



Commune de Montgeron  
(Essonne)

# Plan local d'urbanisme

## ***PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES***

*PLU mis en révision le 28 avril 2014  
par délibération du Conseil Municipal*

Support pour débat sur les orientations du PADD  
en conseil municipal du 25 septembre 2014  
v9

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>Orientation n°1 : Mieux vivre à Montgeron .....</b>	<b>6</b>
<i>Renforcer l'économie locale et réduire le déséquilibre entre emplois et logements .....</i>	<i>6</i>
<i>Préserver et renforcer les commerces de proximité .....</i>	<i>7</i>
<i>Assurer l'accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces .....</i>	<i>7</i>
<i>Mieux se déplacer : .....</i>	<i>7</i>
<i>L'accès à la gare, le réseau viaire, le stationnement et les cheminements .....</i>	<i>7</i>
<i>Limiter les sources de pollution et les nuisances, prendre en compte les risques .....</i>	<i>8</i>
<b>Orientation n°2 : Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville .....</b>	<b>10</b>
<i>Préserver le patrimoine historique .....</i>	<i>10</i>
<i>Promouvoir une architecture de qualité, respectant le tissu urbain existant .....</i>	<i>11</i>
<i>Préserver la qualité paysagère et améliorer la qualité des espaces publics .....</i>	<i>11</i>
<i>Préserver les espaces naturels et paysagers .....</i>	<i>11</i>
<i>Protéger les quartiers pavillonnaires .....</i>	<i>12</i>
<b>Orientation n°3 : Offrir l'accès à des logements de qualité .....</b>	<b>13</b>
<i>S'inscrire dans les grands équilibres de la ville .....</i>	<i>13</i>
<i>Répondre aux besoins des habitants .....</i>	<i>14</i>
<i>Encadrer les nouveaux projets .....</i>	<i>14</i>
<b>Orientation n°4 : Le développement durable, un objectif transversal .....</b>	<b>15</b>
<i>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies .....</i>	<i>15</i>
<i>Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables .....</i>	<i>16</i>
<i>Préserver la biodiversité et les milieux naturels .....</i>	<i>16</i>
<i>Améliorer la gestion de l'eau et des déchets .....</i>	<i>16</i>
<i>Stopper la consommation d'espaces naturels .....</i>	<i>17</i>

## PREAMBULE

---

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), expression d'un projet urbain**

*Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce du plan local d'urbanisme (PLU) qui définit les orientations générales retenues par la commune et constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.*

*Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. S'il n'est pas directement opposable aux demandes d'utilisation des sols (permis de construire, déclarations...), il guide l'élaboration des règles d'urbanisme (règlement écrit, plan de zonage) et des orientations d'aménagement et de programmation qui doivent lui être cohérentes.*

*Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que, préalablement, dans le cadre d'une révision du PLU, une nouvelle réflexion ne soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.*

### **Le cadre légal du PADD, fixé par le code de l'urbanisme**

*L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme définit ainsi le PADD :*

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »*

*La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 est venue compléter cet article, puisque le PADD doit désormais fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

*La commune est libre de retenir les orientations qui lui apparaissent les plus appropriées. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :*

*« 1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en*

tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

### Un projet d'aménagement et de développement durables communal inscrit dans une réalité régionale

A proximité de la première couronne de l'agglomération parisienne, et donc de la future métropole du grand Paris, desservie par une gare RER, la commune de Montgeron s'inscrit de façon étroite dans le fonctionnement urbain de la région parisienne. Cette réalité transparaît, entre autres dans les déplacements domicile – travail, puisque moins d'un actif sur cinq travaille dans la commune.

Le projet municipal ne peut évidemment pas se désintéresser de ce contexte dont les répercussions sur la ville sont directes.

Depuis quelques années, l'Etat a progressivement abandonné sa politique de rééquilibrage au niveau national, ce dont témoigne le passage au second plan de la notion d'aménagement du territoire ; les nouvelles politiques visent au contraire, de façon plus ou moins claire, à favoriser les territoires considérés comme les plus compétitifs.

Ceci a des impacts, au niveau national, où l'hypertrophie parisienne tend à être encouragée par les pouvoirs publics qui voient en elle un atout dans la compétition économique mondiale, mais aussi au niveau régional, où semble être passée au second plan la volonté d'un rééquilibrage interne à l'agglomération, que ce soit entre son cœur et sa périphérie ou entre l'ouest et l'est, notamment en termes de répartition des emplois.

C'est dans ce contexte que l'Etat comme la région mettent désormais l'accent sur des objectifs de création de logements, conçus selon une vision quantitative : Le SDRIF de 2013 a rejoint la loi de 2010 sur le grand Paris en portant un objectif de 70 000 nouveaux logements par an.

Ces objectifs très volontaristes laissent de côté la question de la qualité de vie dans les secteurs destinés à accueillir ces mutations, considérant sans doute qu'elles relèvent exclusivement de l'autorité en charge du droit des sols et de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

En effet, depuis plusieurs années, les théories urbaines majoritaires, mises en pratiques par les politiques publiques portées par l'Etat et la région, tendent à favoriser une localisation de la croissance urbaine à l'intérieur des espaces urbanisés (reconstruction de la ville sur la ville) afin d'amoindrir la consommation de terres agricoles et naturelles, coûteuse pour la collectivité et contraire à la notion de développement durable.

Le précédent PLU, approuvé en 2013 par l'ancienne municipalité, a fait le choix de mettre ces théories en pratique sans prendre en compte leur effet sur la qualité de vie à Montgeron, qui s'inscrit dans un contexte bien particulier.

En effet, un tel objectif n'est tenable que s'il s'accompagne d'une amélioration de la qualité urbaine (services proposés aux habitants, qualité paysagère et architecturale) et d'une amélioration radicale des conditions de desserte en transport en commun des secteurs concernés ; cette prise de conscience explique la substitution de la notion d'« intensité urbaine » à celle de « densité », qui se réduirait à une simple accumulation de logements.

*Dans le cadre des réflexions sur le « grand Paris », la première couronne semble engagée dans une telle mutation, malgré le risque de décalage entre la réalisation de nouveaux logements et la mise en place des infrastructures telles que le métro du grand Paris, compte tenu du contexte budgétaire général.*

*Le cas de la grande couronne, et notamment de Montgeron, est différent puisqu'il n'y est pas prévu d'amélioration sensible des conditions de transports, qu'il s'agisse des transports internes à la grande couronne ou vers le centre de l'agglomération, et ce malgré des conditions de transport très dégradées du fait de la saturation des réseaux. Le maintien des conditions de transports actuelles sur le RER D et les attermoissements quant à un nouveau franchissement de la Seine illustrent pleinement cette situation de statu quo.*

***Dans ce contexte, le projet urbain de Montgeron vise à développer une vision stratégique de la position de Montgeron sur le territoire francilien, en limite de la grande couronne, à proximité de pôles d'emplois importants, sur un territoire marqué par la proximité de la vallée de la Seine et de la forêt de Sénart. Le projet communal vise à développer une identité forte autour de ces grands éléments que sont les vallées (Seine et Yerres) et la forêt. Ce projet se décline plus précisément en quatre orientations :***

- *Améliorer la **qualité de vie des habitants**, en mettant l'accent sur les déplacements et sur l'accueil d'emplois, afin de faire de Montgeron un véritable bassin de vie.*
- *Réaffirmer l'**identité urbaine et architecturale** de Montgeron qui doit être le support de son rayonnement, en s'appuyant sur ses atouts architecturaux, patrimoniaux et paysagers,*
- *Concilier la réponse au **besoin en logements** avec la préservation des caractéristiques paysagères de la ville.*
- *Prendre en compte pleinement l'objectif d'un **développement durable**, partagé avec les autres orientations du projet urbain.*

*La structure du projet d'aménagement et de développement durables de Montgeron découle de ces quatre grands axes. Les différents objectifs sont répartis en quatre grandes orientations, mais forment un tout cohérent.*

## ORIENTATION N°1 : MIEUX VIVRE A MONTGERON

Porté par un double objectif de préparer l'avenir et de protéger la ville, le projet urbain de Montgeron est avant tout au service de ses habitants.

Sans renoncer à répondre à une demande de logements qui est réelle, il importe aujourd'hui de rééquilibrer le rapport entre emplois et logements, fortement déficitaire à Montgeron afin de permettre à davantage de Montgeronnais de travailler près de chez eux, de ne pas aggraver la surcharge des réseaux de transport et de faire échapper Montgeron au destin d'une ville dortoir, animée seulement par intermittences.

Ayant atteint les limites géographiques de son urbanisation, la ville doit pouvoir continuer à évoluer harmonieusement en prenant en compte l'ensemble de ses quartiers, et notamment la partie nord de la ville (Réveil Matin, Maurice Garin, Val d'Oly, Glacière...) qui constituent l'entrée principale du territoire communal. Ce développement s'attachera à faire de Montgeron une ville plus conviviale, qui préserve ses commerces et ses services de proximité, veille à la qualité de ses espaces publics et de son patrimoine. Si l'échelle du PLU est le territoire communal, ce projet doit être pensé en lien avec les territoires environnants.

La question des transports est aujourd'hui cruciale et les mauvaises conditions de circulation à l'échelle de la région sont une des raisons du « mal-vivre » en Ile-de-France. Tout ne dépend pas du Plan local d'urbanisme, ni même de la ville ; toutefois, le PLU doit prévoir les conditions d'amélioration de la circulation interne à Montgeron et son insertion dans le réseau régional. Par ailleurs, la ville doit se faire entendre pour permettre l'amélioration des conditions de transports (amélioration du RER D, réalisation d'un franchissement supplémentaire sur la Seine).

Enfin, une attention particulière doit être portée aux risques et aux nuisances : risques d'inondation par la Seine et l'Yerres, aléas de retrait/gonflement des argiles, souci de la qualité de l'air et de la réduction des sources de pollution, lutte contre les nuisances sonores en partenariat avec la Communauté d'Agglomération.

### Objectifs généraux

### Orientations

**Renforcer l'économie locale et réduire le déséquilibre entre emplois et logements**

Dans le contexte d'une Ile-de-France très sectorisée, où les emplois sont concentrés dans quelques pôles, notamment à Paris et à l'ouest, la ville doit préserver les activités existantes et réduire le déficit d'emplois proposés sur la commune par rapport au nombre d'actifs. Ceci passe par la requalification des zones d'activités économiques, l'accueil d'artisans et le renforcement de commerces de proximité.

- Inscrire Montgeron dans une dynamique économique bénéficiant de la proximité des pôles d'emploi franciliens.
- Favoriser le développement du télétravail, que ce soit à domicile grâce à l'amélioration des réseaux (fibre optique) ou par l'ouverture de centres de télétravail.
- Privilégier l'implantation de commerces de proximité dans les quartiers par rapport au développement des grandes surfaces.
- Préserver et diversifier les activités économiques (artisanat, PME PMI).
- Conforter la vocation des zones d'activités actuelles, améliorer leurs espaces publics et permettre leur requalification en lien avec la communauté d'agglomération.

S'appuyer sur les atouts de la commune et les équipements existants pour développer des filières d'activités : patrimoine naturel (activités liées à la vallée de l'Yerres, la proximité de la Seine, la forêt de Sénart), tradition sportive à pérenniser (centre équestre, équipements et événements sportifs importants, section sport-études du lycée), activités artistiques s'appuyant sur le passage des impressionnistes, culture chinoise (Montgeron a été le berceau de l'enseignement du chinois en 1958 dans un établissement scolaire (le Lycée dénommé aujourd'hui Rosa Park).

- Permettre l'implantation d'activités ne créant pas de nuisances dans les secteurs d'habitat.
- Donner au quartier du Réveil Matin une vocation essentiellement économique.
- Développer les activités de loisirs et de tourisme sur le territoire en s'appuyant sur les

Objectifs généraux	Orientations
	<p>atouts de la ville, espaces naturels et patrimoine historique.</p>
<p><b>Préserver et renforcer les commerces de proximité</b></p>	<p>Le changement des modes de vie et le développement de la grande distribution ont affaibli les commerces de proximité, qui jouent un rôle essentiel dans l'animation et la qualité de la ville. Cette évolution est visible dans les différents quartiers mais également avenue de la République, qui a subi une perte de sa diversité commerciale.</p> <p>Si le dynamisme commercial relève de l'initiative privée, la politique urbaine conditionne l'attractivité de l'espace public ; elle est un moteur pour rendre leur attractivité aux quartiers commerçants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Renforcer les pôles et les linéaires commerciaux de proximité.</li> <li><input type="checkbox"/> Conforter la fréquentation des commerces de proximité, en améliorant les accès par les modes doux (piétons, vélos, ...) et en adaptant l'offre de stationnement.</li> <li><input type="checkbox"/> Maintenir la vocation commerciale du centre-ville et rendre son attractivité à l'avenue de la République. La réalisation d'opérations nouvelles ou de réhabilitation doit à chaque fois prendre en compte cette question.</li> <li><input type="checkbox"/> Préserver les vocations commerciales et artisanales afin de répondre aux besoins des Montgeronnais.</li> <li><input type="checkbox"/> Favoriser le maintien ou l'implantation de commerces et d'artisanats de qualité, qui contribuent au rayonnement de la ville (librairies, artisans d'art, commerces de bouche...)</li> <li><input type="checkbox"/> Rendre les espaces publics plus agréables le long des axes principaux, afin que les piétons retrouvent plaisir à flâner, à consommer, à échanger. Inciter à la réalisation de ravalements afin de rendre le cadre bâti plus attrayant.</li> <li><input type="checkbox"/> Favoriser le développement ou le maintien de linéaires commerciaux dans les quartiers qui en sont le plus dépourvus : Glacière, Concy, Réveil Matin, Oly...</li> <li><input type="checkbox"/> Maintenir l'activité commerciale des moyennes surfaces, en complémentarité avec le commerce de proximité en centre-ville et mieux les intégrer dans l'espace urbain.</li> </ul>
<p><b>Assurer l'accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces</b></p>	<p>Le centre-ville, dynamique et bien équipé, est complété par des pôles de quartiers qui assurent une bonne répartition des services sur l'ensemble du territoire. Le niveau d'équipements communaux et intercommunaux est satisfaisant et répond bien aux besoins des habitants. Cet atout est à conforter dans l'objectif d'assurer une bonne d'accessibilité à tous les habitants en veillant au risque de saturation des équipements scolaires notamment (écoles).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Permettre la rénovation, la réhabilitation et si nécessaire l'extension des équipements publics et privés d'intérêt collectif.</li> <li><input type="checkbox"/> Aménager des jardins familiaux.</li> <li><input type="checkbox"/> Assurer l'entretien, la remise aux normes et la requalification des équipements.</li> <li><input type="checkbox"/> Maintenir une bonne répartition des équipements et des services dans la ville, pour permettre leur bon accès par les habitants, notamment les personnes à mobilité réduite. .</li> <li><input type="checkbox"/> Conforter et développer l'accueil de la petite enfance</li> <li><input type="checkbox"/> Améliorer la desserte par la mise en place d'un réseau numérique performant (fibre optique) au service des habitants et des activités économiques, favorisant l'accès à la communication, aux informations et le télétravail.</li> </ul>
<p><b>Mieux se déplacer : L'accès à la gare, le réseau viaire, le stationnement et les cheminements</b></p>	<p>Il s'agit d'une condition essentielle de la qualité de vie à Montgeron, qui concerne à la fois les circulations à l'intérieur du territoire communal et les liaisons avec les communes voisines et le reste de l'Ile-de-France.</p> <p>Cet objectif doit également prendre en compte les objectifs de développement durable et de limitation des gaz à effet de serre. Bien que la topographie de Montgeron, plateau entre deux vallées, constitue une contrainte, il convient de favoriser des modes de déplacements tels que</p>

**Objectifs généraux**

**Orientations**

la marche et le vélo. L'accent doit également être mis sur les transports collectifs et l'usage de véhicules moins polluants.

Compte tenu de la localisation de la commune, le seul transport en commun majeur et structurant se limite à l'axe du RER D, les déplacements par le réseau routier ne peuvent pas pour autant être ignorés.

- Poursuivre le développement des continuités cyclables dans le respect des caractéristiques des espaces traversés :
  - en assurant une continuité entre la forêt de Sénart, la Pelouse, le vieux Montgeron, la vallée de l'Yerres et la Vallée de la Seine ;
  - en reliant le centre-ville au val d'Oly, via la route de Corbeil ;
- faciliter et rendre agréable l'usage des modes doux (marche et vélos) :
  - ↗ Aménager et mailler le réseau communal pour desservir les pôles générateurs de déplacements (commerces, services, équipements, zones d'activités, arrêts de bus) ;
  - ↗ Améliorer les liaisons douces vers la gare de Villeneuve-Saint-Georges par le Réveil Matin.
  - ↗ Développer des zones 30, voire des « zones de rencontre » ;
  - ↗ Améliorer l'offre pour le stationnement vélo sur l'espace public et dans les constructions neuves (logements, bureaux, bâtiments publics, etc.)...
  - ↗ Garantir systématiquement lorsque cela est possible un cheminement suffisamment large pour les piétons dans toute la ville.
- Améliorer les circulations piétonnes à proximité de la gare (rues du Général Leclerc, rue Louis Armand, rue Léon Deglaire, du Moulin de Senlis, Concy)
- Améliorer l'insertion de la gare dans la ville, dans le but de disposer à terme d'un pôle d'échanges performant.
- Réduire les embarras de circulation aux heures de pointe : avenue de la République, rue du Général Leclerc, avenue Charles de Gaulle, rue Raymond Paumier..., par la réalisation d'aménagements adaptés.
- Réduire les coupures urbaines engendrées par les principales infrastructures de transports (voie ferrée, RN6, dans une moindre mesure avenue de la République) :
  - En réaménageant progressivement l'ensemble de la route de Corbeil ;
  - En demandant à l'Office National des Forêts l'amélioration du franchissement de la RN6, pour les piétons et cyclistes afin de faciliter l'accès à la forêt de Sénart pour les modes doux ;
  - En requalifiant l'avenue de la République ;
- Défendre Montgeron sur le dossier des transports régionaux :
  - ↗ En obtenant la construction d'un nouveau pont sur la Seine pour désenclaver Montgeron et son secteur.
  - ↗ En obtenant pour le RER D une fréquence en plus par quart d'heure à l'heure de pointe.
  - ↗ En suivant avec attention les projets extérieurs pouvant impacter notre territoire (métro du Grand Paris, projets de tramway...).

**Limiter les sources de pollution et les nuisances, prendre en compte les risques**

- Protéger les nappes phréatiques et les nombreux puits ainsi que les zones humides d'intérêt écologique (mares de la forêt de Sénart, Val d'Yerres, ...)
- Maitriser le développement des activités économiques génératrices de nuisances en particulier à proximité des secteurs commerciaux et d'habitat.
- Lors des nouveaux projets, limiter l'exposition des habitations au bruit des infrastructures.
- Veiller au respect des couloirs aériens et suivre avec attention les évolutions de la plateforme aéroportuaire d'Orly.
- Permettre l'installation de dispositifs limitant les nuisances sonores le long des infrastructures terrestres les plus bruyantes (murs antibruit, merlons...)
- Limiter la pollution de l'air et les nuisances sonores en demandant à l'Etat une

## Objectifs généraux

## Orientations

- limitation de vitesse à 90 km/h sur la RN6 en traversée de Montgeron.
- Réduire la pollution de l'air en prenant en compte la problématique du chauffage domestique.
  - Etablir un état des lieux des émissions d'ondes électro-magnétiques, et les maîtriser en adoptant une charte avec les opérateurs et fixer des règles d'urbanisme (hauteur, aspect...) pour les antennes de téléphonie mobile et assimilées.
  - Tenir compte des PPRi<sup>1</sup> de la Seine et de l'Yerres et maîtriser l'urbanisation des secteurs concernés.
  - Permettre les travaux ayant pour effet de mieux gérer les eaux pluviales.
  - Informer les habitants sur les risques auxquels ils sont soumis et sur les comportements à adopter en cas d'accidents ; développer la culture du risque et la connaissance des dispositifs d'alertes.
  - Prendre en compte les risques liés aux aléas de retrait/gonflement des argiles, en renforçant l'information des pétitionnaires.

PROJET

---

<sup>1</sup> Plan de Prévention des Risques Inondation

## ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE DE LA VILLE

A proximité de la confluence des vallées de la Seine et de l'Yerres, en limite de la Brie, Montgeron a gardé son identité malgré l'urbanisation parfois anarchique de ces dernières décennies.

Cette identité tient :

- A son site, en grande partie limité par des éléments naturels (Yerres, Forêt de Sénart, vallée de la Seine...),
- A son histoire et à son architecture, marquée notamment par le développement des grandes propriétés seigneuriales dans un cadre rural, dont témoignent la Pelouse et les vestiges de l'ancien village, puis par un développement pavillonnaire souvent d'une très grande qualité architecturale à la fin du XIXe et dans la première moitié du XXème siècle.
- A l'animation de ses quartiers commerçants et de l'avenue de la République,
- A quelques éléments exceptionnels comme le Moulin de Senlis ou le château et parc de Rottembourg.

Mais d'autres secteurs restent insuffisamment valorisés. Les faire participer à l'identité de la ville au même titre que les autres quartiers est une priorité du nouveau PLU, qui portera le même intérêt à tous les quartiers en matière de qualité paysagère et architecturale.

La variété des ambiances architecturales et paysagères est une source de richesse mais ne doit servir de justification à la réalisation d'opérations disgracieuses et mal adaptées à la ville.

C'est pourquoi, la définition de prescriptions architecturales permettant de préserver l'harmonie de la ville, dans le respect des caractéristiques des différents quartiers, est une priorité.

Objectifs généraux	Orientations
<b>Préserver le patrimoine historique</b>	<p>A Montgeron, la propriété dite « le Moustier » rue du Pont de Bart est le seul ensemble protégé par l'Etat au titre des monuments historiques. D'autres propriétés sont protégées au titre des sites pittoresques : propriétés dites Sainte-Thérèse et le Carmel (Château de Rottembourg), ainsi que l'ensemble du fond de vallée de l'Yerres (Plaine de Chalandray). Ces protections, qui sont très précieuses, ne suffisent pas à résumer la diversité du patrimoine du territoire communal. L'intérêt du PLU est de venir y suppléer en apportant ses propres protections. Le patrimoine historique n'est d'ailleurs pas uniquement de nature bâtie, comme en témoigne la Pelouse, élément majeur du patrimoine communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Permettre la protection et la mise en valeur des éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager remarquable, notamment, la Pelouse, le Moulin de Senlis, le parc du château de Rottembourg et les autres parcs urbains, le parc du lycée...); préserver le caractère paysager des grandes propriétés historiques et maîtriser leur morcellement.</li> <li><input type="checkbox"/> Repérer et protéger les éléments du patrimoine bâti en autorisant leur réaménagement, mais en empêchant leur démolition. La liste établie à l'occasion du précédent PLU sera réétudiée et complétée.</li> <li><input type="checkbox"/> Maintenir le caractère verdoyant et arboré des quartiers pavillonnaires de la ville, en encadrant leurs possibilités d'évolutions.</li> <li><input type="checkbox"/> Maintenir la présence des éléments de patrimoine végétal (arbres remarquables).</li> <li><input type="checkbox"/> Donner la priorité à la rénovation et à l'extension du bâti sur les opérations de démolitions/reconstructions, plus économe en ressources sauf dans le cas des</li> </ul>

Objectifs généraux	Orientations
<p><b>Promouvoir une architecture de qualité, respectant le tissu urbain existant</b></p>	<p>opérations de rénovation urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Préserver ou retrouver une harmonie architecturale dans les différents quartiers.</li> <li><input type="checkbox"/> Rédiger un cahier de recommandations architecturales pour aider les demandeurs de permis de construire à mettre en oeuvre des projets de qualité, sans s'opposer à la créativité architecturale.</li> <li><input type="checkbox"/> Revoir le zonage et s'opposer à des projets qui porteraient atteinte au cadre urbain par leur masse, leur hauteur ou leur aspect.</li> <li><input type="checkbox"/> Porter une attention particulière aux secteurs susceptibles de faire l'objet de mutations du fait des règles du précédent PLU (avenues de la République et Jean-Jaurès, rues du Général Leclerc et du Maréchal Foch, route de Corbeil et tout autre secteur ayant connu une modification de ses règles) afin d'éviter la réalisation de projets pouvant les dénaturer.</li> <li><input type="checkbox"/> Permettre l'adaptation aux exigences d'économies d'énergies et d'isolation des constructions, dans le respect de la qualité architecturale des constructions</li> </ul>
<p><b>Préserver la qualité paysagère et améliorer la qualité des espaces publics</b></p>	<p>Il s'agit de mettre en valeur l'insertion de Montgeron dans un cadre paysager remarquable marqué par la proximité de la forêt de Sénart, de la vallée de l'Yerres et de la Seine, sur un site de plateau procurant des vues lointaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Maintenir la diversité des formes urbaines et la qualité de cohérence du tissu urbain.</li> <li><input type="checkbox"/> Autoriser des formes urbaines innovantes et durables (opérations nouvelles et tissu existant).</li> <li><input type="checkbox"/> Transformer l'aspect paysager du quartier du Réveil-Matin, principale entrée de ville de Montgeron.</li> <li><input type="checkbox"/> Requalifier l'avenue de la République, pour en faire un espace plus agréable et plus convivial.</li> <li><input type="checkbox"/> Au-delà des grands projets de requalification, porter la même attention à tous les quartiers en matière de traitement des espaces publics (voirie, trottoirs, alignements d'arbres, enfouissement des réseaux).</li> <li><input type="checkbox"/> Favoriser la plantation et le maintien d'essences d'arbres locales</li> <li><input type="checkbox"/> Favoriser les parkings souterrains lors de la réalisation d'opérations nouvelles.</li> </ul>
<p><b>Préserver les espaces naturels et paysagers</b></p>	<p>L'identité de la ville tient pour beaucoup à ses espaces naturels qui la limitent et la traversent, couvrent une partie importante du territoire et sont un support de biodiversité. Ces espaces naturels ou végétalisés se répartissent en plusieurs ensembles de statut différent.</p> <p>Un premier ensemble, très important en surface, est constitué par les espaces protégés indépendamment du PLU, envers lesquels la ville doit néanmoins faire preuve d'une attention vigilante. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↗ De la forêt de Sénart, qui couvre plus de 40 % du territoire communal, protégée par son statut de forêt domaniale et de forêt de protection ;</li> <li>↗ des rives de l'Yerres et de la Plaine de Chalandray, protégées par leur classement au titre des sites (décret du 30 juin 2006);</li> <li>↗ des propriétés dites de Sainte-Thérèse et du Carmel (Château de Rottembourg), protégées par un décret du 26 août 1982.</li> </ul> <p>Un autre ensemble comporte des espaces dont la protection ne dépend actuellement que du document d'urbanisme local. Il s'agit notamment du parc du Lycée et des autres parcs publics et privés.</p>

## Objectifs généraux

## Orientations

↪ Il faut signaler le cas particulier de la Pelouse, à la fois perspective historique et trame verte entre la forêt de Sénart et la ville. Élément de composition majeure à l'échelle de la ville, elle doit sa protection à l'existence de règles de droit privé. Il importe donc que le PLU assure sa pérennité.

- Confirmer dans le PLU la protection des espaces protégés au niveau supra-communal (Forêt de Sénart, Plaine de Chalandray, et assurer une transition de qualité entre la ville et ces espaces.
- Préserver les grands parcs privés (parc du Lycée, parc de Sainte-Thérèse, parc de Rottembourg...) et la perspective plantée de la Pelouse.
- Préserver les cœurs d'îlot les plus significatifs, les alignements d'arbres, certains arbres isolés...

**Protéger les  
quartiers  
pavillonnaires**

Les quartiers pavillonnaires constituent la majeure partie de la surface urbanisée de la ville. Il convient d'assurer leur protection, tout en permettant leur évolution, afin qu'ils puissent continuer à répondre aux besoins de leurs habitants.

- Préserver les quartiers pavillonnaires, qui ne doivent pas être voués à une densification systématique mais doivent conserver leurs caractéristiques principales.
- Instaurer des règles pour assurer la transition entre les quartiers pavillonnaires et les quartiers comportant des bâtiments plus importants.
- Veiller au maintien des surfaces de pleine terre et d'espaces verts dans les parcelles privées.
- Embellir la ville en étant vigilant sur la qualité architecturale des projets d'extension ou de reconstruction.

## ORIENTATION N°3 : OFFRIR L'ACCES A DES LOGEMENTS DE QUALITE

Le débat sur la programmation de la production de logements au niveau régional, ne retire rien au constat d'une offre en logements insuffisante ou inadaptée aux aspirations des habitants. Si la production de logements neufs reste nécessaire, il faut également prendre en compte une caractéristique propre à Montgeron.

La commune se caractérise en effet par un taux de logement vacants extrêmement important, supérieur à 8%, bien supérieur au taux « normal » habituellement constaté dans les communes comparables. En 2011, d'après l'INSEE, 811 logements étaient vacants à Montgeron, soit un taux de 8,10%, alors qu'il est inférieur à 5% dans la plupart des communes voisines. Il y a là une ressource mobilisable, sur laquelle le PLU de 2013 avait fait l'impasse.

Par ailleurs, afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants, il convient de continuer à favoriser l'accès social à la propriété.

Plus généralement, la question du logement ne se réduit pas à de stricts objectifs de production quantitatifs, mais doit prendre en compte la qualité de vie, que ce soit au niveau du paysage urbain ou de l'organisation des logements.

Il sera possible dans ces conditions de maintenir une bonne mixité sociale et de stabiliser la population.

### Objectifs généraux

### Orientations

#### **S'inscrire dans les grands équilibres de la ville**

Le nombre d'habitants est globalement stable depuis plusieurs années. Compte tenu de la tendance au desserrement des ménages, le maintien de ce nombre d'habitants implique la réalisation de quelques logements supplémentaires tous les ans. Si l'accent a surtout été mis par le passé sur les constructions nouvelles, il importe aujourd'hui de se préoccuper des logements vacants, en nombre important, qui peuvent être remobilisés.

La ville bénéficie d'un taux de logements sociaux légèrement inférieur à 23 %, et respecte donc ses obligations légales.

L'objectif fondamental est de favoriser au mieux le parcours résidentiel des habitants et de répondre aux besoins des Montgeronnais.

- Stabiliser la population et maintenir le taux de logements sociaux.
- Tenir compte dans les projets de construction des grandes tendances démographiques et de l'évolution des modes de vie, c'est-à-dire de l'accroissement du nombre de ménages de petite taille.
- Reconquérir les logements vacants, plutôt que mettre en œuvre de grandes opérations de construction.

Objectifs généraux	Orientations
<p><b>Répondre aux besoins des habitants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Produire des logements diversifiés et notamment des logements adaptés (Personnes à Mobilité Réduites, personnes âgées, ...).</li> <li>□ Répondre aux besoins en logements des jeunes ménages actifs dans la perspective de favoriser à la fois leur installation et le rapprochement des lieux d'habitation et des lieux d'emplois.</li> <li>□ Répondre aux besoins des habitants de Montgeron pour accompagner leur parcours résidentiel tout au long de la vie, en diversifiant l'offre de logements (logements collectifs et individuels, maisons de ville et pavillons, secteur libre et social, petits et grands logements, logements adaptés...),</li> <li>□ Soutenir une nouvelle opération de rénovation urbaine au quartier de l'Oly afin de traiter les problèmes qui ne l'ont pas été lors de la première opération.</li> <li>□ Lutter contre le développement de l'habitat indigne sur le territoire communal en utilisant tous les moyens à disposition de la commune et en limitant par les règles d'urbanisme les divisions incontrôlées des habitations existantes.</li> </ul>
<p><b>Encadrer les nouveaux projets</b></p>	<p>L'évolution de la ville doit être maîtrisée, afin de respecter les grands équilibres (capacité des équipements publics, des voiries, des réseaux de transport).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Faire en sorte que les projets présentent des gabarits respectueux de la structure urbaine existante : respecter les séquences urbaines (rôles des ruelles, des cœurs d'îlots et de la présence ponctuelle d'éléments bâtis remarquables) ; respecter le caractère « faubourien » de l'avenue de la République, caractérisé par la hauteur relativement faible des bâtiments et une ligne de ciel très variée.</li> <li>□ Adapter les possibilités de constructions de logements aux spécificités urbaines des quartiers et en valorisant la logique de proximité des commerces, des équipements, et des transports en commun en évitant de réaliser les projets les plus importants sur les terrains les plus exposés aux nuisances.</li> <li>□ Fixer des normes de stationnement plus rigoureuses pour les opérations nouvelles, dans le respect du plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France (PDUIF).</li> <li>□ Permettre des opérations de qualité aussi bien en termes d'aspect que d'insertion urbaine.</li> </ul>

## **ORIENTATION N°4 : LE DEVELOPPEMENT DURABLE, UN OBJECTIF TRANSVERSAL**

Trop souvent réduit à des mots et à des slogans sans portée, le développement durable est pourtant un objectif majeur et transversal puisqu'il recoupe l'ensemble des orientations préalablement présentées.

Pour être durable, un développement doit répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Une ville durable est « une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle intrinsèque et de projets multidimensionnels »<sup>2</sup>.

Les secteurs naturels et forestiers recouvrent une large partie du territoire communal, en continuité avec les communes voisines. Une partie de ce patrimoine naturel fait d'ailleurs l'objet de multiples protections. Le PLU assurera leur pérennité et leur qualité.

L'eau est également un élément primordial du territoire. Bordé par l'Yerres, proche de la Seine, Montgeron bénéficie d'un écosystème aquatique et de zones humides, qu'il convient de protéger.

La gestion de l'eau en ville appellera plusieurs objectifs dans le PLU : protection des eaux souterraines des risques de pollution, gestion des eaux pluviales.

Enfin, Montgeron doit prendre en compte le contexte de raréfaction progressive et de renchérissement des énergies fossiles et d'impact des émissions de gaz à effet de serre, tout en faisant face à une demande croissante de mobilité. Les orientations du PADD intègrent donc la démarche volontaire de rendre la ville, ses habitants et ses usagers les moins dépendants possible, à terme, aux énergies fossiles, afin notamment de limiter les effets d'une hausse de leur prix.

Objectifs généraux	Orientations
<p><b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies</b></p>	<p>À l'échelle d'une ville, la diminution de l'usage des énergies fossiles passe essentiellement par deux formes d'interventions : d'une part, la réduction des déplacements automobiles et donc le développement des mobilités douces et des transports en commun, et d'autre part la réduction de la consommation énergétique consacrée au chauffage domestique des logements et le développement de l'utilisation d'énergies renouvelables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Maintenir une véritable mixité fonctionnelle dans la commune et les quartiers (rapprocher habitat / emplois / commerces / services).</li> <li><input type="checkbox"/> Permettre le développement du télétravail.</li> <li><input type="checkbox"/> Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre en agissant sur :               <ul style="list-style-type: none"> <li>↗ La réduction des consommations d'énergie, en permettant/facilitant l'isolation des constructions existantes, en tenant compte de leur caractéristiques architecturales ;</li> <li>↗ La réutilisation de l'énergie et la mutualisation des sources d'énergie ;</li> <li>↗ Le recours aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, photovoltaïque,</li> </ul> </li> </ul>



<sup>2</sup> Cyria Emelianoff, 2002, *Comment définir une ville durable*.

**Objectifs généraux**

**Orientations**

- géothermie...) et aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre.
- Aider les ménages modestes dans la rénovation thermique de leur logement par des politiques locales.
- Encourager la réduction des consommations d'énergie des entreprises locales (bâtiment, tertiaire et transport).
- Permettre à la ville de donner l'exemple dans la gestion de ses bâtiments et des services (chauffage, eau, déplacements...).
- Accompagner le développement de la voiture électrique par l'installation de bornes de recharges.

**Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables**

La Ville se donne comme objectif d'accompagner les habitants et les propriétaires dans la réalisation de projets « durables » :

- Favoriser la production de logements moins consommateurs d'espace dans le tissu existant.
- Réduire les distances de déplacements domicile-travail et par conséquent les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées.
- Encourager l'implantation de nouvelles entreprises en favorisant des constructions à faible impact environnemental (économie d'énergie, gestion de l'eau, intégration paysagère).
- Permettre la requalification des zones d'activités existantes (aménagement paysager, traitement de l'eau, énergie, etc.) notamment les ZA Bac d'Ablon et Gustave Eiffel.
- Permettre la diminution de l'impact environnemental des constructions existantes par la réhabilitation thermique des bâtiments anciens.

L'îlot nord du Réveil-Matin bénéficie d'un fort potentiel de revalorisation urbaine, néanmoins grevé par des contraintes liées au PPRI de la Vallée de la Seine.

- Permettre la revalorisation urbaine de « l'îlot nord du Réveil-Matin » en fonction des opportunités foncières, dans le respect des principes du développement durable et en tenant compte des contraintes liées au PPRI.

**Préserver la biodiversité et les milieux naturels**

Les espaces naturels couvrent une partie importante du territoire et présentent parfois une biodiversité remarquable :

- la forêt de Sénart, et les abords de l'Yerres, remarquables notamment par leurs zones humides ;
- la Pelouse, à la fois perspective historique et trame verte entre la forêt de Sénart et la ville ;
- les parcs publics et privés.

L'objectif majeur du PLU est de les préserver, d'une part pour répondre aux objectifs de biodiversité et de préservation des puits de carbone, d'autre part pour répondre aux objectifs de qualité de paysages et qualité de vie des habitants exposés plus haut.

- Créer une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle de la commune et assurer une continuité des corridors écologiques avec les territoires voisins.
- Préserver les zones humides forêt de Sénart
- Prendre en compte le rôle des quartiers pavillonnaires et de leurs jardins dans la préservation de la biodiversité.

**Améliorer la gestion de l'eau et des déchets**

- Faciliter la gestion des eaux pluviales en :
  - préservant des surfaces non imperméabilisées, des surfaces de pleine terre, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie ;
  - inscrivant des débits maximum de retour dans les réseaux ;

Objectifs généraux	Orientations
	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ encourageant la récupération-réutilisation de l'eau de pluie.</li> <li>□ Maîtriser l'augmentation des besoins en eau, énergie, la production de déchets, les rejets d'eaux usées et l'accroissement de l'imperméabilisation des sols.</li> <li>□ Limiter la production des déchets et renforcer leur valorisation (tri sélectif...) et leur réutilisation (développer le compostage individuel, la réutilisation des déchets du secteur des Bâtiment et Travaux Publics...).</li> <li>□ Promouvoir une utilisation économe de l'eau potable.</li> </ul>
<p><b>Stopper la consommation d'espaces naturels</b></p>	<p>Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, le PADD doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Montgeron n'est pas directement concernée par ces dispositions, dans la mesure où son extension urbaine maximale est déjà atteinte. Il importe néanmoins de protéger les grands parcs urbains d'une urbanisation qui les dénaturerait.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Les espaces non urbanisés seront protégés.</li> <li>□ La vocation du « champ » du Réveil Matin en tant qu'espace préservé de l'urbanisation sera confirmée.</li> <li>□ La surface des zones N (naturelles) sera au moins égale à celle du PLU de 2013 soit au moins 587,4 ha représentant 52,4 % de la surface du territoire communal.</li> </ul>

### 1- Un projet au service des habitants



Améliorer le fonctionnement des abords de la gare RER, une des principales portes d'entrée du territoire communal



Lutter contre le bruit des infrastructures terrestres en faisant respecter les normes acoustiques et en permettant la mise en place de dispositifs limitant les nuisances sonores.



Préserver les grands espaces naturels et les éléments du patrimoine végétal et historique (la Pelouse, les parcs urbains)



Prendre en compte l'inondabilité des fonds de vallées



Améliorer l'accès à la forêt de Sénart



Relancer la mise en place des circulations douces pour établir à terme un véritable maillage



Mettre en oeuvre une nouvelle opération à l'Oly pour achever la rénovation urbaine du quartier

### 2- Un projet pour préserver et valoriser l'identité de Montgeron



Promouvoir une architecture de qualité, respectant le tissu urbain



Requalifier l'avenue de la République, de la place de l'ancienne église à la rue de la Vènerie, en traitant également les carrefours



Préserver et mettre en valeur les éléments majeurs du patrimoine bâti : Vieux Montgeron, Moulin de Senlis, château de Rottembourg...



Assurer une transition de qualité entre la ville et la forêt



Conforter le statut de la vallée de l'Yerres comme corridor écologique et lieu de promenade en lien avec les communes voisines

### 3- Un projet pour développer les activités



Valoriser le quartier du Réveil Matin », principale entrée de ville de Montgeron et lui permettre d'accueillir principalement des activités économiques en prenant en compte son inondabilité



Préserver et développer l'axe commercial principal de la ville



Maintenir et conforter les pôles commerciaux dans les quartiers, en complémentarité avec le centre-ville



Permettre la requalification des zones d'activités existantes pour améliorer leur attractivité

