



MONTLHÉRY - Révision du PLU

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

LOCALISATION DES OAP



1 La route nationale 20 et ses abords



Principal axe traversant et structurant de la commune de Montlhéry, la RN 20 constitue une coupure forte dans le paysage communal.

Le tissu urbain aux abords de la RN 20 est à ce jour disparate :

- des bâtiments aux dimensions importantes voisinent avec de petites maisons d'habitation ;
- les activités remplacent peu à peu l'habitat en raison des nuisances engendrées par cette voie à fort trafic.

Une démarche partagée de requalification durable de la RN 20 a été lancée depuis 2009, par le biais de la réalisation par le Conseil Départemental de l'Essonne d'une étude préalable. Le Département ainsi que les collectivités locales traversées ou fortement impactées par cet axe structurant ont décidé de définir un projet d'aménagement permettant la transformation de la RN 20 en boulevard urbain, ainsi que l'implantation d'un Site Propre de Transport en Commun (SPTC) entre Massy et Arpajon. Dans ce contexte, le syndicat mixte d'étude RN 20 a été créé en 2009 avec pour principale mission l'élaboration d'un schéma de référence de la RN 20, qui définit les principes du réaménagement de l'axe et de l'implantation du SPTC Massy / Arpajon.

La commune de Montlhéry est directement concernée par ce projet d'aménagement, compte tenu de la place que représente la RN 20 dans le territoire communal. L'étude menée par le syndicat mixte, sur la base de laquelle cette OAP a été créée, identifie plusieurs sections d'aménagement sur le territoire montlhérien :

- Une séquence nord, des Échassons à la rue de Nozay :
Il s'agit d'un linéaire d'environ 900 mètres de longueur correspondant à la traversée de la ZAE des Belles Dames jusqu'au site de l'ex BHV, sites qui font également l'objet d'une OAP. Ce secteur est donc majoritairement occupé par des activités économiques et commerciales, avec la présence occasionnelle de parcelles d'habitat. Il s'agit d'un secteur peu urbanisé comprenant des parcelles non ou faiblement bâties.
Le projet de requalification de la RN 20 prescrit, pour cette section exclusivement, l'établissement d'un profil de largeur de voirie variable de 39 à 51 mètres afin de permettre un aménagement paysager de qualité.
En outre, sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement de la voirie, sont autorisées des hauteurs de construction jusqu'à R+4 maximum. Les destinations des constructions seront différentes selon les secteurs :
 - Les constructions situées en façade de la ZAE des Belles Dames et du site de l'ex BHV seront à destination d'activités économiques ;
 - Les constructions localisées ailleurs, à savoir entre la route des Templiers et la rue de Nozay, pourront avoir une destination mixte (logements et commerces notamment).
- Une séquence sud, de la rue de Nozay à la limite sud de la commune :
Il s'agit d'un linéaire d'environ 700 mètres de longueur correspondant au centre-ville de Montlhéry. Ce secteur, très urbain, comprend de nombreuses implantations commerciales et dispose d'un potentiel de mutabilité forte en particulier pour de nouvelles opérations de logements.

Le projet de requalification de la RN 20 prescrit, pour cette section exclusivement, l'établissement de deux profils de largeur de voirie :

- de 40 mètres entre la rue de Nozay et la place de l'Europe : ce profil produit un impact important sur le bâti de la frange est du linéaire de la RN 20. Une réflexion sur les relocalisations possibles des activités en place est nécessaire ;
- de 33 mètres entre la place de l'Europe et la limite sud de la commune.

En outre, sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement de la voirie, sont autorisées des hauteurs de construction jusqu'à R+4 maximum. Dans cette séquence, les constructions pourront avoir une destination mixte (logements et commerces notamment).

D'une manière générale, les constructions devraient présenter des typologies adaptées à la proximité de la RN 20, par exemple :

- Front bâti de commerces et activités avec logements à l'arrière
- Implantation des bâtiments en peigne avec circulation verticale en front sur la RN 20
- Bâtiments à coursives
- A minima par de logements à RDC, ni de logements mono-orientés.

2

Les Belles Dames



Située au nord, en bordure de la RN 20, Les Belles Dames constitue la principale zone d'activités économiques de la commune. Celle-ci souffre d'une faible qualité paysagère et d'aménagement et elle est globalement mal connectée au centre-ville.

Ce secteur d'activités, aujourd'hui très hétérogène, présente un enjeu de développement et un levier important pour la mise en œuvre du schéma de référence de la RN20, approuvé par le Syndicat Mixte de la RN20 en septembre 2011.

Pour l'évolution future de cette zone ont été définies les orientations suivantes :

- la requalification paysagère de la zone,
- la création d'un pôle économique mixte qui tirerait parti du futur réaménagement de la RN 20 et de la desserte par un SPTC,
- l'amélioration de la liaison avec le centre-ville,
- le développement du nombre d'activités et du nombre d'emplois.

Le projet urbain a été élaboré selon les axes suivants :

- maintenir le maillage actuel pour assurer l'accessibilité de la zone,
- faire porter la qualité urbaine sur les espaces libres et pas uniquement sur l'architecture des bâtiments,
- concevoir les aires de stationnement comme des espaces de services et non comme des vitrines et des invitations destinées aux automobilistes de passage.

Le programme prévisionnel des constructions défini dans ce projet urbain est le suivant (en incluant le site du BHV qui fait l'objet d'une OAP spécifique) :

- environ 32 000 m² de surface de plancher d'activités,
- environ 11 750 m² de surface de plancher de commerces,
- 1 050 m² de surface de plancher de services,
- 17 700 m² de surface de plancher de logements dont 30% de logements sociaux et une résidence pour personnes âgées de 4 000 m² SDP.

S'agissant des équipements d'infrastructure, le projet urbain comprend et induit :

- l'élargissement et la requalification de la rue de Croix Mesnil,
- la requalification partielle de la rue des Bourguignons,
- la création de la contre allée de la RN20.

La fragmentation du front bâti sur la RN 20 est mise en scène de manière paysagère selon 4 séquences :







- le chemin de la Croix du Mesnil (espace public)
- trois percées paysagères transversales à la RN 20.

En dehors de ces respirations végétalisées et entre les volumes construits, la continuité du front bâti devra être assurée par des dispositifs architecturaux qui relèvent du traitement de façades pour les espaces interstitiels entre les bâtiments. Il s'agit en effet par la modénature architecturale de proposer une substitution à l'arsenal péjoratif de mobilier qui accompagne les programmes commerciaux tels les totems, les drapeaux, les panneaux... Les futures façades intégreront les enseignes et les « signes » commerciaux.

3 L'ancien site du BHV



Légende :

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre d'étude |  | Place publique au cœur de l'opération |
|  | Localisation indicative des constructions à destination de logements |  | Espaces verts et paysagers sur les franges de l'opération |
|  | Localisation indicative des constructions à destination de commerces |  | Voies de desserte interne |

Le site de l'ex BHV est situé, en bordure de la RN 20, dans un environnement très urbanisé. Il est actuellement occupé par une friche industrielle.

Un projet de renouvellement urbain d'une zone peu ou pas utilisée qui permettrait de densifier les abords de la RN20. Ce projet comporte à la fois des orientations en termes d'habitat et d'activités économiques afin de garantir le dynamisme de cet espace.

Le parti d'aménagement de ce site repose sur la réalisation de deux ensembles ayant des vocations distinctes :

- **Des programmes commerciaux le long de la RN 20 :**

Un front bâti implanté à l'alignement de la future limite de la RN20 sera réalisé. Ce front sera volontairement discontinu pour ménager des percées visuelles et paysagères, des espaces ouverts sur le second plan, et renforcer l'accessibilité et la visibilité de ce fond de parcelle. Il sera composé de 2 ou 3 bâtiments d'importance moyenne (hauteur de R + 1), articulés autour de volumes de pleins et de vides formés par les constructions, les espaces de stationnement et les zones paysagères.

- **Des programmes à vocations résidentielle et de services en arrière-plan, au-delà de la RN 20, accessibles depuis la rue des Bourguignons et la rue de Paris.**

L'échelle de ce second plan est volontairement plus élevée pour suggérer depuis la Nationale, la présence d'un territoire habité dans la profondeur du tissu urbain. Ces constructions accueilleront de l'habitat mixte, avec des logements en accession à la propriété, des logements sociaux, et une résidence pour personnes âgées, des commerces de proximité et des services à la personne en rez-de-chaussée de certains immeubles d'habitation. Ce programme résidentiel s'articulera autour d'une place, véritable élément fédérateur autour de laquelle les différents ensembles, résidences et locaux d'activités s'organiseront.

Ces constructions s'inséreront dans un espace public harmonieux, zone de transition de nature variée par rapport à l'environnement existant. Des espaces seront réservés à la création d'espaces paysagers, larges et végétalisés pour permettre une aération des éléments bâtis et une bonne qualité de vie des habitants dans leur espace public. Des zones piétonnières relieront les résidences et les placettes aménagées en lieu de détente et de convivialité.

La création d'une voie nouvelle desservira les différentes constructions. Elle reliera la rue de Paris et la rue des Bourguignons et confortera ainsi le maillage d'une nouvelle trame viaire, parallèle à la RN 20, qui mènera aux différents pôles d'échanges et améliorera les liaisons avec le centre-ville.

4 La Plaine

En termes d'aménagement, la définition du projet n'est pas suffisamment avancée pour pouvoir être intégrée dans la présente OAP.

La zone est classée en AU stricte. Lors de son ouverture à l'urbanisation, la présente OAP sera complétée par les orientations d'aménagement retenues.

En termes de programmation, les orientations suivantes ont été retenues :

- La construction d'environ 300 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux ;
- Un projet intergénérationnel avec des logements pour jeunes, jeunes actifs, des logements familiaux et des logements destinés aux personnes âgées ;
- Une mixité des formes urbaines :
 - environ 25 % de maisons individuelles,
 - environ 20 % de maisons groupées,
 - environ 55 % d'appartements dans de petits immeubles de R+1+combles ou R+2.

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