



Commune de Montgeron  
(Essonne)

# Plan local d'urbanisme

## ***ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION***

*PLU approuvé par délibération du  
Conseil Municipal du 30 mai 2013*

mai 2013

Le Maire, Gérald HÉRAULT

## PRÉAMBULE

---

Conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.123-1 et à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

La ville de Montgeron fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'entrée de ville nord du territoire communal, de part et d'autre de la RN6, à la fois voie structurante et coupure urbaine. Le double objectif consiste à poursuivre le développement de la zone d'activités économiques Maurice Garin, qui occupe la partie ouest de l'entrée de ville, en la dotant de modalités d'insertion paysagère et d'amélioration pour son accessibilité routière. Il s'agit également de permettre la revalorisation urbaine de l'îlot nord du Réveil Matin, situé à l'est de la RN6.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre : pour concilier développement économique, valorisation fonctionnelle et préservation des paysages et de l'environnement, notamment pour l'entrée de ville nord, limitation des impacts sur les quartiers limitrophes en matière d'accès automobile, qualité des constructions et du traitement de leurs abords, prise en compte des enjeux et contraintes du Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée de la Seine, etc.

L'objectif est de mettre en place des mesures qui permettront à la fois de procéder à un développement urbain et économique qui ne sacrifiera pas la qualité environnementale, et de valoriser l'îlot nord du Réveil Matin, afin d'en faire une véritable entrée de ville d'un point de vue fonctionnel et paysager.

Les orientations d'aménagement par secteurs ou par quartiers s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.



Vue aérienne de l'entrée de ville Nord (2011)

## ***ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SCHÉMA DE PRINCIPE***

---

### **Contexte et enjeux**

---

L'entrée de ville nord de Montgeron se caractérise par la forte empreinte des infrastructures de transports : la RN6, voie rapide qui supporte un important trafic quotidien, représente une véritable coupure urbaine entre l'actuelle zone d'activité Maurice Garin (à l'ouest) et la partie nord du quartier du Réveil Matin (à l'est). Le site est limitrophe à des territoires de Vigneux-sur-Seine (91) et de Villeneuve-Saint-Georges (94). Les parties Ouest et Est de l'entrée de ville sont reliées par un accès unique, la RD448 qui passe sous la RN6. Par ailleurs, deux couloirs ferrés ceinturent littéralement ce secteur, l'isolant encore davantage du reste de la ville de Montgeron.

Le double objectif est de poursuivre la valorisation à la fois d'un urbanisme commercial engagé (Maurice Garin) et de l'îlot nord du Réveil Matin, à vocation mixte, qui devra être davantage relié au reste de la ville.

La zone d'activités Maurice Garin est actuellement occupée par plusieurs moyennes et grandes enseignes commerciales, spécialisées autour de l'équipement de la personne. Elle bénéficie de l'attractivité d'une enseigne de grande distribution, située plus au sud. Un renouvellement des entreprises et une extension est en cours, ce qui donne l'opportunité de repenser l'aménagement de la zone qu'il s'agisse de son intégration paysagère ou de son accessibilité.

L'îlot nord du Réveil Matin, aujourd'hui partiellement occupé par de l'habitat et des activités économiques, souffre d'un aspect et d'un état d'entretien hétérogènes, voire très dégradés. Si la requalification de l'avenue Jean Jaurès (RD50) a permis d'améliorer son image (notamment par le traitement de l'espace public), la route de Corbeil, accolée à la RN6, n'offre qu'une qualité médiocre de la voirie et des espaces publics.

L'auberge du Réveil Matin est liée à l'histoire du premier Tour de France cycliste (remporté par Maurice Garin...) et à ce titre justifie le principe de sa protection dans le PLU (bâtiment remarquable). Elle marque l'entrée de ville, accompagnée de logements collectifs et d'activités commerciales. Ce point de repère laisse place ensuite à une discontinuité du bâti avec la présence de l'emprise du vaste terrain cultivé et de nombreuses dents creuses. Le traitement des clôtures est très aléatoire. Le linéaire route de Corbeil se caractérise par une absence de traitement de l'espace public et des trottoirs et une carence de place de stationnement, la présence d'un bâti en mauvais état, voire en ruine, qui dévalorise fortement le secteur.

L'entrée de ville Nord de Montgeron fait l'objet d'études et d'attention depuis plusieurs années. En 2010, une étude sur cette entrée de ville « en vue d'accompagner l'aménagement d'une zone d'activité économique sur le site Maurice Garin », mettait en évidence les enjeux du site.

Les réflexions sont nécessairement encadrées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne, qui couvre l'ensemble du site, avec des niveaux de contrainte différents.

Par ailleurs, le Plan d'Occupation des Sols prévoyait un emplacement réservé au bénéfice de l'Etat pour un aménagement routier (liaison A6-N6 et déviation N6). Celui-ci n'est pas maintenu.

Enfin, un périmètre d'étude instauré par délibération du conseil municipal du 23/09/2010, concerne la partie est du site, côté Réveil Matin (Article L.111-10 du code l'urbanisme), en lien avec une convention Ville/Etablissement Public Foncier Ile de France.

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles s'inscrivent dans la traduction du PADD de la Ville. En effet, l'entrée de Ville nord a fait l'objet d'une attention particulière, de part et d'autre de la RN6, en inscrivant notamment les objectifs de :

- Valoriser l'îlot nord du Réveil Matin, afin d'en faire une véritable entrée de ville d'un point de vue paysager et fonctionnel (objectif 1 – orientation 4).
- Requalifier les entrées de ville et valoriser l'urbanisme commercial (objectif 2 – orientation 2).
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises, en particulier sur les secteurs de la zone d'activités Maurice Garin, l'îlot nord du Réveil Matin, les centralités, ... (objectif 2 – orientation 3).
- Achever l'aménagement de la ZAE Maurice Garin, génératrice d'emplois (objectif 2 – orientation 4).
- 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 (objectif 3 – orientation 2).

### UNE ENTRÉE DE VILLE, DEUX SITES

La dichotomie est-ouest de l'entrée de Ville se retrouve dans les occupations des sols autorisées.

**La partie Ouest** est consacrée aux activités économiques. Il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles entreprises dans la ZAE Maurice Garin.



*La zone d'activités économiques M. Garin (2011)*



**La partie Est**, l'îlot nord du Réveil Matin, est destinée à l'accueil d'habitat et d'activités économiques dans le respect des contraintes dues au risque d'inondation. Il s'agit ici de maintenir les vocations existantes tout en permettant un renouvellement urbain. Il s'agira également de favoriser la continuité des implantations sur le front de rue du boulevard Jean Jaurès et de raccrocher le site au sud du quartier du Réveil Matin. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle et sociale sera recherchée, en particulier par la production d'une nouvelle offre de logements mixtes (avec une partie de logements locatifs aidés).



*L'îlot nord du Réveil Matin, route de Corbeil (2011)*

*Un état du tissu urbain dégradé et préoccupant :*

- des activités qui ont quitté la zone en laissant des friches derrière elles,
- des activités toujours existantes qui souhaitent déménager,
- un tissu urbain disparate et en mauvais état laissant craindre l'insalubrité du bâti,

- *une pratique de décharge sauvage sur les terrains en friche de l'Etat,*

#### *Une occupation des sols qui alourdit les conséquences d'une inondation*

- *une imperméabilisation des 2 tiers de la surface du site.*
- *des bâtiments d'habitation et d'activités non adaptés aux risques d'inondation.*



*L'îlot nord du Réveil Matin, avenue Jean Jaurès (2011)*

Les deux sites sont concernés par le périmètre du PPRi de la Vallée de la Seine, dont la réglementation impose des contraintes en termes d'aménagement. A ce titre, le terrain cultivé ne pourra accueillir aucune construction nouvelle. Les constructions de logements seront envisagées en nombre limité et répondront à des gabarits et des techniques de construction compatibles avec la gestion du risque inondation. Il s'agira notamment de faire en sorte que les personnes et les biens se trouvent au-dessus des hauteurs des plus hautes eaux connues.

### **ACCESSIBILITÉ**

La zone Maurice Garin est aujourd'hui essentiellement accessible en voiture. L'îlot nord du Réveil matin est mal raccordé au reste de la ville. Tous deux souffrent d'un engorgement des bretelles d'accès sorties sur la RN6 aux heures de pointe. Il s'agira d'apporter des améliorations de fonctionnement :

- Favoriser l'accès aux sites économiques par les modes doux, en facilitant le stationnement des vélos et en aménageant notamment la liaison Ouest-Est, sous la RN6.
- Améliorer l'accès à la RN6, pour éviter des embouteillages éventuels générés par la fréquentation accrue de la Zone Maurice Garin. L'amélioration de la bretelle d'accès vers le sud côté M. Garin aura cet objectif.
- Raccrocher l'îlot nord du Réveil Matin au reste de la Ville, en requalifiant la route de Corbeil et en améliorant les circulations tous modes.
- Permettre un principe de liaison douce pour traverser l'îlot nord du Réveil Matin.

Par ailleurs, des échanges ont été engagés avec RFF, afin de réaliser un nouvel accès sous la voie ferrée permettant de relier la zone d'activités Maurice Garin et le centre commercial Val d'Oly. Des bénéfices en termes d'accès aux sites et un désengorgement des bretelles d'accès sorties sur la RN6 sont attendus. Cependant, des contraintes techniques et financières ont différé le projet.

### **INSERTION PAYSAGÈRE ET TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC**

Il s'agira de favoriser l'insertion paysagère des nouvelles activités économiques et de requalifier l'îlot nord du Réveil Matin, en cherchant à :

- Aménager des espaces verts en accompagnement des constructions.
- Renforcer les exigences qualitatives pour le traitement des façades des constructions principales et des annexes visibles depuis l'espace public ou de la RN 6, ainsi que les clôtures et les plantations.
- Mettre en valeur l'auberge du Réveil Matin, patrimoine bâti historique, en la préservant et en permettant son extension et sa réhabilitation.
- Poursuivre la requalification de l'espace public avenue Jean Jaurès et route de Corbeil.
- Maintenir et qualifier une bande paysagère entre les activités économiques de la Zone Maurice Garin et la RN6.
- Valoriser le terrain cultivé en réalisant un espace vert paysager, comportant le cas échéant des cultures, utile à la gestion des eaux en cas d'inondation et si possible ouvert au public en tant qu'espace de loisirs.
- Prévoir des espaces de convivialité afin de renforcer l'attractivité des deux sites.
- Maintenir et favoriser l'entretien qualitatif des talus plantés le long de la voie ferrée.

### **GESTION DE L'EAU, DES RISQUES ET NUISANCES**

Il s'agira de favoriser un développement économique et un renouvellement urbain en limitant les impacts environnementaux. Les aménagements et constructions devront donc rechercher à :

- Inciter le recours aux énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux de construction à fortes performances d'isolation thermique.

- Réduire la surface imperméabilisée de l'îlot Nord du Réveil Matin, afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales et des eaux de la Seine, en cas de crue.
- Les surfaces de stationnement devront être plantées et si possible réalisées avec des revêtements offrant l'aspect de verdissement mais permettant aussi, le cas échéant, la mise en œuvre de procédés de récupération de leurs eaux de surface pour un prétraitement avant rejet dans les réseaux collecteurs. Ces espaces seront mutualisés afin de limiter leur surface et donc leur impact en termes d'imperméabilisation des sols.
- Favoriser l'implantation des bâtiments afin qu'ils tiennent compte des nuisances sonores, en localisant par exemple, les activités sur la partie Ouest de l'îlot nord du Réveil Matin (rôle d'écran phonique vis-à-vis de la RN6)).
- Tenir compte du passage d'une canalisation structurante de gestion des eaux (inconstructible en surface) et réaliser de nouveaux ouvrages de gestion des eaux.

### Schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

