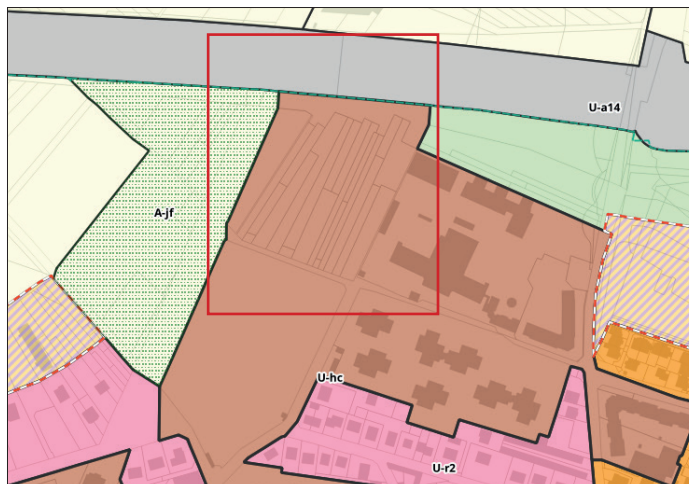
6 SUPPRESSION DE L'ER 2 « EXTENSION DU CIMETIÈRE »

Sur les parcelles BA 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 276, l'emplacement réservé n°2 est supprimé. La zone U-e est supprimée sur l'ensemble du territoire. Dans le cas présent elle est remplacée par la zone U-hc.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

La suppression de l'ER 2 est justifiée par l'acquisition quasiment totale de la commune des différentes parcelles. La zone U-e est supprimée sur la totalité du territoire, car les équipements collectifs sont autorisés partout. La zone U-hc a ici été attribuée par simple cohérence de forme. Les acquisitions foncières de la collectivité permettront de maîtriser l'aménagement, s'il a lieu.



INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, cette évolution ne remet en question aucune des orientations du PADD.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Neutre

7. AJOUT D'UNE TRAME DE REPÉRAGE AU TITRE DU L.151-19 POUR PRÉSERVER ET VALORISER LES SENTES

Les sentes et chemins de la commune font dorénavant l'objet d'une trame de protection réglementaire au titre de l'article L.151-19. Des évolutions ont également été apportées au règlement écrit afin d'instaurer un recul de 3 m aux abords de ces secteurs repérés.

ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Les sentes et chemins de la commune font partie du patrimoine historique du territoire. Elles sont aujourd'hui peu valorisées :

- Les emprises sont trop peu larges ;
- Les fronts bâtis implantés à l'alignement de ces espaces contribuent à un effet de cloisonnement.

Tout cela concourt à freiner la valorisation de ces itinéraires, voire à ressentir un sentiment d'insécurité lorsque ces chemins sont empruntés. L'objectif de ce repérage est de cadrer l'implantation des bâtiments sur les emprises privatives afin d'éviter de renforcer ce phénomène d'enfermement. Lorsque nécessaire, ce repérage est complété par des emplacements réservés afin de pouvoir élargir physiquement ces emprises et mettre en place des projets publics d'amélioration et de valorisation de ces itinéraires.

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, le PADD prévoit d'ores et déjà de « Protéger les sentes et élargir les trottoirs lorsque cela est possible pour favoriser et sécuriser les déplacements piétons ».

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

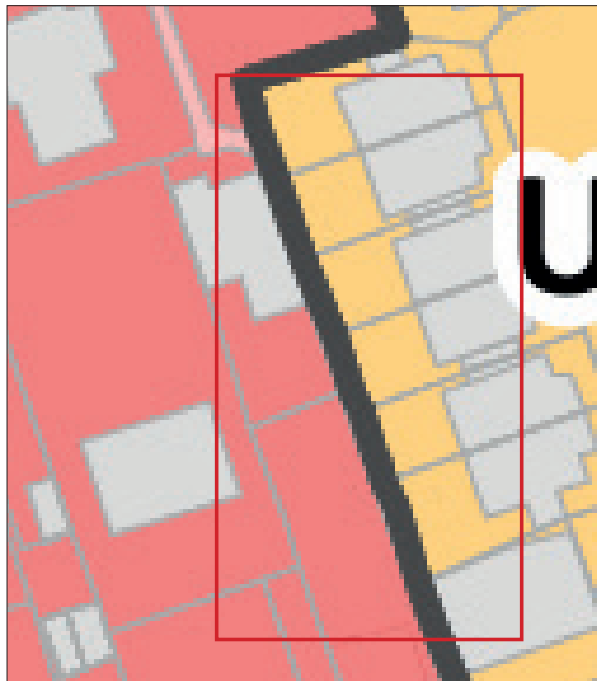
Positives, l'élargissement de ces espaces pourra être combiné avec des aménagements paysagers.

7. AJOUT DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER N°9, 10 ET 11) POUR DES ÉLARGISSEMENTS DE SENTE

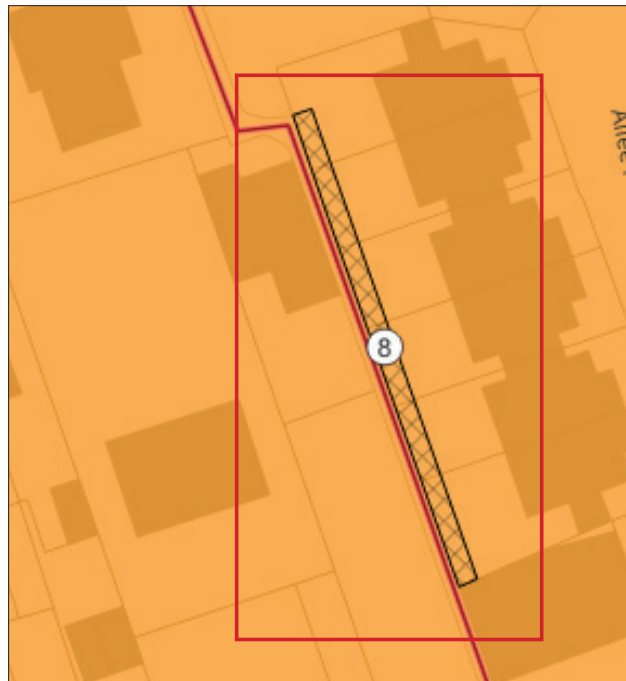
- Sur les parcelles AV 1342, 1343, 1344, 1345, 1346 et 1347 : l'emplacement réservé n°9 a été ajouté
- Sur les parcelles AV 517, 518, 520, 828, 1117, 1118 et 1737 : l'emplacement réservé n°10 a été ajouté
- Sur les parcelles AV 58, 109, 886, 887, 888, 1391, 1529, 1742, 1743 : l'emplacement réservé n°11 a été ajouté

Ces emplacements ont tous les trois été instaurés pour mettre en œuvre une politique d'élargissement des sentes.

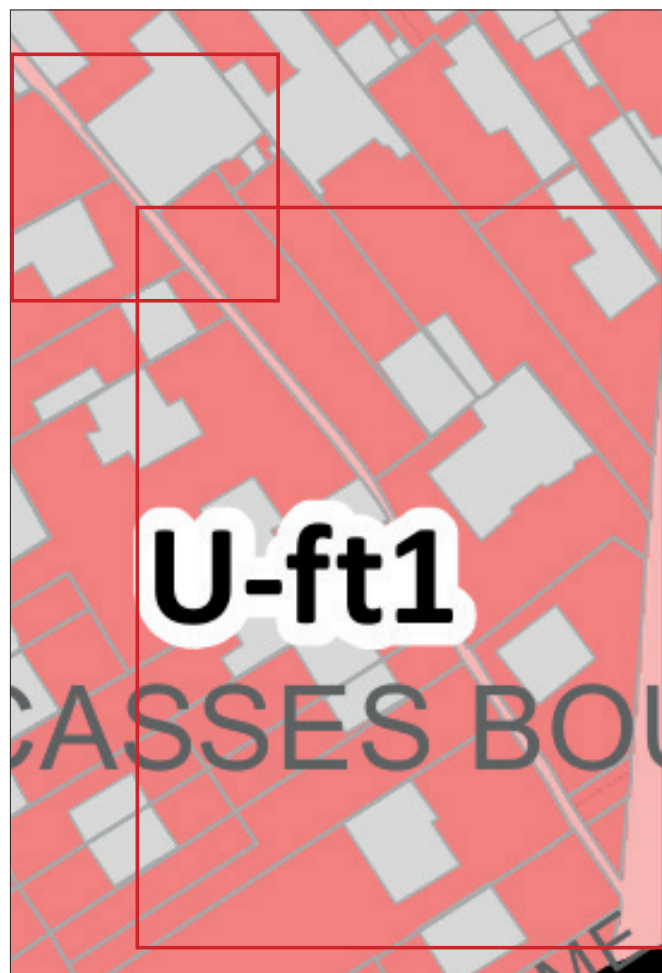
ZONAGE AVANT MODIFICATION



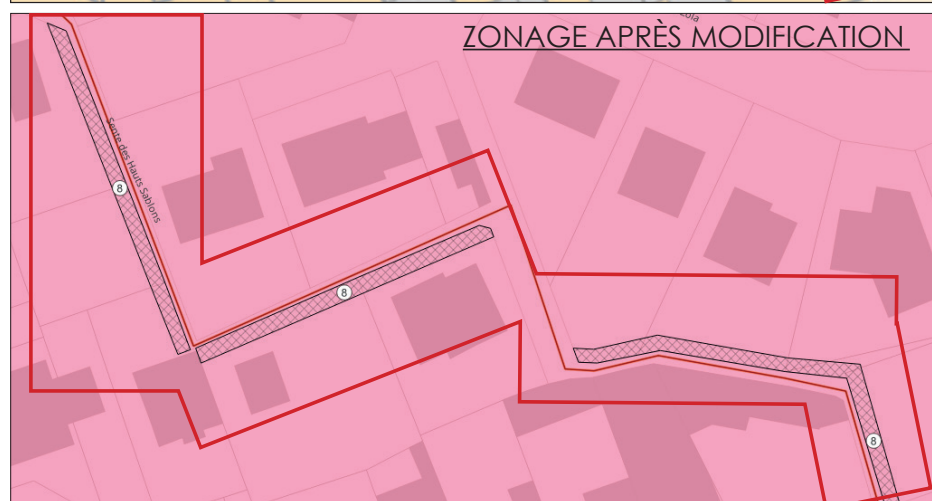
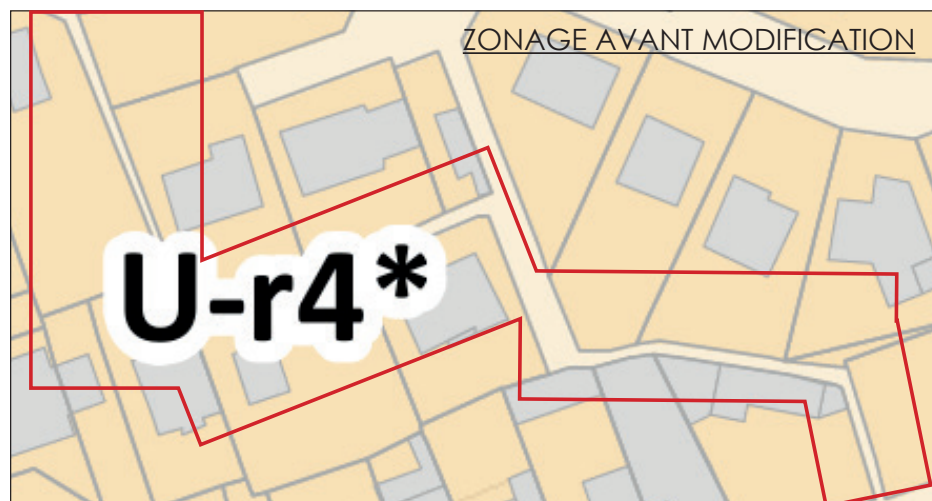
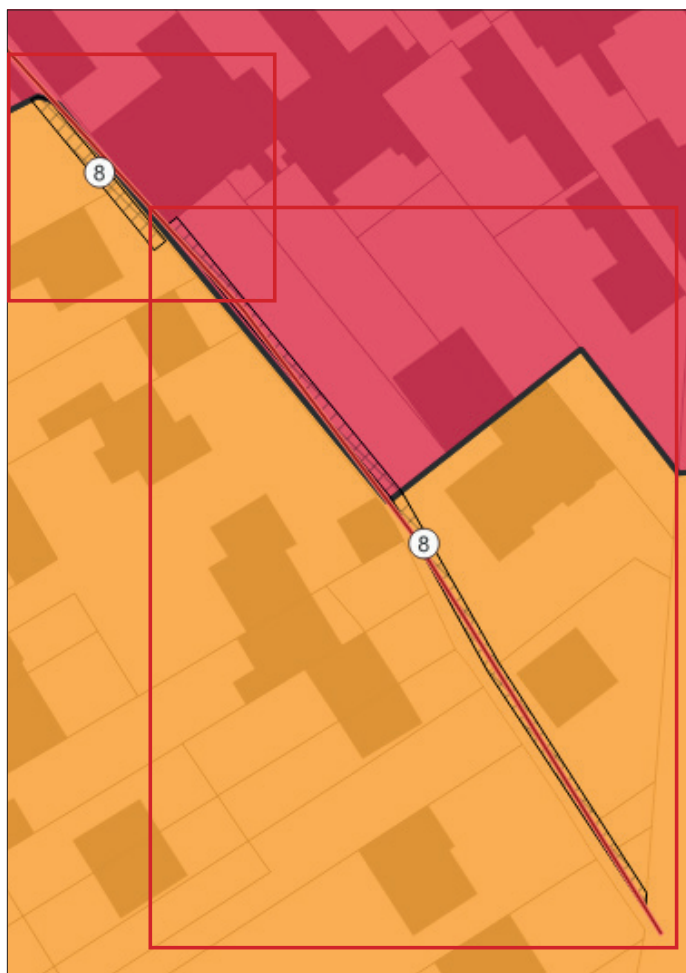
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

La justification est ici la même que pour le repérage des sentes au titre de l'article L.151-19. Il s'agit de porter politiquement un projet global de valorisation et de sécurisation des secteurs de sentes, ce qui implique, pour cela, de mettre en œuvre de l'acquisition foncière.

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, le PADD prévoit d'ores et déjà de « Protéger les sentes et élargir les trottoirs lorsque cela est possible pour favoriser et sécuriser les déplacements piétons ».

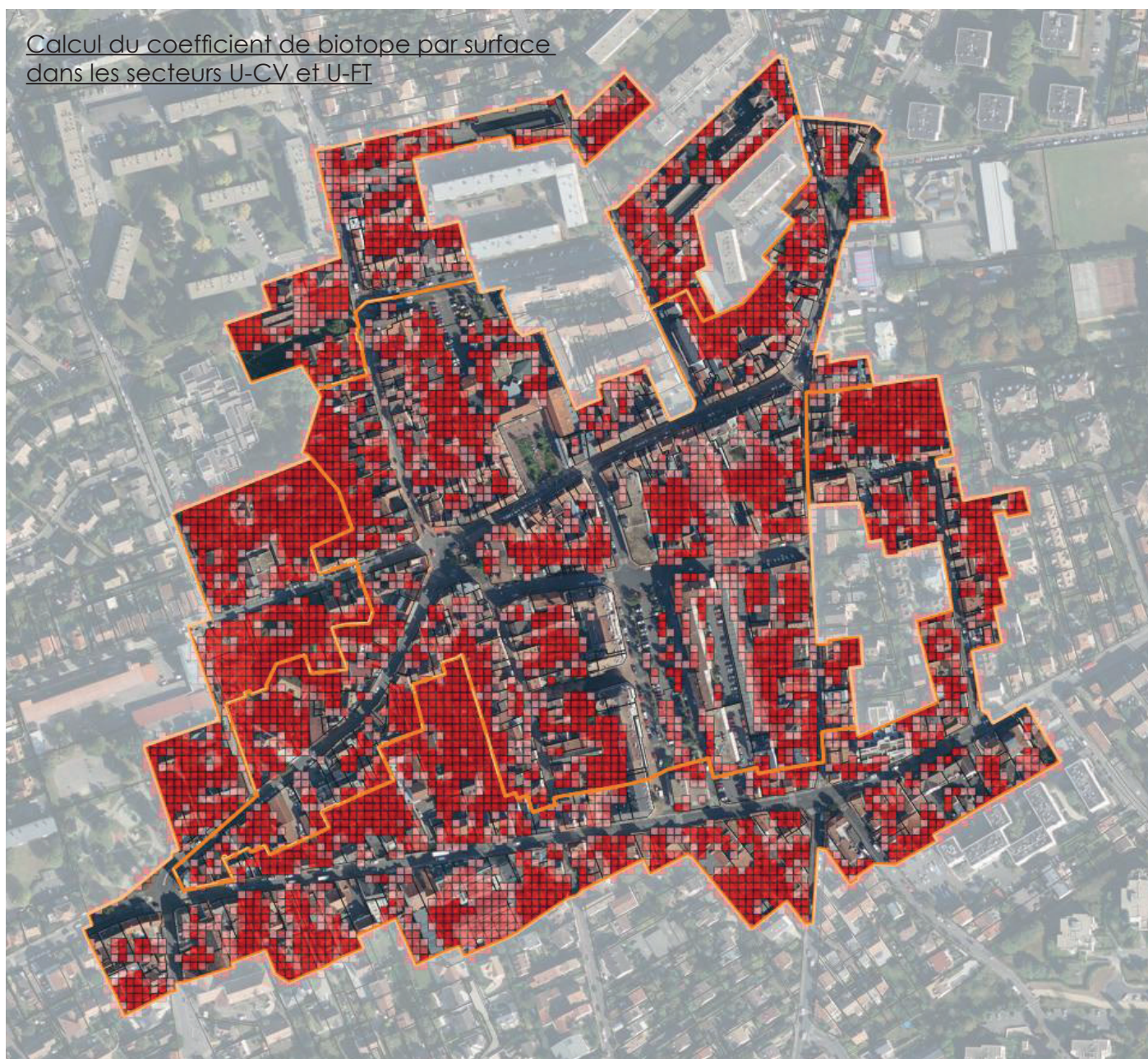
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Positives, l'élargissement de ces espaces pourra être combiné avec des aménagements paysagers.

8. CRÉATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE EN SECTEURS U-CV ET U-FT

Afin de préserver la nature en ville, il est décidé de créer un coefficient de biotope par surface (CBS) en secteurs U-cv et U-ft, en lieu et place des règles des règles d'espaces verts de pleine terre et de plantation d'arbres.

Calcul du coefficient de biotope par surface
dans les secteurs U-CV et U-FT



JUSTIFICATIONS

La collectivité est sensible aux enjeux environnementaux sur son territoire. La biodiversité urbaine participe à la formation d'îlots de fraîcheur et plus largement, aux continuités vertes en ville. Cette thématique était cependant, peu abordée dans le cadre du PLU. La végétation en ville de Montesson représente :

- Une couverture arborée de 29% ;
- Une couverture arborée et herbacée de 43% ;
- 65 m² de surface arborée par habitant ;

Cette évolution du PLU a donc été abordée dans le cadre de la modification.

La méthodologie repose sur une approche informatique (via traitements SIG) pour créer ce CBS basé sur les coefficients suivants :

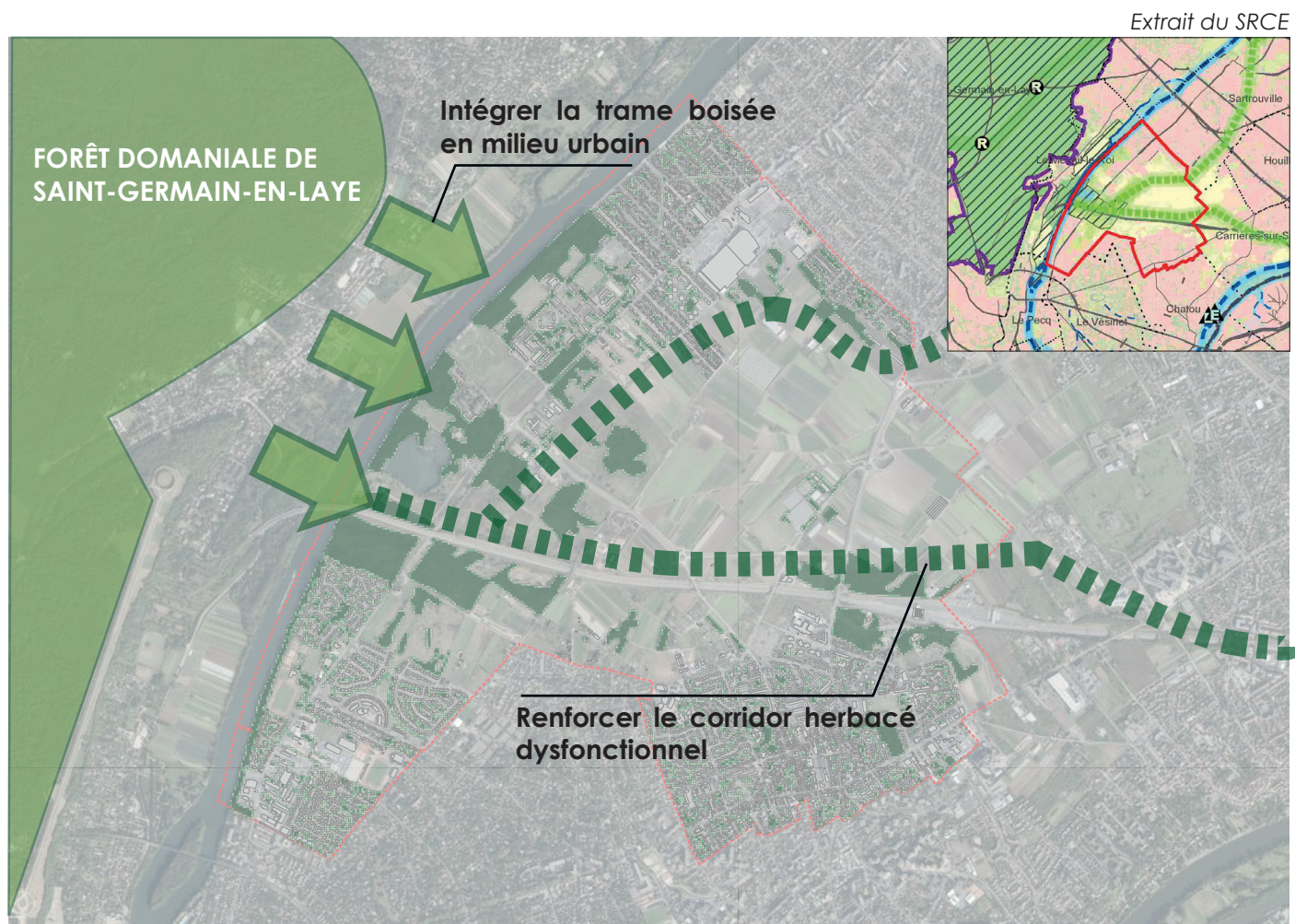
- Espace de pleine terre : 1
- Espace perméable (graviers, terrasse bois ...) : 0,5
- Toiture végétalisée : 0,3
- Sol imperméable / espace bâti : 0
- Bonus « arbre » : + 0,05 à + 0,1 selon l'arbre sur le coefficient final.

Ainsi, on retient le calcul suivant pour la détermination du coefficient de biotope par surface :

$$\left((\text{surface de pleine terre} \times 1) + (\text{surface perméable} \times 0,5) + (\text{Surface de toiture végétalisée} \times 0,3) \right) / \text{Superficie de la parcelle} + (\text{nombre d'arbres de haute tige} \times 0,05)$$

Ainsi, il est décidé d'inscrire les objectifs suivants dans les article 3.1 des zones concernées :

- En **secteur U-CV**, un objectif à **0,40** correspondant à la moyenne du CBS actuel en centre-ville,
- En **secteur U-FT**, un objectif à **0,60** correspondant à la moyenne du CBS sur les faubourgs.



INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, cette évolution répond à l'objectif «protéger et améliorer les composantes de la trame verte et bleue, l'espace agricole ainsi que les continuités écologiques» du PADD qui précise notamment :

« Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers existants et les orienter vers une approche plus qualitative sur le plan environnemental :

- *favoriser un usage plus écologique des eaux pluviales,*
- **préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins d'accompagnement des maisons et résidences,**
- *favoriser les plantations d'essences locales favorables à la biodiversité ».*

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Positives, il s'agit de renforcer l'intégration de la trame verte en milieu urbain. La commune dispose d'une trame végétale urbaine riche et dense qui manquait de protection. Le but est de garantir le maintien de ces milieux par l'absence de toute artificialisation importante.

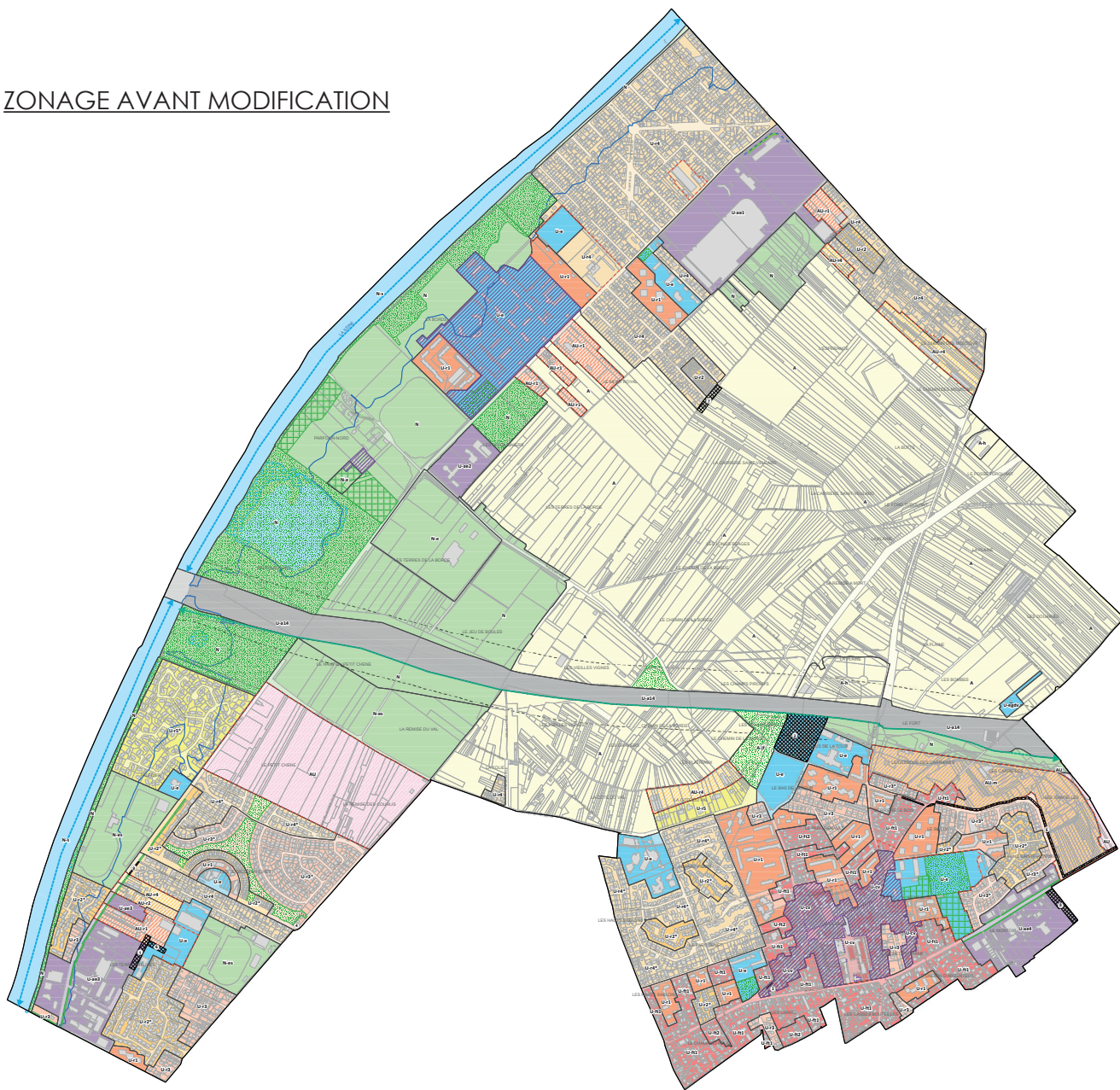
9. AJOUT D'UNE RÈGLE D'IMPLANTATION PARTICULIÈRE DES FUTURES CONSTRUCTIONS AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Des règles d'implantation particulières graphiques ont été ajoutées :

- De part et d'autre de la RD 121 pour un recul de 4 mètres ;
- De part et d'autre de la RD 311 pour un recul de 3 mètres.

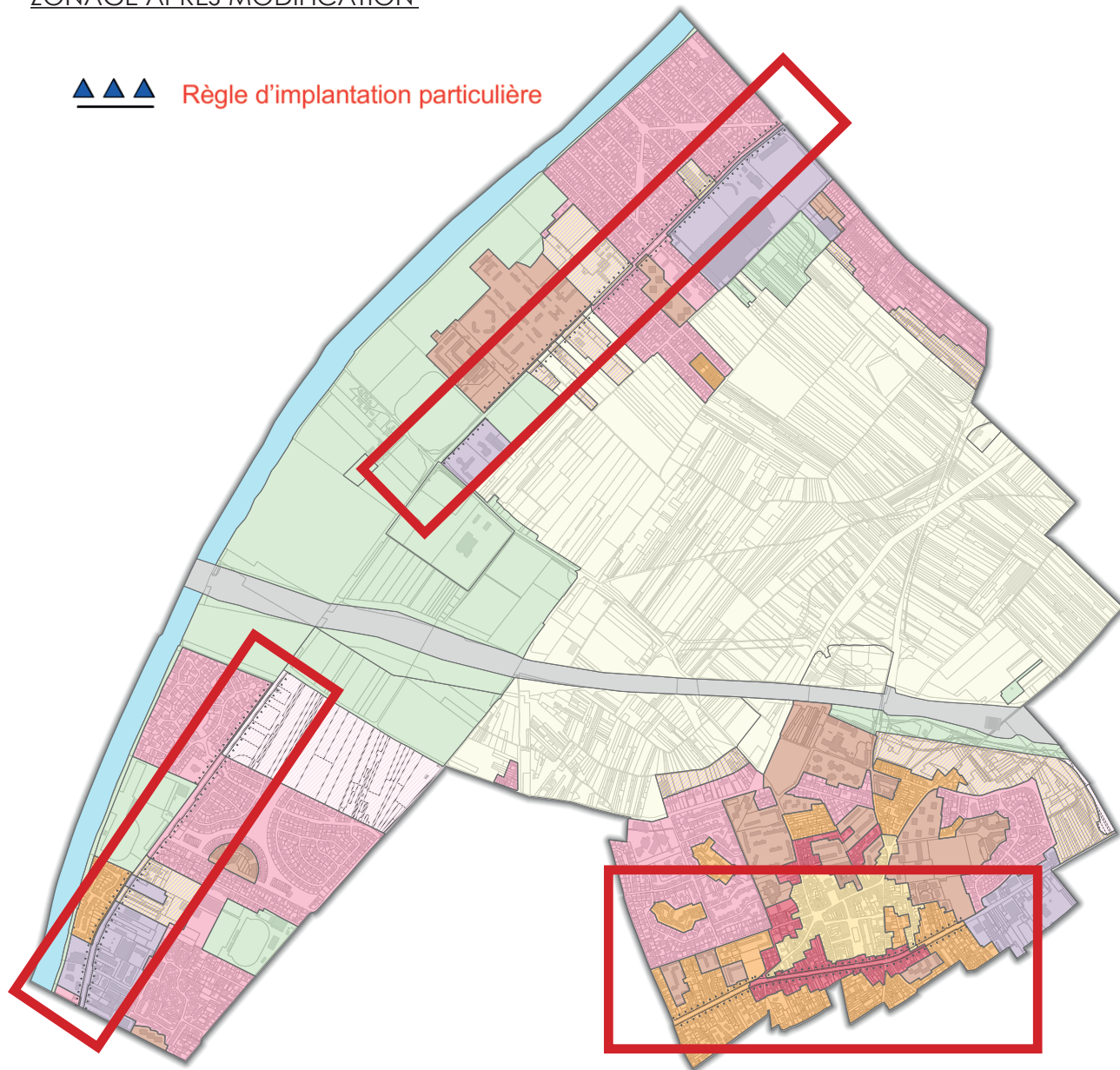
Le long de ces axes, les dispositions générales du règlement écrit précisent que « Lorsque figurent sur le plan de zonage des règles d'implantation particulières, c'est à partir de la marge symbolisée sur le plan que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées ».

ZONAGE AVANT MODIFICATION





Règle d'implantation particulière



JUSTIFICATIONS

Le long de la RD 311 (avenue Paul Doumer), ce recul d'implantation des constructions de 3 mètres a été instauré pour des raisons paysagères, mais également d'usage. Il s'agit d'un axe transversal important permettant de relier Chatou à Carrières-sur-Seine en passant par Montesson.

Selon les tronçons et notamment au sein de zone U-ft, la RD 311, la faible emprise de la voie et l'implantation des bâtiments à l'alignement créés un sentiment de cloisonnement paysager.

La rue semble étroite alors qu'elle présente une largeur d'environ 10 m (trottoirs inclus). L'objectif à long terme de cette servitude est d'ouvrir visuellement et de décroisser ce paysage tout en préservant l'ordonnancement propre au tissu de faubourg. Dans une échéance plus lointaine encore, la collectivité souhaiterait développer un axe de mobilité active sur ce tronçon, mais

RD 311
Google StreetView



souhaite en amont assurer la sécurité des futurs usagers. Pour cela, le décalage des règles d'alignement sur les emprises privatives permettra à très long terme d'ouvrir le paysage tout en respectant une cohérence urbaine.



RD 311 - Implantation en recul de 3m existante
Google StreetView

Le long de la RD 121, une règle d'implantation graphique avec un recul de 4 m a été instaurée. Dans le secteur des Rabaux, cette règle d'implantation vise à compléter sur la frange ouest la trame dédiée aux «espaces paysagers remarquables». Cette dernière est également implantée sur 4 m et ambitionne de favoriser le paysagement aux abords des constructions. Sur la Zone d'Activités (U-ae) des Rabaux, la règle d'implantation graphique permettra d'ouvrir le paysage aujourd'hui fermé par des clôtures généralement peu qualitatives. Concernant les secteurs résidentiels, les constructions présentent d'ores et déjà le recul nécessaire et souhaité par la collectivité. La règle d'implantation permettra simplement ici d'assurer un recul en cas de nouvelles constructions.

Au niveau de La Borde, cette règle d'implantation cadrera les implantations au sein des secteurs d'OAP (zone AU-r) et du secteur de l'hôpital Théophile Roussel. Dans les secteurs résidentiels, le retrait est bien souvent respecté. Ici également, la nouvelle règle graphique sera donc appliquée en cas de reconstruction. Sur le secteur de La Borde comme sur les Rabaux, le principe de dégagement paysagé justifie essentiellement la mise en application de cette servitude d'urbanisme.

INCIDENCES SUR LE PADD (ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET)

Aucune, cette évolution réglementaire respecte l'orientation 2.A «Mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager» et notamment les deux points suivants :

- *Prendre en compte les caractéristiques architecturales existantes au sein de chaque quartier et assurer l'insertion des projets futurs dans le respect de celles-ci.*
- *Poursuivre la valorisation des espaces publics par la qualité des aménagements et particulièrement la place Roland Gauthier.*

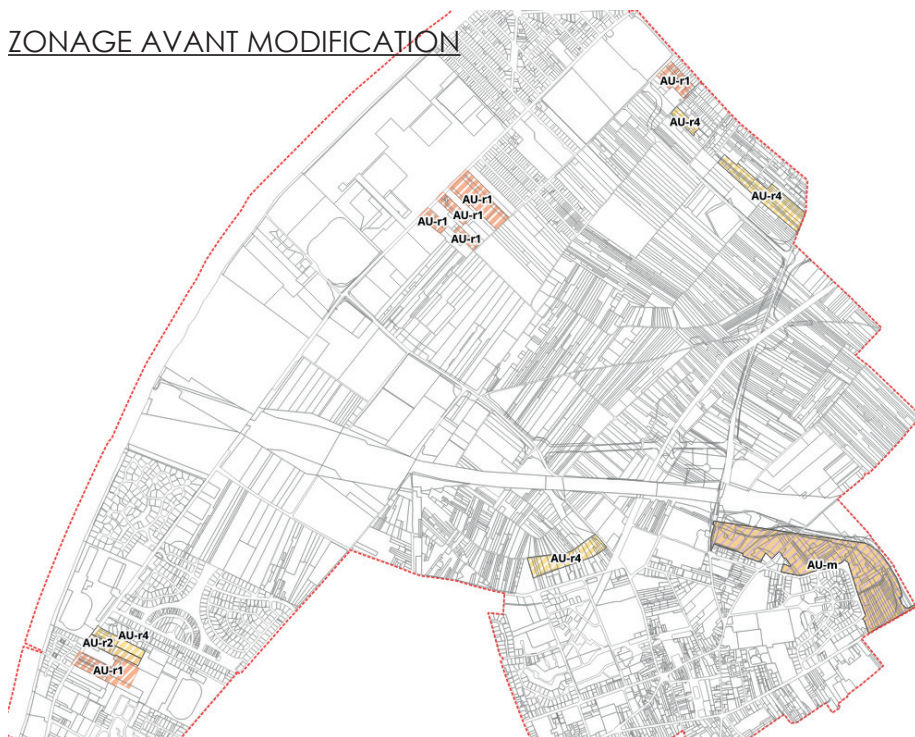
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Positives, les dégagements aux abords des voies et emprises publiques, même s'ils sont clôturés, devront être libres de toute construction. Le premier objectif est paysagé puisqu'il s'agit de décroisonner visuellement les espaces. Le second objectif recherché est environnemental, ces espaces devront être idéalement paysagés et plantés afin de répondre aux enjeux de renaturation des milieux urbains.

10. FUSION DES ZONES AU-M ET AU-R

L'ensemble des zones Au-m et Au-r ainsi que les différents sous secteurs font dorénavant partie de la même zone générale «Au-m».

ZONAGE AVANT MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Afin de permettre l'évolution de ces secteurs aujourd'hui trop contraints par le corpus réglementaire du PLU, la modification propose de les astreindre totalement des règles du règlement écrit (à l'exception des dispositions générales). Les OAP ont parallèlement été retravaillées afin de traiter toutes les thématiques nécessaires à l'anticipation d'un futur aménagement.

Cela permet de disposer de règles adaptées à chacun des projets (en fonction de l'OAP) et d'observer une certaine souplesse inhérente à ces programmes où une réglementation trop fermée implique bien souvent, des incohérences sur le terrain.

De ce fait, la dissociation des zones et des sous-secteurs n'est plus nécessaire.

ZONAGE APRÈS MODIFICATION



Pour l'unique zone AU-m, le règlement écrit renvoie aux dispositions des OAP.

4 / INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

AUTO-ÉVALUATION

PRÉAMBULE

La présente partie correspond à l'auto-évaluation du dossier dans le but de saisir l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

L'article R. 104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, **comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement** « au regard des critères de l'annexe II » de la directive.

Il faut rappeler en préambule que Montesson fait partie de la grande couronne parisienne tout en ayant réussi à échapper à une urbanisation massive. Elle conserve un caractère semi-rurale, avec un tissu urbain à taille humaine. La commune est réputée pour ses terres agricoles et, notamment, pour sa vocation maraîchère. Cette activité agricole, très présente dans le paysage, contribue à maintenir des espaces verts importants et constitue une protection contre une urbanisation excessive. Elle dispose également de plusieurs parcs et espaces verts qui participent à la qualité de vie des habitants.

Il faut noter la présence du parc départemental de la Boucle de Montesson, situé en bordure de la Seine qui est un espace naturel protégé. Les berges de la Seine jouent également un rôle crucial dans le maintien de la biodiversité locale, avec des zones humides et des habitats naturels pour de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux. Ces zones sont un atout majeur dans un contexte d'urbanisation croissante. Enfin, la proximité avec la Seine représente aussi un risque naturel, notamment en termes d'inondations. La zone étant relativement basse et proche du cours d'eau, elle est concernée par les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI). Des mesures ont été mises en place pour limiter les impacts des crues, comme la gestion des berges et la création de zones d'expansion des eaux.

La modification de droit commun du PLU de Montesson est principalement portée par de nombreuses évolutions de forme (simplification et harmonisation des documents réglementaires).

Ne seront reprises dans la présente partie que les évolutions de fond, pouvant potentiellement impacter l'environnement.

I. ÉVOLUTIONS DES OAP ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ÉVOLUTIONS	IMPACT		PRÉCISIONS
	POSITIF	NÉGATIF	
OAP Fond de Saint-Honorine			
Espace tampon nord le long de la nouvelle départementale			En limitant les nuisances vis à vis des futures habitations, on limite également les impacts sur l'environnement au sens large.
Couture urbaine au travers de la trame viaire existante	AUCUN		Aucun impact puisque l'on vise à s'inscrire dans la trame viaire existante.
Accroche sur la nouvelle départementale			Aménagement d'une nouvelle infrastructure qui devrait avoir des impacts en matière de gestion des sols (exhaussements et affouillements et imperméabilisation des sols)
Traitement réglementaire au sein de l'OAP	AUCUN		Reprise des dispositions du règlement écrit avec quelques ajustements dont les impacts sont négligeables.
OAP du chemin des graviers			
Traitement réglementaire au sein de l'OAP	AUCUN		Reprise des dispositions du règlement écrit avec quelques ajustements dont les impacts sont négligeables.
OAP du quartier de la Borde			
Couture urbaine en limite nord-est du site du CH Théophile Roussel			On considère que cette évolution aura un impact positif notamment en matière d'insertion dans le paysage urbain par rapport au quartier pavillonnaire voisin.
Suppression de la création de la maison médicale	AUCUN		L'abandon du projet de création de la maison médicale n'a pas d'impacts sur l'environnement puisque cela relève de la réflexion.
Traitement réglementaire au sein de l'OAP	AUCUN		Reprise des dispositions du règlement écrit avec quelques ajustements dont les impacts sont négligeables.
OAP du quartier de la Borde			
Densité de logements	AUCUN		Il s'agit de revenir sur la règle de progressivité de la densité de logements qui n'impacte pas le nombre de logements total de ce secteur de projet.
Traitement réglementaire au sein de l'OAP	AUCUN		Reprise des dispositions du règlement écrit avec quelques ajustements dont les impacts sont négligeables.

II. ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ÉVOLUTIONS	IMPACT		PRÉCISIONS
	POSITIF	NÉGATIF	
ÉVOLUTIONS DES DÉFINITIONS			
Précision de la définition des espaces vert de pleine terre			En précisant ce qui n'entre pas dans la pleine terre (terrasses, piscines, etc.), le seuil défini aux dispositions particulières de chaque zone permettra effectivement de garantir la préservation de cœurs d'îlots verts.
Exclusion des éléments architecturaux ou techniques dans les calculs de retrait	AUCUN		
DISPOSITIONS GÉNÉRALES			
Division de parcelle : retrait du lot destiné à la voirie des règles relatives à la pleine terre			Adaptation de terrain. Le lot destiné à la création de voirie ne peut logiquement intégrer une emprise de pleine terre équivalente aux autres lots construits. Cette règle aura un impact sur artificialisation des sols dans le cadre d'une opération globale.
Piscines et précisions des règles d'implantation			En termes d'environnement, l'implantation des piscines est mieux cadrée et le droit à construire est plus limité.
Règles particulières pour les équipements d'intérêt collectif	AUCUN		Règle assouplie dans sa rédaction. Dans les faits, les équipements collectifs pouvaient d'ores et déjà s'implanter sur l'entièreté du territoire.
Stationnement : véhicules motorisés	AUCUN		Les règles sur le stationnement des véhicules motorisés ont été précisées. Cela étant, elles ne sont ni assouplies, ni durcies. Il n'y aura pas d'impact sur l'environnement.
Stationnement : vélo, poussette, etc.			En reprenant les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022, la collectivité affirme sa volonté de déployer les mobilités cyclables et de les intégrer dès la phase de construction des futurs logements.
Dispositions relatives au L.151-23 : Cœur d'îlot et coefficient de biodiversité			La définition des cœurs d'îlot est fondée sur la volonté politique de préserver des espaces de respiration et de nature en ville. La question de la densification doit, pourtant, elle aussi, être intégrée de manière centrale dans un tissu urbain dense aux portes de Paris. L'instauration d'une règle de coefficient de biodiversité, sur les espaces repérés aux préalables, permet d'intégrer la végétalisation dans la globalité du projet. En effet, le choix des matériaux, des plantations et de revêtements au sol aura une influence sur la constructibilité totale de la parcelle orientant ainsi le porteur de projet vers des choix plus durables.

Dispositions relatives au L.151-23 : Repérage des sentes		Les sentes font parties du patrimoine Montessonais. Leur repérage et les conséquences réglementaires (recul minimum de 3 mètres imposé le long de la sente), ont pour objectif de mettre en valeur ce patrimoine. L'impact est positif sur le paysage.
Règles d'implantation graphique		Cette nouvelle règle graphique impose un recul sur les avenues Gabriel Péri et Paul Doumer. L'objectif ici est l'ouverture paysagère sur ces axes majeurs ainsi que l'harmonisation des implantations.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

CHAPEAUX DE ZONES

Fusion de la zone U-ft	AUCUN	Simplification du zonage
Fusion de la zone U-r	AUCUN	Simplification du zonage
Création zone U-hc	AUCUN	Mise en cohérence du zonage
Suppression zone U-e	AUCUN	Simplification du zonage
Dispositions des zones AU-r et Au-m uniquement aux OAP	/	Voir incidences des OAP sur l'environnement

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

U-r : autorisation des commerces et de l'artisanat entre la Seine et l'avenue Gabriel Péri	AUCUN	Il s'agit principalement de permettre l'évolution d'activités existantes La limite de 200 m ² limite artificialisation des sols Aucune destination nuisante pour les constructions à destination d'habitation n'est autorisée Les constructions devront respecter le PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Oise à proximité de la Seine
U-ae : autorisation des destinations industrie et entrepôt sur l'ensemble des sous-secteurs	AUCUN	Il s'agit de zones d'activité bien délimitées. Cet élargissement des destinations possibles est donc circonscrit à des zones urbaines déjà bien aménagées. Les activités devront être non polluantes et non nuisantes afin de préserver les secteurs résidentiels.
U-a14 : autorisation de la destination commerces et activités de services (hors hébergement touristique)	AUCUN	Il s'agit de remobiliser des bâtiments existants qui ne seront plus exploités dans le cadre du fonctionnement de l'autoroute.

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Zone U-cv : passage du retrait de 1 m à 3 m		L'objectif ici est de donner une véritable fonction à l'espace résiduel entre la construction et la voie, induit par le retrait. En passant de 1m à 3m, la collectivité souhaite que des aménagements paysagers et plantés puissent être réalisés.
---	--	--

Zone U-r : Fusion des zones			Il s'agit du seul article où une différence de règle est maintenue entre les (nouveaux) secteurs U-r1 et U-r2. Cette dissociation permet de définir des secteurs où l'implantation à l'alignement est autorisée Le nouveau secteur Ur-1 est beaucoup plus large puisqu'il comprend les zones résidentielles situées autour du centre-bourg ancien. L'objectif est ici de créer des règles en faveur de la densification à mesure que l'on se rapproche de l'hyper centre de Montesson. L'évolution de cette règle a donc un impact positif aussi bien sur le paysage que sur le renouvellement urbain du territoire.
1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
Zone U-cv : règles relatives à la hauteur de la façade			Cette nouvelle rédaction permet de gérer la qualité énergétique des bâtiments en évitant les ombres portées. De plus en réduisant certaine distance de retrait, elle participe à l'effort de densification en milieu urbain.
Zone U-ft : règles relatives à la hauteur de la façade + réduction des retraits			
Zone U-r : dérogation pour les parcelles étroites			Cette règle a très peu évolué sur le fond. Cependant, il faut noter un principe dérogatoire sur les petites parcelles permettant d'assurer leur potentiel en densification.
1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.			
Zone U-ft : règles relatives à la hauteur de la façade + réduction des retraits			Cette nouvelle rédaction permet de gérer la qualité énergétique des bâtiments en évitant les ombres portées. De plus en réduisant les distances de retrait, elle participe à l'effort de densification en milieu urbain.
Zone U-r : règles relatives à la hauteur de la façade + réduction des retraits			
1.4 – Emprise au sol maximal des constructions			
Zone U-r : uniformisation à 50% d'emprise autorisée		AUCUN	La règle précédente proposait des emprises différentes en fonction des sous-secteurs. Cette règle avait été bâtie en fonction d'une réalité de terrain. Il ne s'agissait pas de prendre en compte des caractéristiques environnementales ou paysagères spécifiques aux sous-secteurs. Ainsi, la mise en cohérence de l'emprise au sol permettra de créer un équilibre paysager sur le tissu pavillonnaire de Montesson
Zone U-ae : uniformisation à 70% d'emprise autorisée			La nouvelle règle permet d'augmenter l'emprise au sol sur la zone U-ae2. En ce sens elle participe à l'effort de densification en zone urbaine.
1.5 – Hauteur maximale des constructions			

Zone U-cv : la hauteur métrique est baissée			La baisse de hauteur en zone U-cv permettra d'une part : - de se mettre en cohérence avec la zone U-ft, afin d'améliorer les coutures urbaines ; - de limiter les aménagements hors d'échelle. La hauteur proposée entre le nombre de niveaux et la hauteur métrique était incohérente et induisait une hauteur sur le dernier niveau trop importante. L'objectif est de retrouver une harmonie paysagère.
Zone U-ft et U-r : décalage du retrait de l'attique	AUCUN		Évolution nécessaire pour correspondre à la réalité technique des projets.
Zone N ; suppression de la règle pour la zone N-es	AUCUN		Les dispositions générales précisent en amont que les équipements (sous conditions) ne sont pas soumis aux dispositions particulières. La règle présentée en zone N pouvait donc être dérogé.
2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE			
2.1 – Dispositions applicables à toute construction : construction nouvelle et intervention sur le bâti existant			
Zones U-ft et U-r : simplification de la règle sur la végétalisation des toits-terrasses			Les toitures terrasses ne sont plus imposées mais recommandées. Il faut interpréter cette évolution au regard des nouvelles dispositions et notamment l'instauration d'un coefficient de biodiversité. L'objectif est d'intégrer des objectifs environnementaux de manière globale et adaptée en fonction des projets. Cela permettra au porteur de projet de trouver de réelles solutions pour intégrer des outils techniques durables dans le traitement des espaces.
Zones U-cv, U-ft, U-r et U-hc : complément sur les règles de lucarnes			Concernant l'évolution de ces règles et de manière générale, elles sont portées par la recherche de qualité dans les futures opérations.
Zones U-cv, U-ft, U-r et U-hc : obligation de créer des discontinuités dans l'alignement			
3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS			
Zones U-ft / U-r : choix d'une surface de pleine terre suite à la fusion des sous-secteurs	AUCUN		

III. ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ÉVOLUTIONS	IMPACT		PRÉCISIONS
	POSITIF	NÉGATIF	
1. SUPPRESSION DE LA ZONE UE			
La zone U-e et le sous secteur U-egdv sont supprimés au plan de zonage (même report au règlement écrit) et sont remplacés par les zones urbaines les plus proches.	AUCUN		Simplification du zonage. Il s'agit de parcelles communales, déjà bâties et accueillant déjà des équipements collectifs.
2. AJUSTEMENTS PONCTUELS DES ZONES			
Plusieurs évolutions de zones découlent d'une adaptation du zonage à une réalité de terrain. Il s'agit soit de répondre à une erreur matérielle, soit d'intégrer les évolutions de terrain depuis l'approbation du PLU.	AUCUN		Erreurs matérielles en zones urbaines
3. SUR LE SECTEUR N°2 DE L'OAP DE LA BORDE, LE ZONAGE ÉVOLUE POUR PASSER INITIALEMENT DES ZONES U-R1, U-E ET UR-4 A LA ZONE AU-R1			
Passages de zones urbaines (U-r1, U-e et U-r4) à une zone à urbaniser (Au-r1).	AUCUN		Permet de cadrer plus simplement l'évolution du site à travers les OAP. Les OAP ont été étoffées en ce sens.
3. REFONTE TOTALE DES ZONES URBAINES (U-CV, U-FT ET U-R)			
Les zones urbaines et notamment les nombreux sous-secteurs ont été harmonisés et simplifiés.			Meilleure organisation de la densification. Renforcement du renouvellement urbain sur les secteurs de centre-ville et de faubourg. A contrario, les secteurs résidentiels individuels, aujourd'hui mieux définis, seront préservés afin de maintenir des espaces urbains favorables aux corridors et aux réservoirs urbains.
4. SUPPRESSION DE L'ER 9 « CRÉATION D'UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE AVEC L'ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ » ET SUPPRESSION DE LA TRAME ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ LE LONG DE L'AVENUE GABRIEL PERI			
L'emplacement réservé n°9 «Création d'une continuité paysagère avec l'espace paysager protégé» est supprimé et la trame espace paysagers protégés sont supprimés	AUCUN		Il s'agit de répondre à une décision du juge. Ces outils n'étaient pas utilisés dans le bon sens puisque l'objectif était avant tout, paysager et non environnemental. Ils ont été remplacés par une règle d'implantation particulière qui permettra de maintenir l'ouverture paysagère et créer une cohérence quant aux implantations des futures constructions.
5 SUPPRESSION DE L'ER 2 « EXTENSION DU CIMETIÈRE »			

Sur les parcelles BA 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 276, l'emplacement réservé n°2 est supprimé	AUCUN	Les acquisitions foncières sont presque réalisées en totalité.
6. AJOUT D'UNE TRAME DE REPÉRAGE AU TITRE DU L.151-19 POUR PRÉSERVER ET VALORISER LES SENTES		
Les sentes et chemins de la commune font dorénavant l'objet d'une trame de protection réglementaire au titre de l'article L.151-19.		Les sentes font partie du patrimoine Montessonais. Leur repérage et les conséquences réglementaires (recul minimum de 3 mètres imposé le long de la sente), ont pour objectif de mettre en valeur ce patrimoine. L'impact est positif sur le paysage.
7. AJOUT DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ERN°9, 10 ET 11) POUR DES ÉLARGISSEMENTS DE SENTE		
Trois emplacements réservés ont été instaurés pour mettre en œuvre une politique d'élargissement des sentes.		Au delà des objectifs paysagers, la commune souhaite améliorer l'usage et la fonctionnalité de ces sentes. Les emplacements réservés ont été situés sur des espaces non bâtis et visent à anticiper, à long terme des projets d'élargissement. L'objectif est d'intensifier l'utilisation des sentes par des modes de déplacements alternatifs (piétons, cycles, etc.) et ainsi, limiter dans une moindre mesure, les déplacements motorisés.
8. CRÉATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) SUR LES SECTEURS U-CV ET U-FT		
Afin de préserver la nature en ville, il est décidé de créer un coefficient de biotope par surface (CBS) en secteurs U-CV et U-FT, en lieu et place des règles des règles d'espaces verts de pleine terre et de plantation d'arbres.		La création de cet outil sera au service d'une vision équilibrée de la densification du tissu bâti et de la préservation d'espace support à la biodiversité en centre-ville et en secteur de faubourg. Il apparaît plus pertinent que le simple pourcentage de pleine terre, et permettra aux pétitionnaires d'adapter leur projet pour une meilleure prise en compte des enjeux de maintien de la biodiversité urbaine.
9. AJOUT D'UNE RÈGLE D'IMPLANTATION PARTICULIÈRE DES FUTURES CONSTRUCTIONS AU DOCUMENT GRAPHIQUE		
Des règles d'implantation particulières graphiques ont été ajoutées : • De part et d'autre de la RD 121 pour un recul de 4 mètres ; • De part et d'autre de la RD 311 pour un recul de 3 mètres.		Cette nouvelle règle graphique impose un recul sur les avenues Gabriel Péri et Paul Doumer. L'objectif ici est l'ouverture paysagère sur ces axes majeurs ainsi que l'harmonisation des implantations. Le nouveau recul pourrait également permettre de porter une politique d'acquisition foncière afin de formaliser des

