



Département de l'Essonne  
Commune de Montgeron

# Plan local d'urbanisme

## *RAPPORT DE PRÉSENTATION*

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal arrêtant le PLU  
le 28 septembre 2012*

septembre 2012

Le Maire, Gérald HÉRAULT



## Sommaire

<b>Partie 1 – Les cadres de la planification urbaine .....</b>	<b>5</b>
Contexte communal, intercommunal et régional.....	5
Du POS au PLU .....	6
La planification régionale.....	6
<b>Partie 2 – Cadre urbain et paysager.....</b>	<b>10</b>
L'histoire de l'urbanisation de Montgeron .....	10
Organisation actuelle et formes urbaines.....	14
<b>Partie 3 – Équilibres sociaux et économiques .....</b>	<b>28</b>
Tendances démographiques.....	28
Parc de logements et politiques de l'habitat .....	35
L'offre de logement : planification et projets.....	35
Les principales caractéristiques du parc de logements .....	36
Activités économiques et emploi.....	46
La population active.....	46
Le tissu économique .....	48
<b>Partie 4 – Fonctionnement de la ville .....</b>	<b>56</b>
Les centralités .....	56
La mobilité urbaine .....	58
Les infrastructures de transport et leur impact sur le fonctionnement urbain.....	58
La planification des transports.....	59
Le réseau routier.....	60
Les équipements collectifs.....	67
<b>Partie 5 – État initial de l'environnement .....</b>	<b>71</b>
Données déterminantes du cadre physique.....	71
Une topographie communale forte.....	72
Climat et qualité de l'air.....	74
Le patrimoine naturel .....	76
Une présence importante du végétal.....	76
Gestion de l'eau et des déchets.....	86
Les risques naturels et technologiques.....	92
Les risques naturels .....	92
Les risques technologiques.....	97
Pollutions et nuisances .....	98
Énergies, consommations d'énergie et énergies renouvelables .....	103

**Partie 6 – Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....110**

Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	110
Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme.....	110
Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune.....	111
Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement .....	115
Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables .....	116
Le zonage du PLU et les évolutions par rapport au POS.....	116
Les caractéristiques des zones.....	122
Déclinaison et justification des règles d'urbanisme .....	136
Justification de l'insertion de dispositions particulières .....	148
Les prescriptions réglementaires graphiques .....	148
La protection des éléments de patrimoine naturel .....	155
Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global .....	157
La satisfaction des besoins en matière de production de logements.....	157
L'analyse de la consommation d'espaces.....	158
Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur.....	160
<b>Annexes.....</b>	<b>166</b>
L'accessibilité de la ville, aux personnes en situation de handicap .....	166

## PARTIE 1 – LES CADRES DE LA PLANIFICATION URBAINE

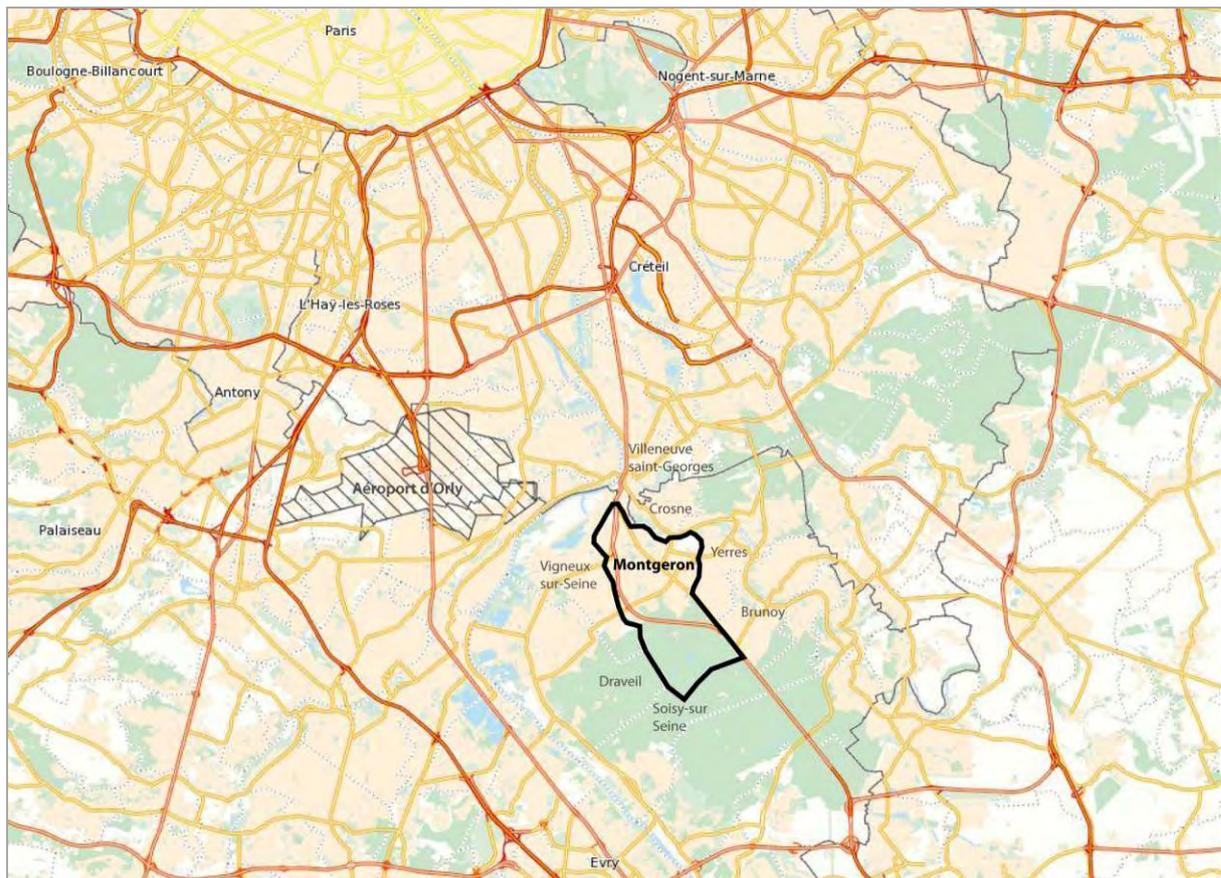
### Contexte communal, intercommunal et régional

Montgeron se situe au nord du département de l'Essonne, en limite du Val-de-Marne. Environ 14 km séparent la commune du sud de Paris et Evry, ville préfecture, est distante de 8 Km. Les villes de Villeneuve-Saint-Georges, Crosne, Yerres, Brunoy, Soisy-sur-Seine, Draveil et Vigneux-sur-Seine possèdent des limites administratives avec Montgeron.

Ville canton, la commune appartient à l'arrondissement d'Evry.

Traversée par la RN6, elle a bénéficié d'implantations commerciales majeures au nord de son territoire. La proximité de la zone aéroportuaire d'Orly et de la capitale a fortement influencé son développement.

La commune s'étend sur 11,22 km<sup>2</sup> et compte 22 712 habitants (en 2008), pour une densité de population de 2 024 hab./km<sup>2</sup>.



## Du POS au PLU

---

### *LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS*

---

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Montgeron fut approuvé en octobre 1982. Il a naturellement connu depuis de nombreuses révisions et modifications, notamment sur la période 1987-1995. La dernière révision du POS a été approuvée le 27 juin 2000. Depuis cette date le document a fait l'objet :

- de modifications en 2004, 2005 ;
- d'une révision simplifiée en 2007 ;
- de modifications en 2009 et 2011 ;
- d'une modification simplifiée en juin 2011.

### *L'ELABORATION DU PLU*

---

Par délibération du 17 septembre 2009, le Conseil municipal de Montgeron a décidé d'engager la procédure de révision de son Plan d'occupation des sols (POS), afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent Plan Local d'Urbanisme a vocation à se substituer à ce document.

## La planification régionale

---

### *LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)*

---

En application des articles L.141-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Montgeron devra être compatible avec le schéma directeur approuvé le 26 avril 1994.

Ces prescriptions sont toujours valables et devront être prises en compte dans le PLU, en particulier celles qui concernent la valorisation des paysages, la préservation des espaces boisés et le développement d'une offre de logement diversifiée, notamment à proximité des transports et des équipements.

En termes de développement urbain, le SDRIF de 1994 prévoyait pour la commune de Montgeron, à l'horizon 2015 :

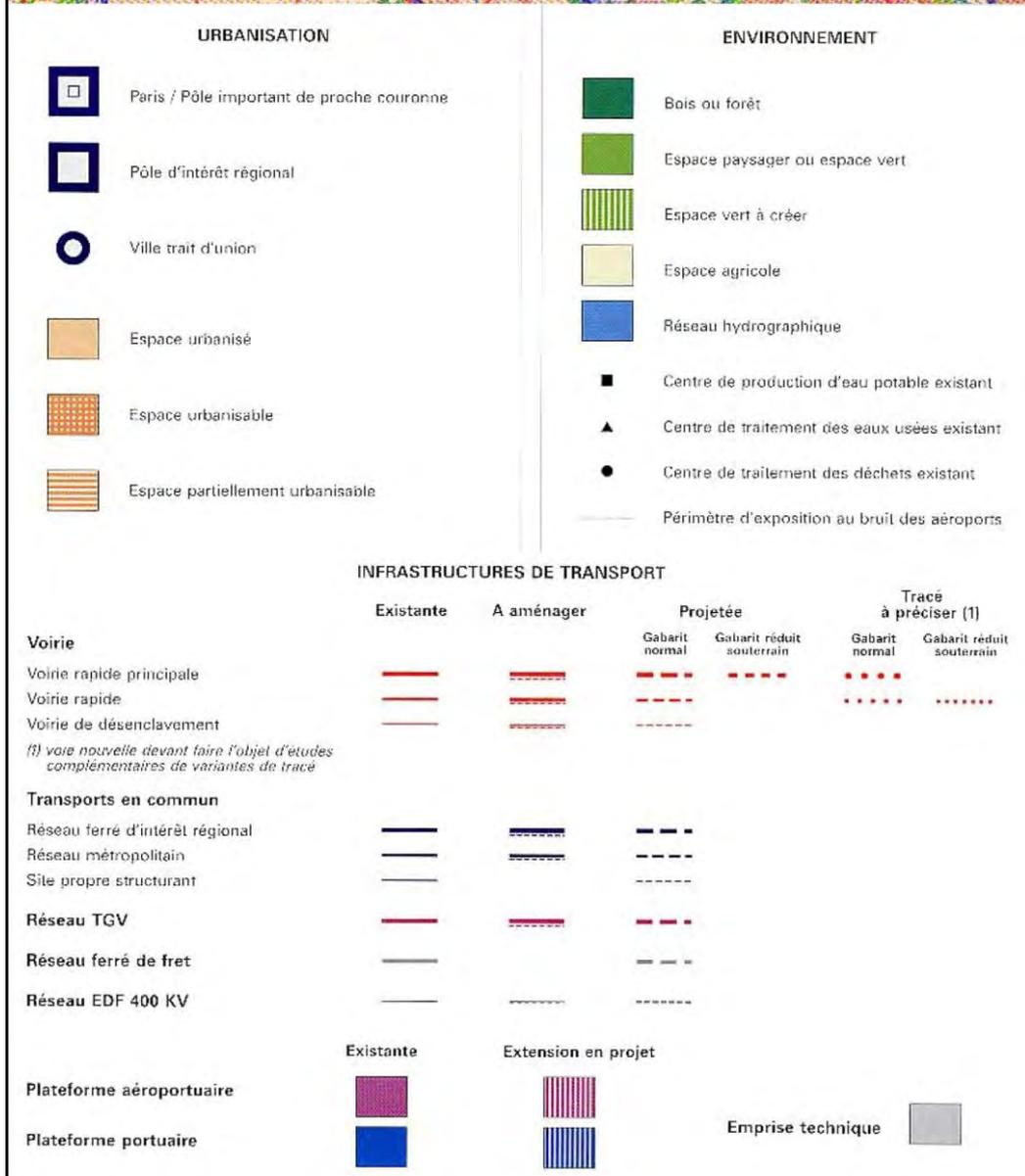
- une zone d'espace partiellement urbanisable au nord-est de la commune, en continuité du bourg principal.
- une zone d'espace urbanisable à l'ouest de la commune

Ces zones ont déjà été ouvertes à l'urbanisation en zones UIb et UI.

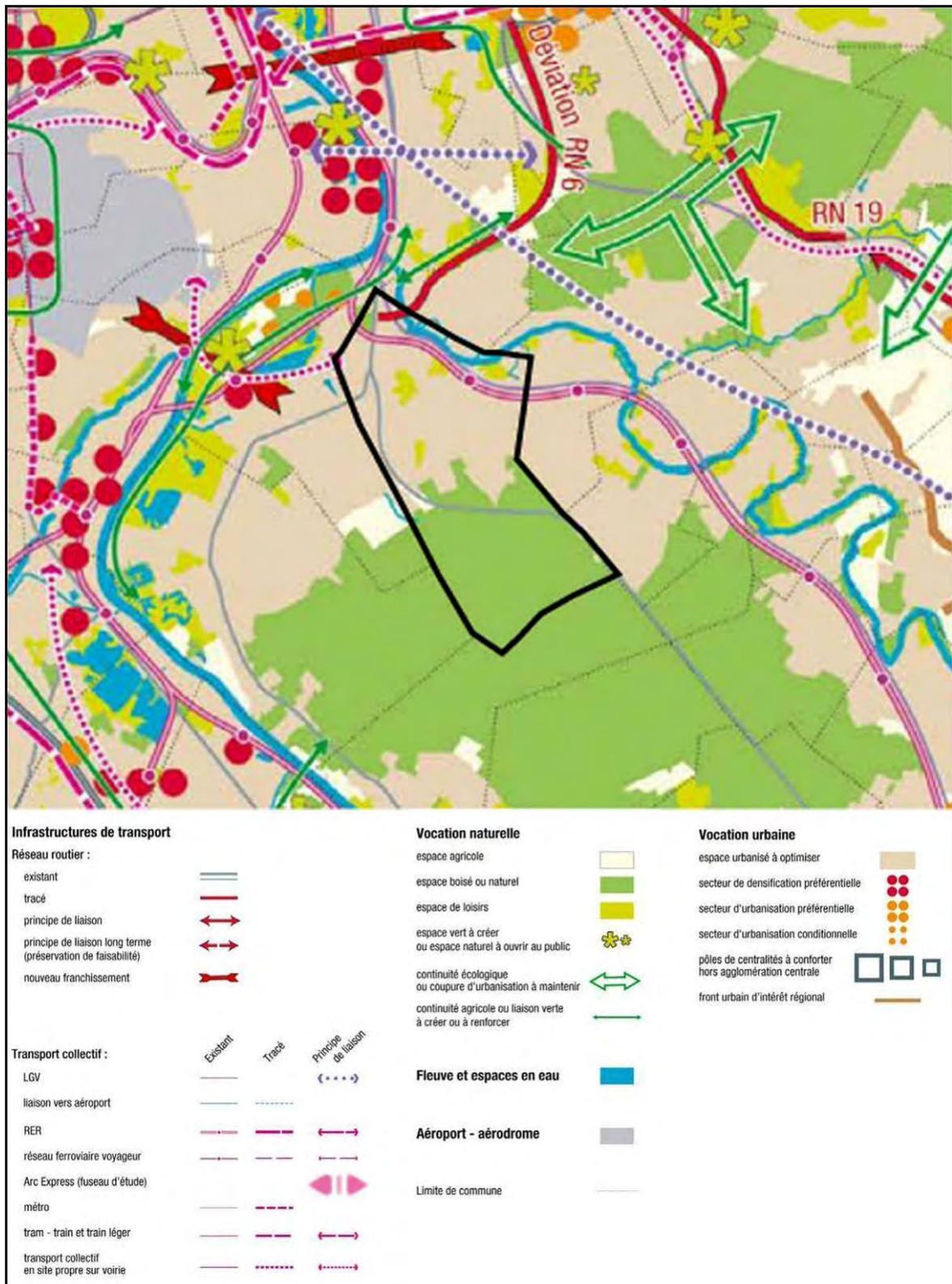
La commune est également concernée par une protection stricte des espaces boisés et des lisières ainsi que des espaces paysagers.

Le SDRIF, dont un premier projet de révision avait adopté par le Conseil régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008, fait actuellement l'objet d'une révision.

### Montgeron sur la carte de destination générale des sols du SDRIF de 1994



Montgeron sur la carte de destination générale des sols du projet de SDRIF de 2008 (adopté par délibération du Conseil Régional d'île de France - actuellement non exécutoire)



## L'INTERCOMMUNALITE

---

Créée en décembre 2002, la Communauté d'agglomération Sénart Val de Seine est composée de trois communes membres Draveil, Montgeron et Vigneux-sur-Seine. Elle couvre 3 100 hectares pour une population de 78 419 habitants (Insee RP 2008).

Les compétences exercées par la CASVS sont les suivantes :

- Le développement économique Les services de développement économiques des villes de Draveil, Montgeron et Vigneux-sur-Seine ont été transférés à la communauté d'agglomération, l'objectif étant de promouvoir l'implantation et la pérennisation du tissu économique, de développer les services et les conseils aux entreprises et suivre l'évolution de la Taxe Professionnelle Unique. Elle est compétente pour créer des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire.
- L'emploi : Elle développe toute action en faveur de l'emploi sur le territoire, et prend en charge les Maisons de l'Emploi.
- Les transports et l'aménagement du territoire : elle représente les trois communes auprès des autorités organisatrices et gestionnaires des transports collectifs pour l'amélioration de la desserte en transport en commun.
- L'équilibre de l'habitat : Elle élabore le programme local communautaire de l'habitat (PLH), notamment à partir des diagnostics et des programmations déjà mis en place par les trois communes. Elle prend en charge les aires d'accueil des Gens du Voyage. Elle apporte la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de nouveaux logements sociaux d'intérêt communautaire.
- La Politique de la ville : elle finance, suit et coordonne les projets intercommunaux. Elle assure le suivi administratif des projets communaux relevant de la Politique de la Ville. Elle apporte son soutien à des associations et des acteurs sociaux. Elle participe financièrement à certaines actions d'accès au droit. Elle participe à la mise en place de la prévention spécialisée. Elle représente les trois communes au sein de la Mission Locale Val d'Yerres - Val de Seine et contribue à son financement.
- L'eau et l'environnement : Elle délègue le service d'eau potable et l'alimentation en eau des bouches d'incendie à Lyonnaise des Eaux. Elle est compétente pour la lutte contre les nuisances sonores et la pollution de l'air. Elle adhère au Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation des Ordures Ménagères.
- Le sport et la culture. Elle prend en charge le financement et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (piscine, cinéma le Cyrano, conservatoire...). Elle accorde son soutien aux associations résidentes des équipements transférés.

Habitat, équipements, activités économiques : autant de sujets étroitement liés aux réflexions du PLU.

## PARTIE 2 – CADRE URBAIN ET PAYSAGER

### L'histoire de l'urbanisation de Montgeron

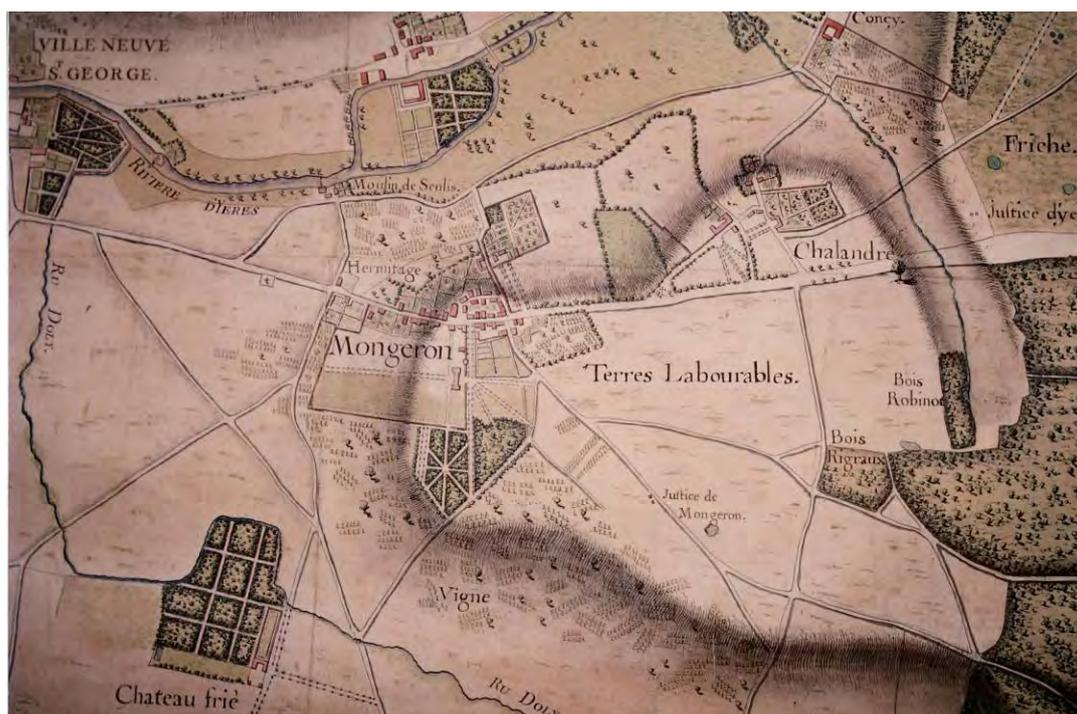
La première mention historique de Montgeron remonte à 1147 : seules sont attestées alors des vignes appartenant à une grande abbaye parisienne. Les chercheurs ont pu retrouver, dans un parchemin de l'abbaye de Saint-Maur, une allusion au « Mont Gisonis ». La construction de la première église connue à la fin du XII<sup>ème</sup> siècle marque le début d'une paroisse indépendante.

Une voie ancienne, mettant en relation Paris avec Melun et au-delà avec la Bourgogne et la vallée du Rhône, gravit le coteau montgeronnais depuis au moins l'époque romaine. Cette route a structuré le développement de la commune : autour de cet axe (actuelles avenues Jean-Jaurès et de la République), qui constitue toujours la voie principale de la commune, l'urbanisation s'est progressivement étendue jusqu'à aujourd'hui.

#### L'ANCRAGE DU DOMAINE SEIGNEURIAL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Sur les terres de Montgeron, plusieurs seigneurs se succéderont. Ainsi, sur le domaine seigneurial, à la pointe du plateau rocheux, les Budé, seigneurs d'Yerres, construisent un château au 16<sup>ème</sup> siècle. Leurs successeurs, parmi lesquels de grands commis de l'État (les Brulart, les Carré) ou de puissants financiers (Parat de Vareilles) y édifient, sous Louis XIV, une grande demeure. Ils placent celle-ci au cœur d'un vaste jardin à la française et à la tête d'une longue avenue qui conduit à la forêt de Sénart, devenue forêt de chasse royale. Cette longue perspective monumentale est restée jusqu'à aujourd'hui connue sous le nom de la Pelouse. A la veille de la révolution française, l'ensemble est réputé pour sa magnificence. Son territoire dépasse la centaine d'hectares. Outre la Pelouse elle-même, le dernier témoin de cette époque est le pigeonnier toujours présent dans le jardin du Lycée.

Parallèlement, le bourg se développe le long du « chemin de Bourgogne », en prolongement de l'ancien village briard. Celui-ci présente un tissu urbain serré : maisons jointives, parfois groupées autour d'une cour (Lion d'Or, Grand Cerf) et pénétré de quelques ruelles. Souvent hautes d'un étage, elles abritent commerçants, artisans, vigneron. Les maisons champêtres des Parisiens de la bonne société : le Moustier, le château des Prés (actuelle école Sainte Thérèse), le château de Rottembourg (actuellement dit le Carmel) s'isolent derrière leurs murs : Montgeron fait partie de la banlieue aristocratique de Paris. La vie rurale est perturbée par les chasses royales.



Extrait de la Carte de la Forêt de Sénart et de ses environs, par Bourgault et Matis (1708)

## LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE COMME LIEU DE VILLEGIATURE

À partir du XIX<sup>ème</sup> siècle, la circulation routière s'amplifie : cabarets, auberges, hôtelleries animent Montgeron. Le village, facilement accessible depuis Paris, devient un lieu de villégiature pour la bourgeoisie et les artistes de la capitale (Carolus Duran, Paul Flandrin, Alexandre Desgoffe, Jules Michelin, brièvement Claude Monet,...). De nombreuses familles bourgeoises y installent leur demeure secondaire et quelques belles maisons d'époque agrémentent encore aujourd'hui le paysage de la ville.

A cette époque, la famille La Grange, de vieille noblesse provinciale, s'établit sur l'ancien domaine seigneurial. Dans les années 1830-1840, elle fait construire un petit château à l'italienne pour remplacer l'édifice datant de Louis XIV, qui sera démoli en 1855.

Montgeron s'étire, devient un « bourg-rue ». Le général de Rottembourg, retiré dans le domaine qui porte toujours son nom, offre à la commune un terrain sur lequel va être déplacé le centre religieux et civique. Entre 1855 et 1858, l'église paroissiale est reconstruite et l'ancienne mairie et l'école communale sont édifiées. La fonction agricole de la commune régresse, la vigne décline et seules survivent quelques grosses exploitations.



*Première carte d'État-Major, feuille de Montgeron, dressée par M. L'Oreille, élève-ingénieur cartographe, sous la direction de M. Salneuve, lieutenant au Corps royal des Ingénieurs cartographes (1817)*

## L'EXTENSION PAVILLONNAIRE DE LA CITE

A partir de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, la bourgade, encore rurale et bourgeoise, se mue en une cité urbaine dont le point d'accès central est la gare ouverte en 1849.

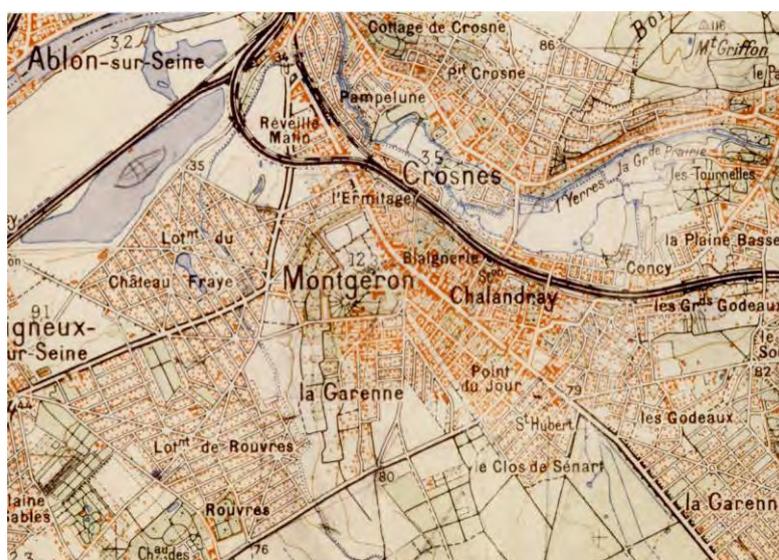
Les premières extensions urbaines se développent logiquement au plus près de la gare, sur le versant est. Une population modeste s'installe, désireuse de quitter une capitale en rapide évolution, où les loyers d'appartements souvent peu confortables sont chers. Les nouveaux habitants bénéficient des facilités de transport (gare de Lyon à moins de 45 minutes) et de l'aménagement des tarifs (la carte hebdomadaire est instituée en 1883). A la veille de la Première Guerre Mondiale, Montgeron compte environ 4 000 habitants.



*Détail du Plan directeur de Paris et de sa région révisé en 1901*

Au sortir de la guerre, le développement de la commune continue sous la forme d'un urbanisme de lotissements. Ils s'implantent sur les amplies parcelles des grandes fermes et des parcs. De 1919 à 1939, une trentaine de lotissements sont construits, avec une apogée qui culmine entre 1924 et 1929. Sur cette même période (1919 à 1939), la population augmente considérablement : 4 500 au départ, 9 800 à l'arrivée.

Des lotissements s'implantent sur le plateau de part et d'autre de la Pelouse qui connaît dès lors une transformation d'usage. Elle accueille en ces périodes théâtre, fêtes foraines, jeu de croquet, jeux de boules... Les lotissements du plateau sont réalisés sur une trame orthogonale. Ils sont dotés de places, allées plantées qui expriment une qualité de relations entre les parcelles privées et le domaine public. La richesse d'une architecture très typées est contenue dans la variété et la finesse des détails qui illustrent chaque construction différemment, s'opposant ainsi à tout phénomène de banalisation des lotissements. Les habitants sont issus de différentes catégories sociales selon les lotissements. En deux décennies, la commune est transformée : plus vaste et plus diversifiée, plus peuplée et rajeunie. Les professions agricoles y sont très minoritaires et les grosses fermes ont disparu du territoire communal.



*Carte IGN de 1938*

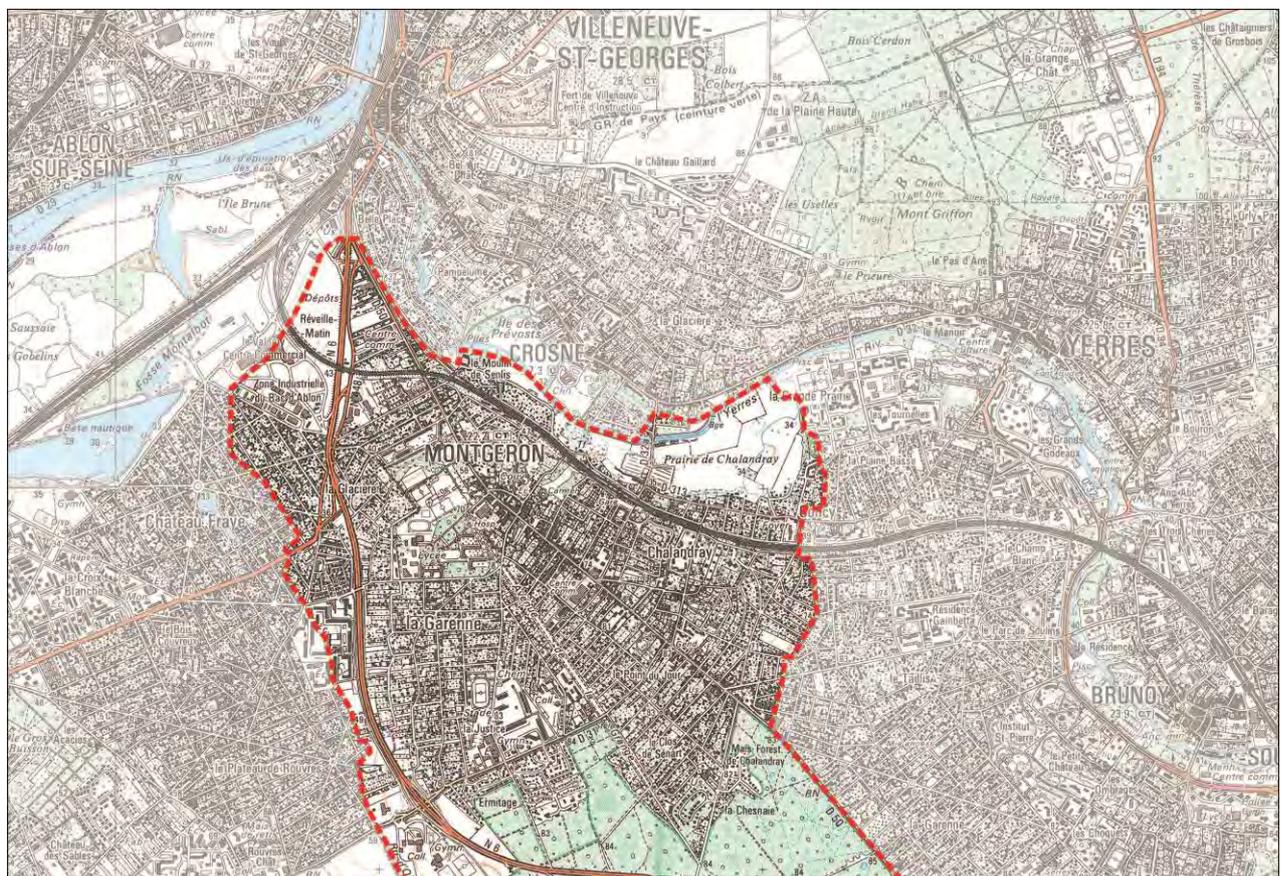
## L'URBANISATION DES DERNIERES GRANDES EMPRISES DISPONIBLES

Le domaine du château est très fortement touché pendant la Seconde Guerre Mondiale. Les troupes d'occupation y séjournent, puis des résistants. A la fin de la guerre, l'ensemble est réquisitionné et confié à l'Éducation Nationale qui y installe, à l'initiative du maire Josèphe Jacquot, une annexe du prestigieux lycée Henri-IV, premier lycée mixte de banlieue.

La croissance reprend et le versant ouest s'urbanise par nécessité de relogement. De nouveaux pavillons s'insèrent aisément dans le parcellaire lanieré de la vigne, sous la forme d'une poussée de constructions modestes où le jardin joue souvent un rôle dans l'économie domestique. Des ensembles d'habitat collectif investissent les derniers grands espaces disponibles (Gaston Mangin, Prairie de l'Oly, la Forêt).

Au cours des dernières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle, les espaces situés au nord-ouest de la commune, à proximité de la vallée de la Seine, sont urbanisés sous forme de zones commerciales (Centre commercial du Val d'Oly à cheval sur Montgeron et Vigneux, Zone d'activités Maurice Garin), complétant un développement commercial traditionnellement axé le long de l'avenue de la République.

Dans l'ensemble, les limites des espaces urbanisés ont été atteintes. Dorénavant, la ville s'inscrit plutôt dans un contexte de renouvellement urbain.



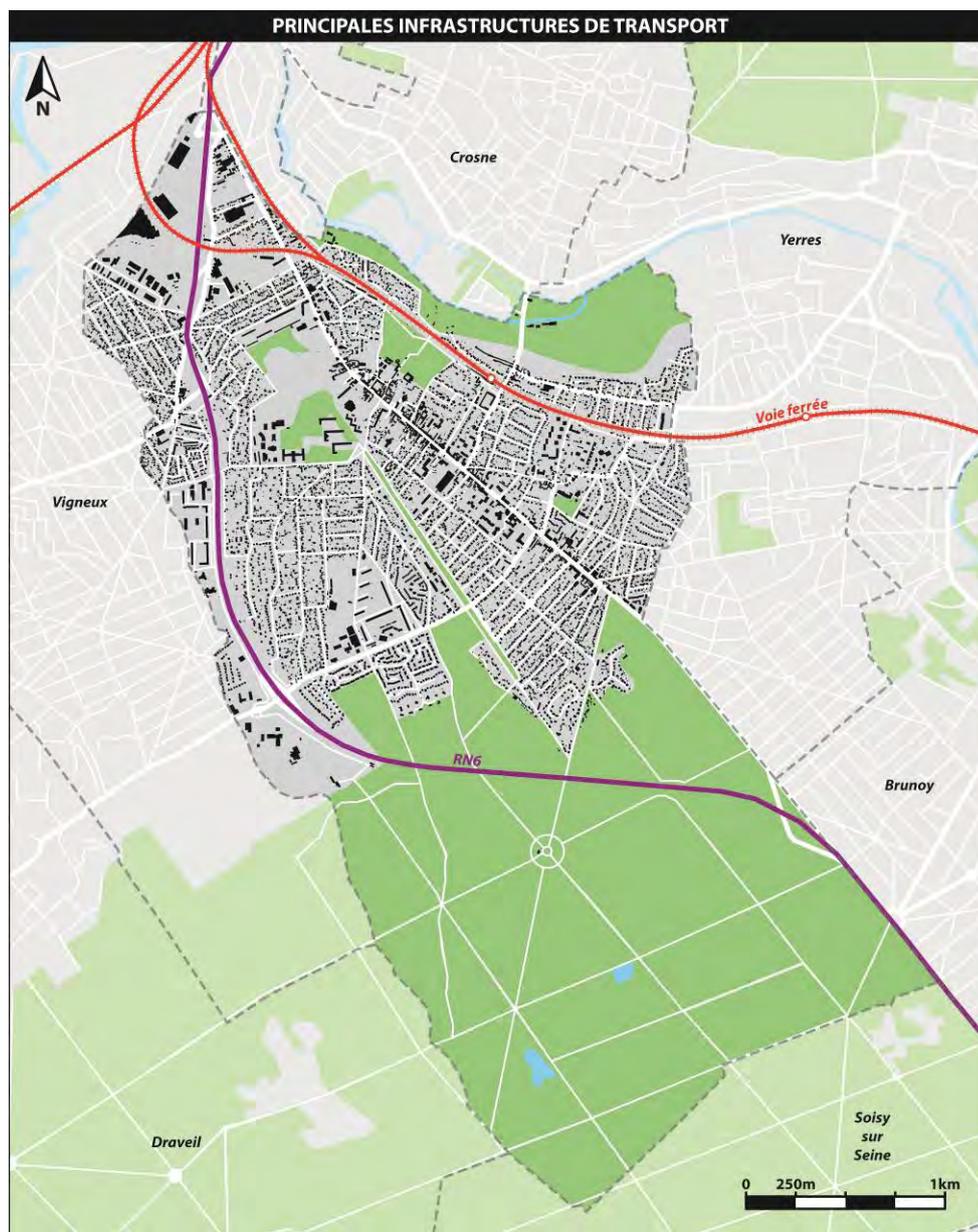
Carte IGN de 1990

## Organisation actuelle et formes urbaines

### UNE URBANISATION CONCENTREE EN PARTIE NORD

Adossé à la forêt de Sénart, le plateau a donné naissance à une composition axiale du territoire, confortée par une allée magistrale qui deviendra la colonne vertébrale du tissu urbain. Deux territoires s'opposent, l'un orienté au levant et l'autre au couchant, subissant une inversion de l'exposition à l'ombre et à la lumière au cours de la journée.

Les fonds de vallée sont empruntés par des infrastructures à fortes nuisances : Les grands équipements d'infrastructure orientés nord-ouest sud-est, voie ferrée empruntée par le RER D et RN 6, assurent la desserte du territoire communal mais altèrent par leur présence la continuité du tissu urbain et créent des coupures dans les quartiers périphériques de la ville.



## *UNE PREDOMINANCE DE L'HABITAT INDIVIDUEL*

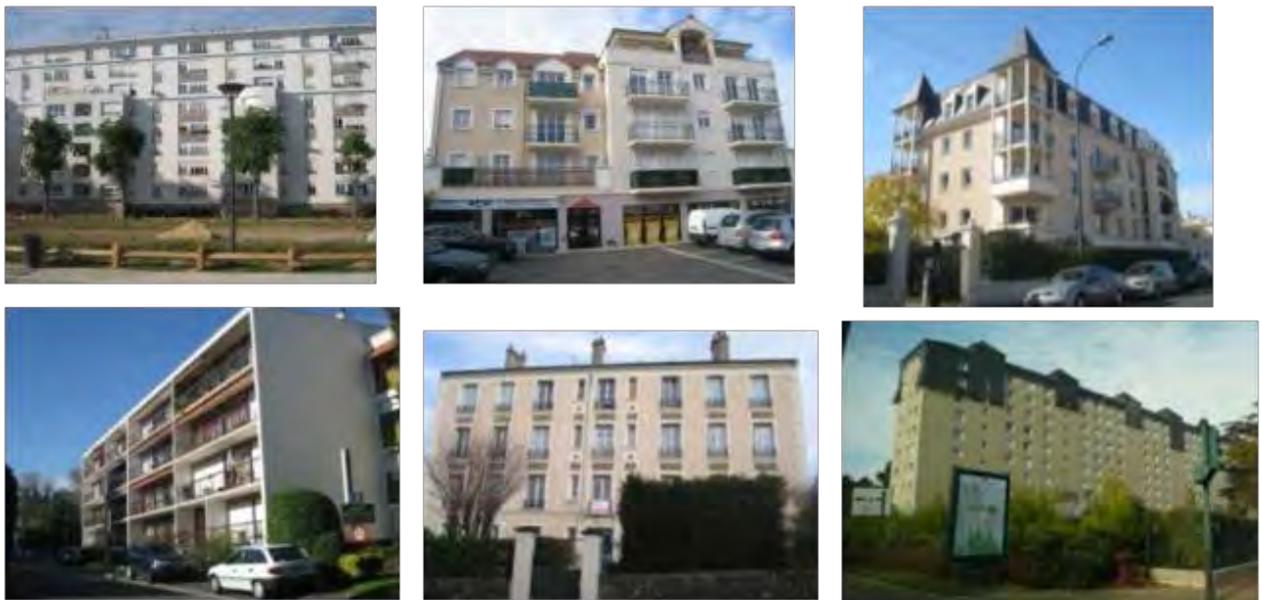
Si la carte des modes d'occupation des sols traduit leur diversité, elle fait la démonstration de la présence majoritaire des quartiers à dominante pavillonnaire dans la zone urbanisée. Cette image doit s'accompagner de deux autres constats :

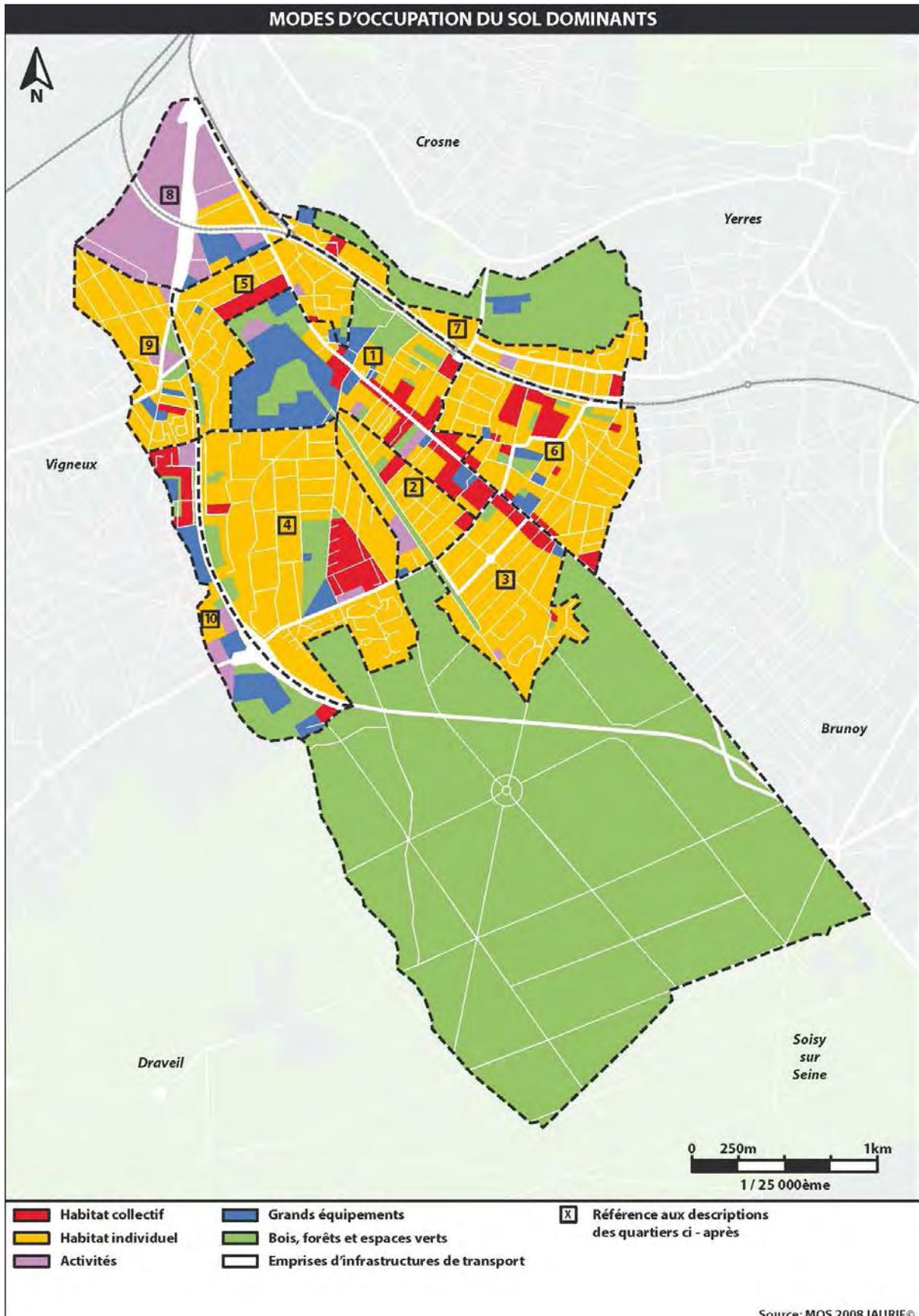
- 53% des logements sont constitués de maisons individuelles (parc de résidences principales -INSEE 2007), qui occupent 35% du territoire communal (61% hors forêt de Sénart).  
L'habitat collectif ne couvre que 5% de la commune (3% hors forêt de Sénart)
- Cet habitat individuel se traduit avec une grande diversité de formes pavillonnaires.

### **Une grande diversité de formes pavillonnaires...**



### **... et de formes d'habitat collectif**





Note : représentation schématique des grands modes d'occupation du sol en 2008. Ce schéma ne doit pas être interprété avec précision mais se donne pour objectif de représenter les grandes catégories dominantes.

## 1 Le centre

### Le centre ancien

Les ruelles sont très présentes dans le centre ancien, elles pénètrent à travers différents types de parcelles et d'urbanisations. Cet ensemble de venelles maille cette partie de la commune enclavée par les grandes propriétés privées des congrégations religieuses. Parmi elle, le Belvédère, ancienne promenade plantée tombée en désuétude, surplombe de la voie ferrée. De grands murs et murets accompagnent les ruelles et sentes, ils en sont le décor architectural.

Le tissu urbain est relativement bien conservé au débouché des venelles : constructions peu modifiées, murs grilles et plantations participant à la qualité des espaces publics. C'est l'âme même du vieux Montgeron La conséquence principale de cet héritage est un grand parcellaire, constitué autour d'un noyau très dense et construit en alignement. A cet endroit, l'avenue de la République est la plus étroite.

### Le centre actuel

Le périmètre du centre-ville comprend les principaux équipements (écoles, mairie, église, poste, gare) et l'essentiel des commerces de proximité. C'est un lieu d'animation de la ville, ce qui implique d'éventuels conflits d'usage (automobile, cycle, piéton) ainsi que des nuisances dues à la circulation automobile

L'avenue de la République constitue l'épine dorsale du centre-ville. C'est le long de cet axe que s'est développée l'urbanisation. Cette voie structurante cumule toutes les fonctions : voie de transit entre le Val d'Yerres et le Val de Seine, voie de distribution des quartiers du plateau et du coteau, voie de desserte du bâti construit en alignement. Le parcellaire d'origine, bordant l'avenue sur ses deux rives, est constitué de lanières le plus souvent étroites et très longues. L'implantation des constructions est le plus souvent à l'alignement de l'avenue avec une succession de petits bâtis en profondeur. Les programmes récents de constructions ont tenu compte de cette notion d'alignement avec des interprétations à chaque programme : alignement du premier bâtiment et succession d'immeubles en profondeur ou alignement des espaces commerciaux en rez-de-chaussée et recul des étages consacrés à l'habitat, ou encore alignement par le jeu de clôtures. En s'éloignant de l'avenue de la République, le long des autres rues, le bâti est le plus souvent en retrait.

## 2 Le quartier de la Pelouse

Ce secteur pavillonnaire, encadre l'avenue de la Grange, plus communément appelée « la Pelouse ». Cette allée plantée et non carrossable, qui correspond à l'ancienne allée du château de Montgeron, est devenue communale en 1919. Le quartier situé de part et d'autre est issu de la croissance urbaine du début du XX<sup>ème</sup> siècle, complétée ultérieurement par l'implantation de la Lyonnaise des Eaux et de deux ensembles d'habitat collectif.

Les rues sont bordées d'un pavillonnaire ancien, où se trouvent de belles maisons en meulière. Les propriétés bordant l'allée de la Grange sont généralement de grandes villas, de qualité architecturale, entourées de jardins. La limite de propriété côté allée est marquée par un mur, des grilles avec ou sans végétation, de deux mètres environ, créant une grande homogénéité sur cette façade.

La trame viaire caractéristique du lotissement est encore très marquée. Dans sa partie située à l'est de l'allée de la Grange, elle est constituée d'un maillage régulier de petites rues. L'espace public est souvent de très grande qualité. Certaines voies sont plantées d'arbres d'alignement

Au droit de l'allée de la Grange, les rues se terminent en impasse. Le retournement des voitures y est organisé, des plots de bois ou barrières marquent la limite extrême de la circulation sur le mail. Les maisons d'angle, en bordure de ces impasses, accompagnent en général par leur mur d'enceinte, leur clôture, leur grille, cet angle.

## 3 Le secteur du Plateau

Limité au sud par la forêt de Sénart, le secteur est sensiblement plat à l'altitude de 84 mètres. Quartier homogène, il n'a subi jusqu'à aujourd'hui que relativement peu de divisions parcellaires. Le tissu est très largement constitué, il reste très peu de terrains libres. Outre le front bâti en alignement sur l'avenue de la République et des lotissements plus récents, issus du « grignotage » de la forêt de Sénart, le tissu pavillonnaire se présente sous forme de lotissements de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Le front bâti en alignement sur l'avenue s'est transformé ces dernières années. Des immeubles d'habitation avec un rez-de-chaussée à vocation d'activités, services ou commerces, se sont multipliés. Cette évolution, à laquelle s'ajoute la présence du Marché Saint-Hubert, est à l'origine d'une nouvelle centralité urbaine.

Le tissu pavillonnaire présente quant à lui un traitement des espaces publics de qualité et certaines rues sont plantées. Les carrefours sont traités avec soin. Les voies sont disposées selon un maillage orthogonal et ne forment plus d'impasse au droit de l'allée de la Grange.

Le quartier en limite de forêt de Sénart présente quelques dispositifs intéressants qui tentent d'accrocher l'urbanisation à la forêt : mail, percées visuelles sur les bois... Cependant, ces trouées vers la forêt ne trouvent pas d'échos dans l'organisation urbaine qui leur fait face. La rue qui borde la forêt s'organise pour conserver des vues lointaines sur le val d'Yerres tout en cassant la vitesse par une chicane engazonnée.



*Alignements de tilleuls et rond-point avenue Lucie*

#### 4 Le quartier de la Garenne

Le quartier se distingue entre une partie implantée sur le plateau et une partie en coteau, urbanisée plus tardivement où le terrain plonge de près de 30m d'altitude vers la RN6. La limite, parfois insensible, entre ces deux entités correspond approximativement à la rue de la Garenne.

##### **Le plateau**

Le tissu pavillonnaire date en partie de la même époque que celui situé de part et d'autre de l'allée de la Grange. Les espaces publics, sont parfois là aussi de grande qualité, avec quelques placettes plantées ou entourées d'un bâti homogène.

Edifiée ultérieurement sur l'ancienne Plaine de la Justice, sur un point haut de la ville, la résidence de la Forêt (885 logements locatifs sociaux) domine toute la commune et ses environs avec ses immeubles comprenant jusqu'à 12 étages. Le choix des constructions en tours et barres, dans les années 1960-1970, en dégagant l'espace au sol a permis de créer de belles entités d'espaces verts communs et quelques alignements d'arbres. Un petit centre commercial de proximité complète l'ensemble.

Jouxtant la résidence, les équipements scolaires et sportifs créent un pôle d'intérêt à l'échelle communale.

Au sud de ce quartier, dernières avancées de l'urbanisation sur la forêt de Sénart, des lotissements, plus récents, présentent différents types d'habitat pavillonnaire.

##### **Les pentes**

A la différence d'autres quartiers pavillonnaires de la ville, l'urbanisation, relativement récente, s'est insérée dans le réseau viaire et le parcellaire rural préexistants. La vigne reste présente dans la toponymie par les noms de rues.

Les constructions d'origine ont parfois subi d'importantes modifications (agrandissement, extensions, vérandas...). Héritage viticole, le parcellaire est laniéré. Une place prépondérante est laissée aux jardins potagers, ce qui permet l'infiltration d'une bonne partie des eaux pluviales. De nombreuses divisions sur la longueur du parcellaire ont donné lieu à des voiries, d'accès multiples engendrant une perte du foncier et un enfermement du bâti. Ce secteur a la

particularité d'être situé sur un coteau orienté à l'ouest : les petites rues parallèles à la pente offrent des vues lointaines sur la vallée de la Seine.

La déviation de la RN6 a créé une coupure forte dans le tissu, les projets d'élargissement ont gelé l'évolution des terrains bordant le chemin du dessous du Luet, créant ainsi de multiples délaissés.

## 5 Le quartier du lycée

Ce quartier s'inscrit entre les infrastructures de transport (RN 6 et voie SNCF) et il est limité par l'emprise du lycée. Le quartier bénéficie toutefois d'une parfaite exposition au soleil et de vues lointaines sur l'horizon et sur les coteaux.

### Le coteau ouest

-« Coincé » entre le mur du lycée et la RN 6, il s'agit d'un quartier pavillonnaire accroché dans la pente qui partage de nombreux traits avec les pentes du quartier de la Garenne, situé sur le même côté de l'autre côté de la rue Raymond Paumier : topographie du terrain, voirie difficilement identifiable qui en fait un véritable labyrinthe, hétérogénéité de l'implantation des constructions sur les parcelles, de la qualité des matériaux utilisés et des clôtures. Les constructions laissent une grande place aux jardins potagers. Compte tenu de la pente, la présence des jardins joue un rôle important par l'absorption des eaux pluviales.

### La pointe du plateau

Situés en contrebas du parc du lycée, les immeubles de la résidence Gaston Mangin (barres des années 1950-60 de 4 à 12 étages) voisinent avec un lotissement pavillonnaire bien organisé du début du XX<sup>ème</sup> siècle. La taille des parcelles des maisons individuelles est en moyenne inférieure à celle des autres quartiers de la ville.

### Le coteau est

Le secteur entre l'avenue Jean-Jaurès et la voie ferrée partage avec le secteur ouest la caractéristique d'une voirie sinueuse, mais le bâti y est différent. Des constructions en meulière du début du XX<sup>ème</sup> siècle s'inscrivent dans la pente. Un immeuble collectif R + 7 étages se trpive en complète rupture avec son environnement. Un secteur mixte habitat/équipement/activités est directement lié à la présence de l'axe historique principal de la ville.

## 6 Le secteur de Chalandray

C'est un territoire où la topographie joue un rôle important. La forte pente comprise entre l'avenue de la République et la voie ferrée, met en évidence des vues sur Crosne et implique un tracé des voies suivant des lignes de moindre pente rompant complètement avec les tracés orthogonaux utilisés ailleurs. De beaux alignements d'arbres bordent des voies bien structurées et les cœurs d'îlots sont très arborés. Le recul de l'habitation par rapport à la rue permet encore d'augmenter une présence végétale très forte que laissent transparaître les clôtures à claire-voie.

Des immeubles d'habitat collectif de 4 étages sont venus ponctuellement s'inscrire dans le tissu au gré des ventes de grandes propriétés. Ils participent au parcours résidentiel et à la mixité de l'habitat.

A proximité de l'avenue de la République, en direction du centre ville, l'ancien hameau de Chalandray conserve une organisation et des bâtiments caractéristiques avec des maisons basses implantées autour de cours communes et quelques grandes propriétés, dont l'ancien « château » de Chalandray, aujourd'hui occupé par l'école de musique et de danse.

Sur l'avenue de la République, habitat, équipements et commerces sont présents, le plus souvent à l'alignement de la voie. Ce front de rue, qui répond à celui du quartier du Plateau, constitue avec lui le second pôle d'animation de la commune.

## 7 Le secteur de l'Yerres

Ce territoire séparé du reste de la commune par la voie ferrée bénéficie de forts atouts paysagers : la plaine de Chalandray et les rives de l'Yerres. Malgré cette situation privilégiée, les échanges entre espace naturel et espace bâti sont limités, les accès directs entre les deux territoires étant réduits. De part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch, où sont implantés deux importants parkings relais, deux secteurs assez dissemblables peuvent être identifiés.

### **Le quartier de la rue de Concy**

Ce secteur urbanisé de part et d'autre de la rue de Concy, conserve dans sa partie longeant la voie ferrée quelques très belles maisons du début du XXème siècle. Le foyer de jeunes travailleurs ADOMA (ex-Sonacotra), d'une volumétrie importante, s'intègre cependant bien au pavillonnaire environnant, du fait de son implantation très largement en retrait des limites parcellaires. De l'autre côté de la rue du Concy, les voiries peu larges donnent son identité à ce secteur et procurent un sentiment de convivialité.

### **Le quartier du Moulin de Senlis**

« Coïncé » entre le talus de la voie ferrée et la rue du Moulin de Senlis, le quartier est occupé par de petits pavillons. Sa situation à l'écart des axes principaux lui procure une grande tranquillité, malgré le voisinage de la voie ferrée.

Au cœur du quartier se dressent deux immeubles d'habitat social, sur dalle, de bonne qualité : orientation créant peu d'ombre portée au voisinage, passage sous immeuble, terrasse en surplomb sur la vallée.... Les pavillons situés à proximité, qui évoquent une cité jardin, ont été édifiés dans le cadre de la même opération. Cet ensemble qui remonte à l'entre-deux-guerres constitue donc la plus ancienne réalisation de logements sociaux de la ville.

Le Moulin de Senlis, qui a donné son nom au quartier, se compose de plusieurs corps de bâtiments édifiés à des époques diverses, et complétés par une église orthodoxe. L'état des bâtiments, peu entretenus, est néanmoins préoccupant.

Le secteur cache des sites magnifiques le long de la vallée de l'Yerres.

En limite de commune, l'accès aux passerelles sur l'Yerres, vers Crosne, est encore « confidentiel ».

## **8 Le quartier du Réveil Matin**

Ce quartier est très marqué par la forte présence des infrastructures routières et ferrées. Un demi-échangeur marque l'entrée dans la ville. L'espace bâti est constitué pour l'essentiel d'activités et de quelques parcelles d'habitat très hétérogènes. Sur sa partie située à l'ouest de la RN6, la vocation commerciale est largement prédominante.

Sur la partie est, plus directement connectée aux autres quartiers de la Ville, les occupations des sols sont variées par leur type (habitat, commerce, hébergement hôtelier, PME-PMI,...) et par leur qualité. Plusieurs parcelles sont délaissées, voire en friche avec des éléments bâtis en état de dégradation. Ce secteur se caractérise aussi par deux aspects : présence d'un espace cultivé totalement inséré dans l'urbanisation existante et d'une ancienne auberge à partir de laquelle fut donné le départ du premier Tour de France en 1903.

## **9 Le quartier de la Glacière**

Situé au nord-ouest de la commune, c'est un quartier un peu isolé du fait de sa position topographique en contrebas du reste de la commune, dont il est séparé par la route de Corbeil et la RN 6. L'éloignement du centre-ville est renforcé par l'emprise infranchissable du lycée. Ce quartier périphérique a développé une mixité des usages : habitat et activités commerces, services sur la route de Corbeil.

Quartier à dominante pavillonnaire caractéristique de l'urbanisation de la première moitié du XXème siècle, par son quadrillage d'avenue, il s'agit à l'origine de la partie montgeronnaise du lotissement de Château Fraye, réalisé pour l'essentiel sur le territoire de Vigneux-sur-Seine, à l'emplacement du domaine d'un ancien château, dont une belle pièce d'eau est parvenue jusqu'à nous. S'il a beaucoup changé depuis les premiers « mal lotis », logés au bord des voies mal entretenues, dans un cadre dégradé, le quartier reste néanmoins concerné par le risque d'inondation de la Seine.

Ce quartier a également vu l'essor en 1950 de la cité des Castors, petit pavillonnaire en vis à vis du quartier de l'Oly.

## **10 Le quartier de l'Oly et les Saules**

Excentré par rapport au centre-ville et à la gare et séparé du reste de la ville par la RN 6, le quartier reste en partie tournée vers Vigneux-sur-Seine. Cette longue bande de terrain peu pentue peut se scinder en trois parties du nord au sud :

### **La prairie de l'Oly**

Grand ensemble de logements construit entre 1963 et 1967 à cheval sur les communes de Vigneux-sur-Seine et Montgeron ce quartier bénéficie d'une opération de renouvellement urbain depuis 1998. Cette opération, réalisée

en partenariat avec l'ANRU depuis 2005, vise à réhabiliter le bâti existant, diversifier l'offre de logements et à requalifier les espaces publics. Comprenant à l'origine environ 1300 logements dont 700 à Montgeron et 600 à Vigneux, il en comprendra à l'issue de l'opération environ 1100 dont 600 à Montgeron, l'offre de logement ayant été en partie reconstituée en dehors du site à l'issue des démolitions. Les équipements y sont nombreux : centre social, espace jeune, crèche, commerces de proximité, antenne postale

#### « Les équipements »

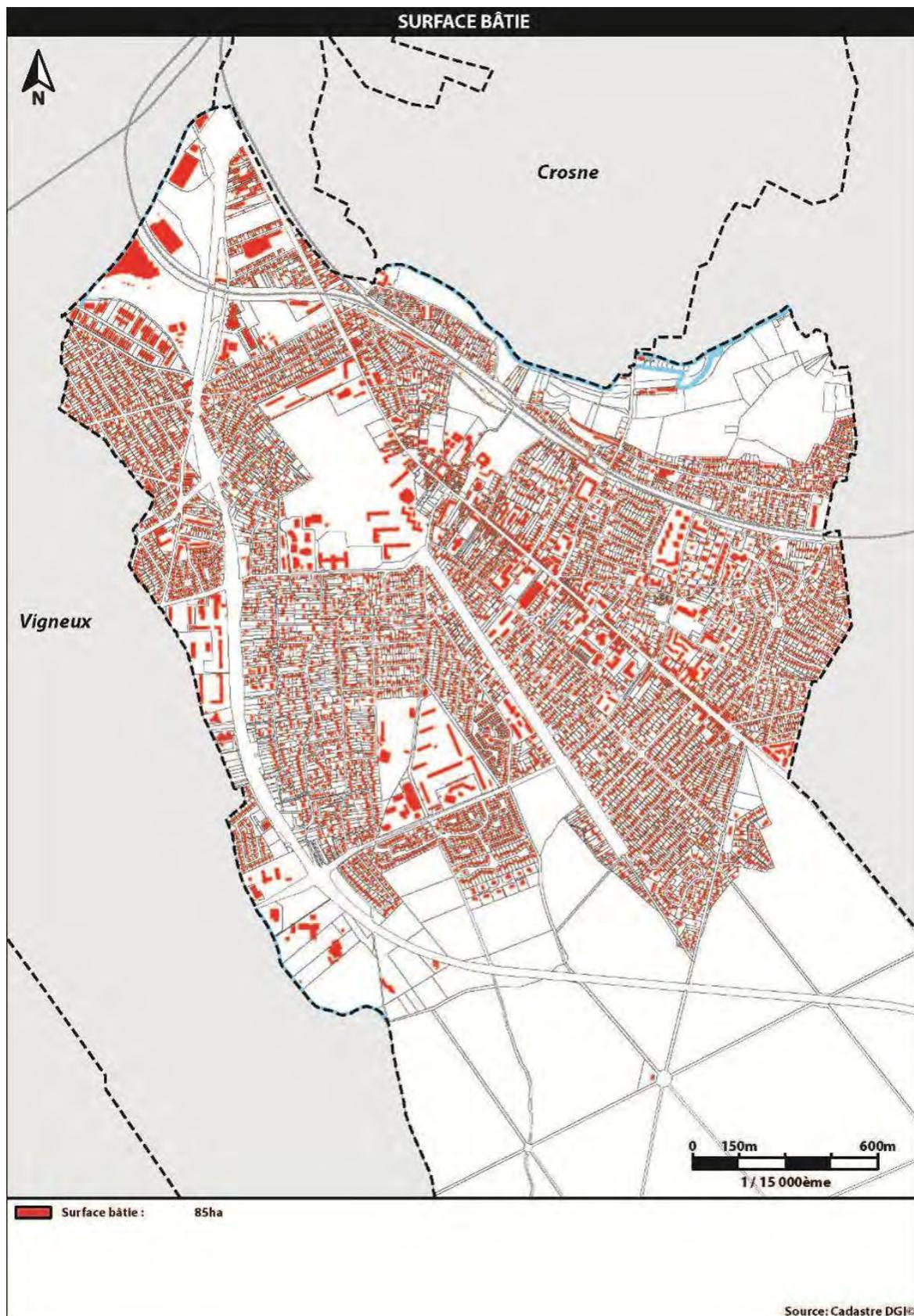
De part et d'autre de la RD 31, en contrebas de la RN 6 sont implantés des équipements scolaires et ludiques : Collège Pompidou, Gymnase, stade, stand de tir. Un concessionnaire automobile est venu s'installer en limite communale avec Vigneux. Au sud, l'aire d'accueil des gens du voyage est gérée par la CASVS. Côté ouest de la RD 31 sont implantés les locaux de la Direction Départementale des Territoire (DDT) jouxtant le secteur des Saules.

#### Le secteur des Saules

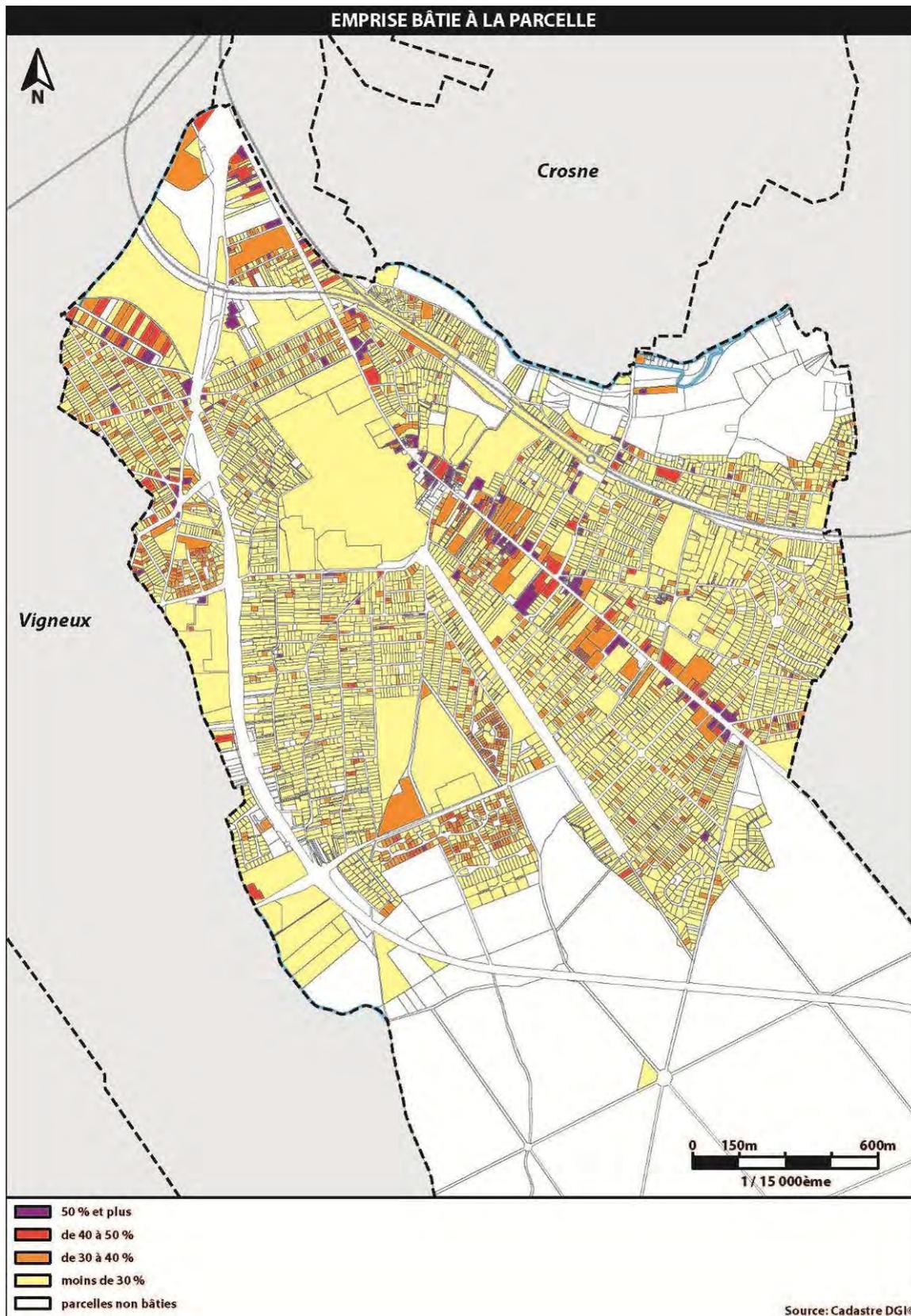
Situé en contrebas de la RN 6, les terrains ont été aménagés il y a une dizaine d'année. Un lotissement de maisons individuelles jouxte désormais une zone d'activités qui regroupe quatre bâtiments d'activités. . Parallèle à la RN 6, le chemin des Saules récemment réaménagé dessert le quartier entre la RD 31 et la rue Raymond Paumier (les deux franchissements de la RN 6). Il dessert également la nouvelle école Hélène Boucher, reconstruite dans le cadre du projet de rénovation urbaine de l'Oly.

### UN TERRITOIRE PEU BÂTI

L'emprise bâtie représente à peine plus 7,5 % du territoire alors que les espaces libres couvrent près de 85% du territoire communal (dont plus de la moitié appartient à la forêt de Sénart).

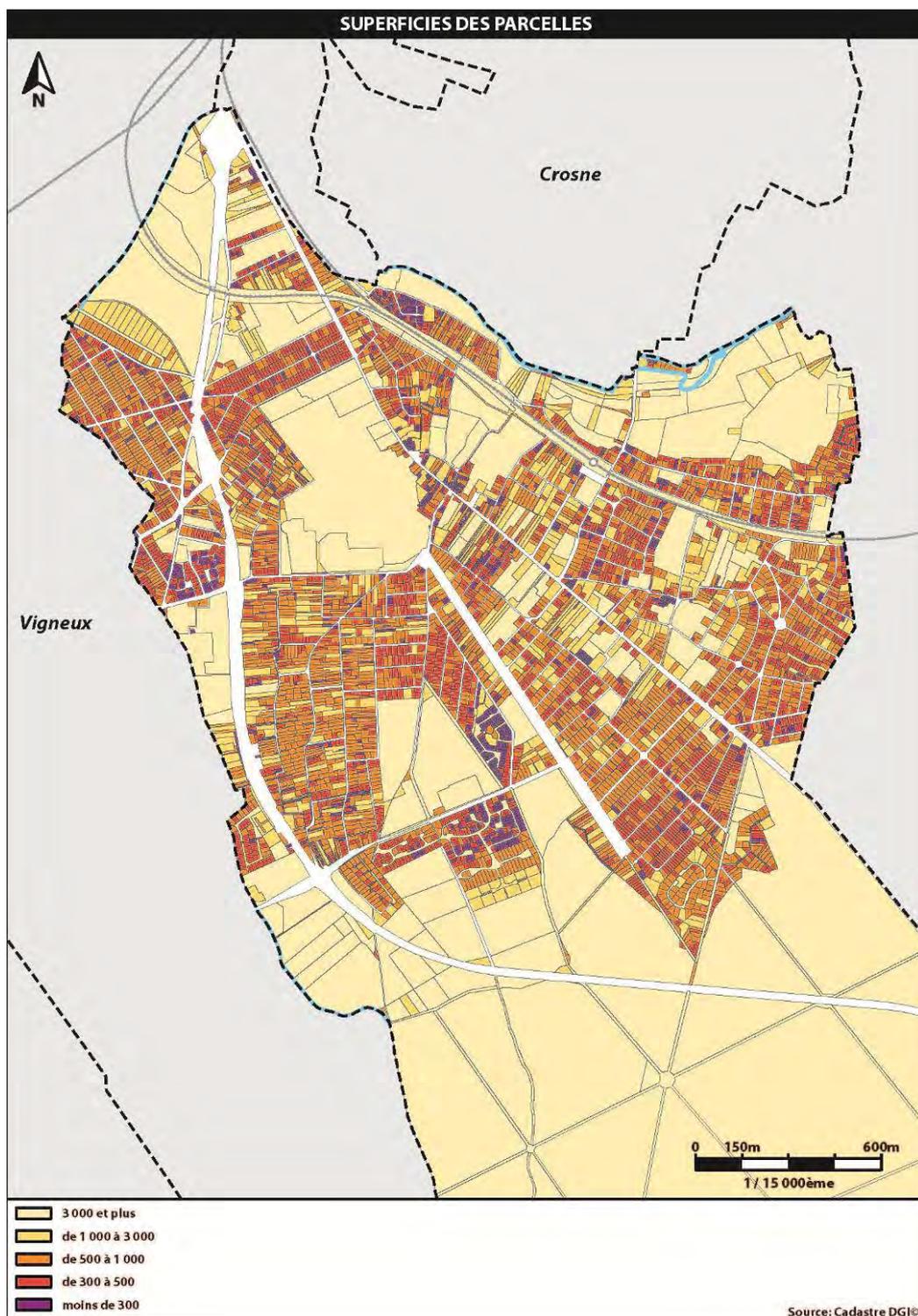


Une très large majorité de parcelles de la ville est occupée à moins de 30%, voire non bâtie pour les grandes parcelles de la forêt de Sénart et de la plaine de Chalandray. Les parcelles les plus denses se trouvent sur l'axe avenue Jean Jaurès - avenue de la République ainsi que dans les zones d'activités au nord de la commune.

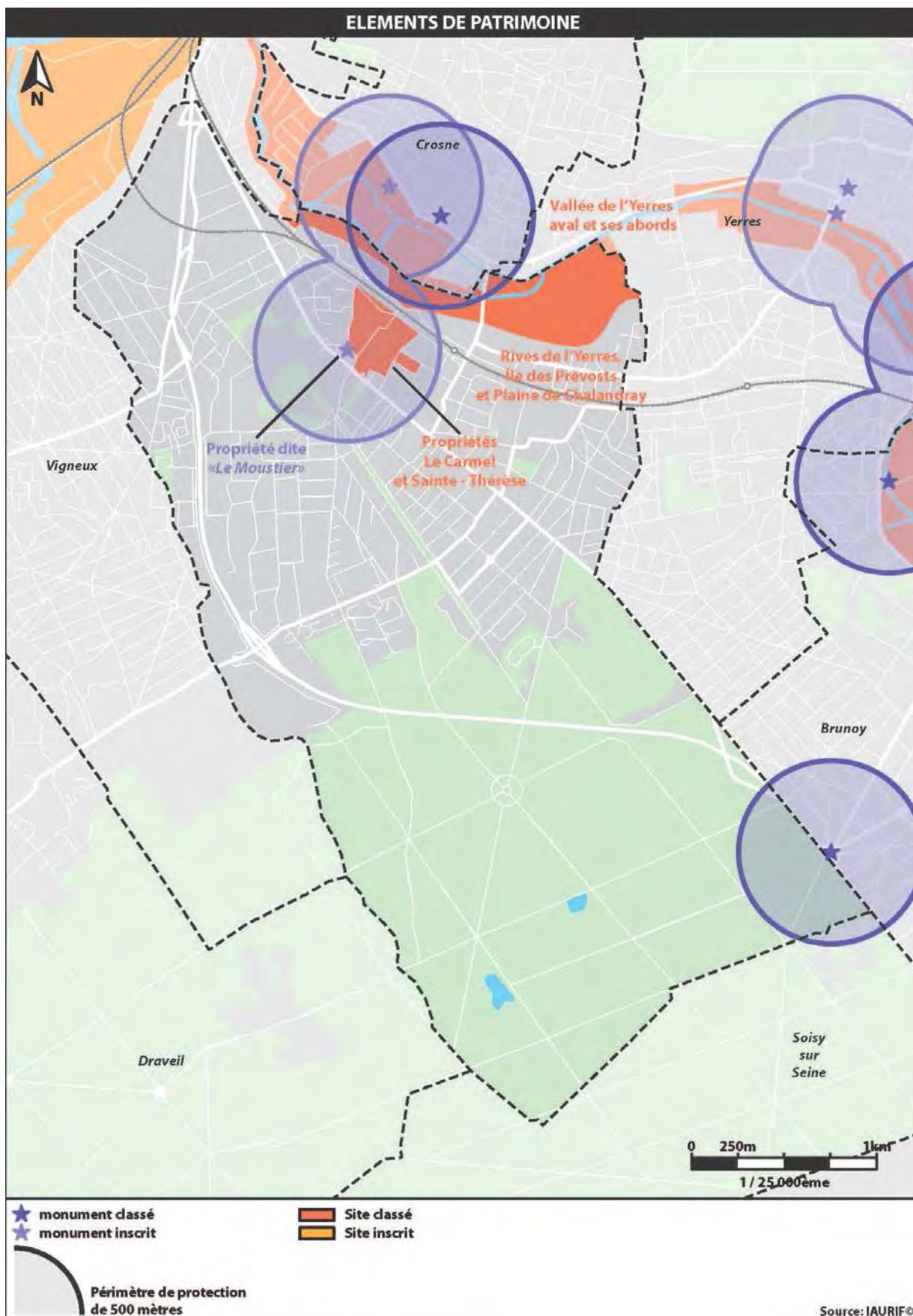


On distingue plusieurs typologies de parcelles, dont certaines sont héritées du passé de la ville :

- de très grandes parcelles forestières ou naturelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> ;
- de grandes emprises foncières de plus de 3000 m<sup>2</sup> issues d'équipements, d'institutions ou d'opérations de logement réalisées à partir des années 1960 ;
- de grandes parcelles de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup> accueillant de l'habitat collectif en centre-ville et dans le quartier des cascades ;
- un parcellaire régulier souvent de petite taille (entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>) issu du découpage foncier des lotissements ;
- des parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> principalement dans le centre ancien et les lotissements les plus récents.



UN PATRIMOINE CONCENTRE LE LONG DE L'YERRES



### *Servitudes de protection des monuments historiques*

Au titre de la protection des monuments historiques, sur le territoire de Montgeron, la propriété dite «du Moustier» (façades et toiture du bâtiment principal et des deux pavillons d'entrée au 2 rue du Pont de Bart) est inscrite aux Monuments historiques.

D'autres monuments historiques implantés sur les communes riveraines se situent à proximité du territoire communal :

- l'obélisque de Brunoy classé monument historique ;
- l'église à Crosne classée monument historique ;
- la ferme de Seignelay à Crosne inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, une réflexion est en cours pour adapter les périmètres de protection de 500 m autour de ces édifices, en réservant l'action de l'architecte des bâtiments de France aux secteurs en relation étroite avec le bâtiment concerné.

### *Servitudes de protection des sites pittoresques*

La commune est concernée par trois sites classés :

- « Propriétés Le Carmel et Sainte Thérèse » : situées sur le coteau entre la voie ferrée et la rue de la République, ces espaces sont composés de bâtiments anciens, agrémentés d'un vaste parc et ouvrant leur vues vers l'Yerres (site classé en 1982) ;
- « Rives de l'Yerres, Isle des Prévôts et de Plaine de Chalandray »: principalement composé de prairies et espaces plantés et boisés en fond de vallée (site classé en 1982);
- « Vallée de l'Yerres aval et ses abords », qui à Montgeron recouvre en très grande partie le site classé précédent (site classé en 2006).

Il y est fait obligation d'une autorisation préalable pour toute modification de l'état des lieux.

### ***LA PRESENCE D'UN PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL A VALORISER***

La commune recèle également quelques bâtiments anciens ou à l'architecture intéressante. Parmi ceux-ci, on peut notamment citer :

- Le bâti d'origine rurale du centre-ville, autour de la rue des Prés Montagne-Crèveœur et de la rue de l'Ancienne Eglise,
- Le château des Prés et le château de Rottembourg.
- Le château de la princesse de Beauvau, situé dans l'actuel lycée de Montgeron, fut lui édifié en 1832.
- Le moulin de Senlis transformé en manoir néogothique à la fin du XIXème siècle, actuellement très dégradé,
- Le bâti résidentiel du début du XXème siècle notamment aux abords de la Pelouse, aux riches effets décoratifs (meulière, encadrements de baies, céramiques, jeux de toitures...)
- Le patrimoine bâti des années 1930, près de la gare.
- L'église Saint-Jacques-le-Majeur, construite entre 1855 et 1856.
- L'auberge du Réveil Matin pour l'image historique qu'elle véhicule, liée au Tour de France cycliste.



*Rue de l'ancienne église*



*Moulin de Senlis*

## Cadre urbain et paysager

### Les enseignements à retenir

#### **Atouts/Opportunités**

Un territoire attractif situé à proximité des grands pôles économiques franciliens (Orly, Rungis, Paris).  
 Une majorité de parcelles occupées à moins de 30%, qui offre un potentiel d'intensification  
 Une structure foncière héritée de l'histoire : une typologie de parcelles variée et une grande diversité de formes pavillonnaires  
 Une diversité des formes bâties offrant des ambiances urbaines multiple, mais dominé par le pavillonnaire.  
 Un patrimoine bâti relativement important et témoin du développement historique de la commune.  
 Un patrimoine bâti protégé concentré le long de l'Yerres  
 Présence d'un patrimoine d'intérêt local, témoignage de l'histoire communale, à valoriser  
 Quelques potentiels de renouvellement au sein du tissu urbain.

#### **Contraintes/Menaces**

L'habitat individuel représente environ 53% des logements et se développe sur 61% du territoire communal (forêt de Sénart non comprise)  
 L'habitat collectif n'est présent que sur moins de 5% de la ville.  
 Montgeron n'est construit que sur 15% de sa surface. Les espaces libres couvrent 85% du territoire communal (dont plus de la moitié appartient à la Forêt de Sénart)  
 Les liens inter-quartier souvent compromis par l'effet de coupure des grandes emprises foncières et des infrastructures de transport.  
 Des opportunités foncières plutôt rares  
 Des entrées de villes contraintes par la RN6, à faible qualité paysagère.

### Perspectives d'évolution

Mettre en œuvre le renouvellement urbain sur un territoire où les opportunités foncières sont réduites.

### Les enjeux du développement durable

#### **Les enjeux de protection et de valorisation de l'environnement**

Privilégier la construction de la ville sur la ville : comblement des dents creuses, intensification du tissu existant.  
 Favoriser la compacité et la densité dans les quartiers, en tenant compte des spécificités paysagères.  
 L'urbanisation et la voirie imperméabilisant les sols de façon inévitable, des surfaces perméables devront être développées en compensation.  
 Mettre en valeur le patrimoine bâti communal

#### **Les enjeux de développement économique**

Requalifier les entrées de ville et valoriser l'urbanisme commercial.  
 Prendre compte la spécificité de la zone du Réveil Matin.

#### **Les enjeux de solidarité et de cohésion sociale**

Garantir une qualité de vie aux Montgeronnais en proposant un cadre de vie urbain et paysager agréable.  
 Maintenir une véritable mixité fonctionnelle dans la commune et les quartiers (rapprocher habitat / emplois / commerces / services).  
 Réduire les coupures urbaines liées aux grandes emprises foncières (Lycée, etc.)  
 Accompagner l'opération soutenue par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) qui permettra au quartier de la Prairie de l'Oly de s'ouvrir davantage au reste de la commune et sur Vigneux-sur-Seine.

## PARTIE 3 – ÉQUILIBRES SOCIAUX ET ECONOMIQUES

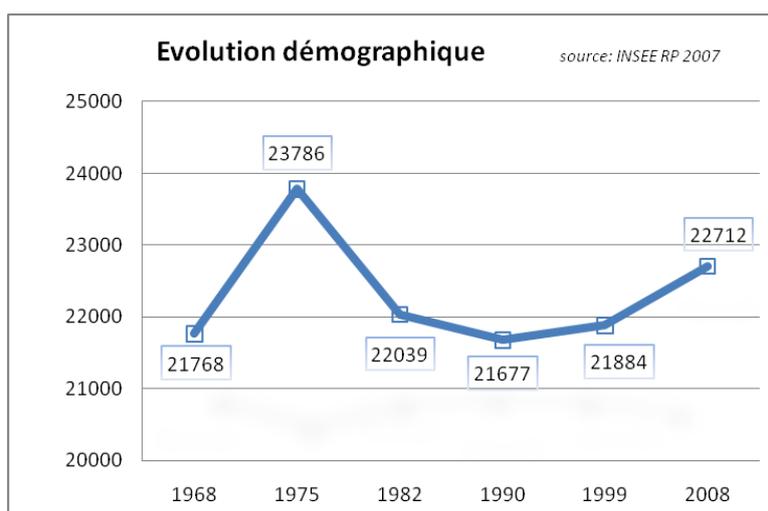
### Tendances démographiques

La Ville de Montgeron comptait 22712 habitants en 2008 (22 859 au 1<sup>er</sup> janvier 2009)<sup>1</sup> avec une dynamique démographique positive depuis 1990. Entre 1975 et 1999, la commune avait perdu plus de 1 700 habitants.

L'effectif communal reste inférieur à celui de 1975 (-4,5% d'habitants en moins) alors que la population francilienne sur la même période a connu une hausse de 18% et celle de la France de 19%.

#### UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1990

Après phase d'accroissement démographique important (+9,3%) sur la période 1968-1975, la commune ne cesse de perdre des habitants jusqu'en 1990. La commune retrouve depuis lors une croissance régulière.



Sur la période 1999-2008, Montgeron a connu une évolution modeste et similaire à celle de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine (CASVS), même si Draveil et Vigneux-sur-Seine progressent de manière contrastée. Certaines villes limitrophes comme Villeneuve-Saint-Georges, Brunoy ou Crosne ont des rythmes d'accroissement démographique plus soutenus. La croissance de Montgeron reste inférieure aux évolutions départementale et régionale, assez proches, sur cette même période.

Evolution démographique	1999	2008	Solde	Evolution	Taux annuel d'évolution 1999-2008
Draveil	28 097	28 716	619	2,2%	0,2%
Vigneux-sur-Seine	25 663	26 991	1328	5,2%	0,6%
Montgeron	21 884	22 712	828	3,8%	0,4%
CASVS	75 644	78 419	2775	3,7%	0,4%
Yerres	27 439	29 041	1 062	5,8%	0,6%
Villeneuve-Saint-Georges	28 427	30 820	2393	8,4%	0,9%
Brunoy	23 642	25 567	1925	8,1%	0,9%
Soisy-sur-Seine	7 070	7 174	104	1,5%	0,2%
Crosne	8 148	9 097	949	11,6%	1,2%
Essonne	1 134 026	1 205 850	71824	6,3%	0,7%
Ile-de-France	10 951 136	11 659 260	708124	6,5%	0,7%

(Source INSEE : population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011)

<sup>1</sup> (Source INSEE : population légale en vigueur au 1er janvier 2012)

### Solde naturel et migratoire de Montgeron

Depuis les années 60, la commune bénéficie d'un solde naturel positif.

En revanche, la période 1975 à 1999 est marquée par un déficit migratoire, ce qui traduit un départ important de population et explique la perte de population. On remarque le contraste avec la période précédente (1968-1975), qui correspond à l'installation de familles, phénomène qui débute dès le début des années 60. (La commune compte 15 486 habitants en 1962.)

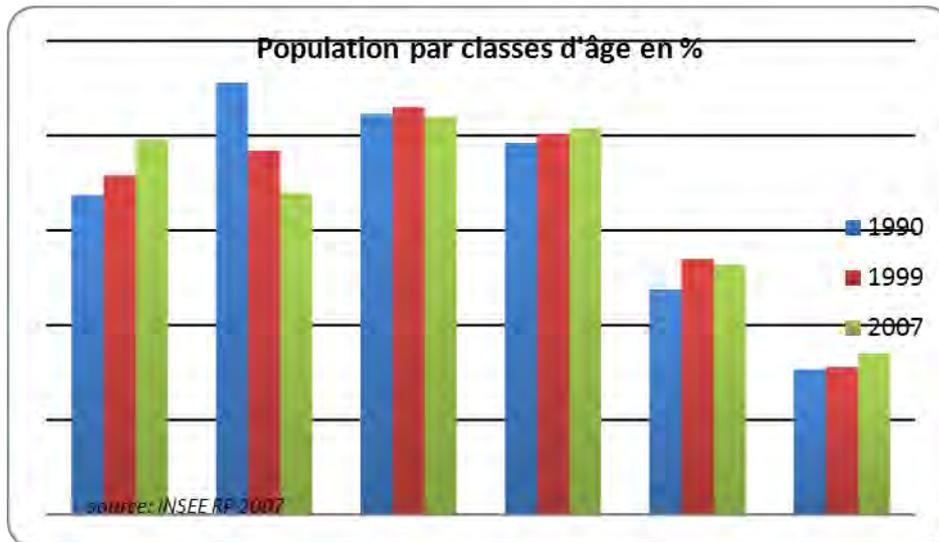
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	Essonne 1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population	+ 1,3%	- 1,1%	- 0,2%	+ 0,1%	+ 0,6%	+ 0,7%
due au solde naturel	+ 0,7%	+ 0,4%	+ 0,3%	+ 0,3%	+ 0,4%	+ 0,9%
due au solde migratoire	+ 0,6%	- 1,5%	- 0,5%	- 0,2%	+ 0,2%	- 0,2%

### Une tendance sensible au vieillissement

L'observation des classes d'âges met en évidence une légère tendance au vieillissement de la population :

- l'augmentation de la part des plus âgés : la classe d'âge des 75 ans et plus observe le plus fort taux de croissance (+ 1,7% entre 1999 et 2007) ;
- en 2007, les plus de 60 ans représentaient plus d'un cinquième de la population de Montgeron (21,7%, contre 18,5% à l'échelle du département de l'Essonne) ;
- le léger recul des moins de 30 ans (avec 36,8% de la population totale en 2008 contre 37,1% en 1999) ; à l'échelle du département, cette part est encore de 39,4%.
- Il faut toutefois remarquer que la tranche d'âge des 0-14 ans est en augmentation significative, ce qui révèle un solde excédentaire (les ménages sont stables et ne quittent pas la commune avec leurs enfants) et un solde naturel constant.
- La catégorie des 15-29 ans est toujours en baisse ; L'éloignement des pôles d'enseignement supérieur et le faible nombre de petits collectifs peuvent expliquer ce phénomène. Par ailleurs, la hausse du coût du foncier et la structure actuelle du parc de logements (dominée par les grands logements) renforcent cette tendance.

Evolution de la population par classes d'âge à Montgeron								Essonne 2007 en %
	1990	%	1999	%	2007	%	Taux annuel d'évolution 1999-2007	
<b>0-14 ans</b>	3655	16,9	3908	17,9	4543	19,8	1,9%	19,9
<b>15-29 ans</b>	4940	22,8	4199	19,2	3891	17,0	-0,9%	19,5
<b>30-44 ans</b>	4584	21,2	4709	21,5	4822	21,0	0,3%	22
<b>45-59 ans</b>	4248	19,6	4409	20,1	4685	20,4	0,8%	20,1
<b>60-74 ans</b>	2575	11,9	2952	13,5	3030	13,2	0,3%	11,3
<b>75 ans ou +</b>	1662	7,7	1707	7,8	1957	8,5	1,7%	7,2



### Indice de jeunesse

Cet indicateur permet de confirmer la faible proportion de jeunes au regard des personnes de plus de 60 ans. Si l'indice se rapproche de la moyenne nationale, il est nettement inférieur à celle du département et de la Région Ile-de France. Si la commune ne perd pas de jeunes entre 1999 et 2007, les plus de 60 ans augmentent d'autant.

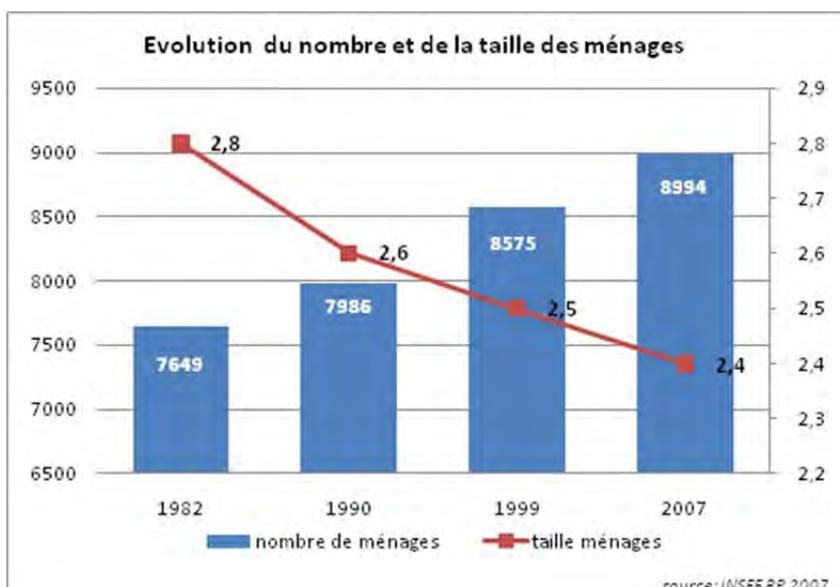
Montgeron				Essonne	France
1982	1990	1999	2007	2007	
1,70	1,28	1,16	1,18	1,63	1,16

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

### TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages montgeronnais ne cesse de diminuer depuis 1982, passant de 2,8 personnes à 2,4 personnes par ménage en moyenne, de 1982 à 2007.

Cependant, la taille des ménages de Montgeron suit l'évolution nationale et régionale (2,3 personnes en 2007). Draveil et Vigneux-sur-Seine, les deux autres communes de la CASVS connaissent une diminution moins importante avec des moyennes de respectivement 2,5 et 2,7 personnes par ménages.



La diminution de la taille des ménages a des effets directs sur les besoins de logements, puisqu'à population égale, il faut proposer davantage de logements (couples qui se séparent, familles monoparentales plus nombreuses, jeunes qui quittent le domicile familial, etc.)

Par ailleurs, en 2007, 61,8% des ménages sont constitués d'une à deux personnes, contre 57,9% pour le département de l'Essonne. Cette caractéristique a des conséquences importantes sur les besoins en logements.

Ménages par taille des ménages en 2007			
ménage	Montgeron		Essonne
	nombre	%	%
1 personne	2 611	29,0%	27,1%
2 personnes	2 950	32,8%	30,8%
3 personnes	1 342	14,9%	17,0%
4 personnes	1 346	15,0%	16,3%
5 personnes	544	6,0%	6,2%
6 personnes ou plus	199	2,2%	2,6%
Total	8 993	100,0%	100,0%

source: INSEE RP 2007

## DES NIVEAUX DE RESSOURCES MOYENS

*Le revenu fiscal de référence correspond au montant net imposable des revenus retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente.*

*Le foyer fiscal est généralement constitué par le contribuable, son conjoint s'ils sont mariés ou liés par un pacte civil de solidarité et les personnes à la charge du contribuable : les enfants célibataires de moins de 18 ans, les enfants infirmes quels que soient leurs âges, les personnes titulaires de la carte d'invalidité et vivants sous le même toit que le contribuable.*

*La notion de foyer fiscal diffère donc de celle du ménage (ensemble des occupants d'un même logement).*

A Montgeron, on compte 12 961 foyers fiscaux (DGI 2007) pour 8 994 ménages (RP INSEE 2007), soit 1,44 foyer fiscal par ménage en moyenne.

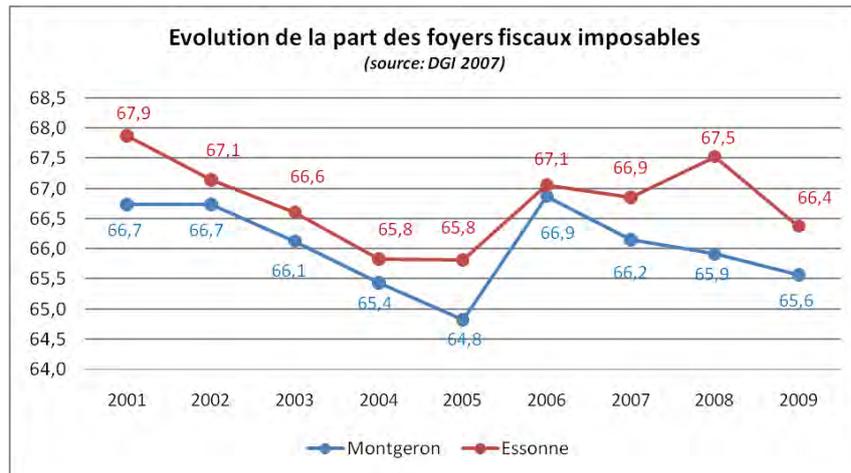
Le revenu net moyen imposable par foyer fiscal sur la ville de Montgeron s'élevait à 28 474 € en 2009 comparativement à la moyenne française de 23 202 € et à celle du département de l'Essonne avec 28 044 € (en moyenne par an). Si l'on peut donc considérer que les montgeronnais disposent de ressources équivalentes à la moyenne départementale, elles restent donc bien supérieures à la moyenne nationale.

Ces revenus moyens sont en hausse significative (+43,12%) entre 2001 et 2009, à l'instar de ceux de l'Essonne.

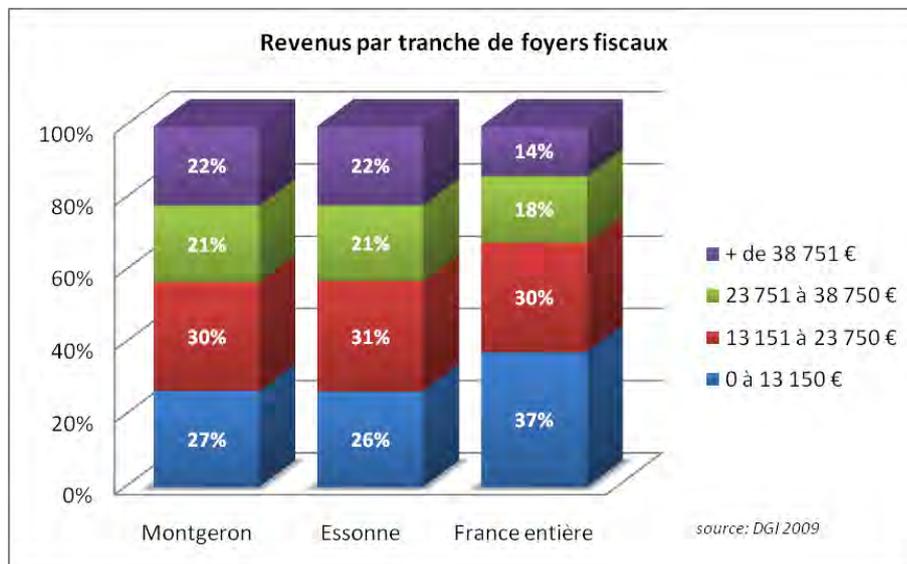
Par ailleurs, en 2009, la part des foyers fiscaux imposables sur la commune (65,6%) reste inférieure à celle de l'Essonne (66,4%). Après une baisse constante de la part des foyers fiscaux entre 2001 et 2005, le phénomène s'est inversé entre 2005 et 2006, pour reprendre une lente diminution depuis lors.

	Montgeron			Essonne		
	2001	2009	Evolution 2001-2009	2001	2009	Evolution 2001-2009
<b>nombre de foyers fiscaux</b>	12 245	13 163	7,50%	590 592	648 606	9,82%
<b>revenus moyen par foyer fiscal (en EUR)</b>	<b>19 895</b>	<b>28 474</b>	<b>43,12%</b>	<b>19 287</b>	<b>28 044</b>	<b>45,40%</b>
<b>nombre de foyers fiscaux non imposés</b>	4 073	4 532	11,27%	189 718	218 095	14,96%
<b>% de foyers fiscaux non imposés</b>	33,3%	34,4%	3,51%	32,1%	33,6%	4,68%

source: DGI 2009



A Montgeron, 27% des foyers fiscaux déclarent moins de 13 150 EUR par an, soit l'équivalent d'à peine un SMIC. C'est 10 point de moins qu'à l'échelle nationale. Les revenus par tranches des foyers fiscaux de la ville de Montgeron et de l'Essonne sont globalement semblables.



### 55 % DES MENAGES PEUVENT PRETENDRE A UN LOGEMENT SOCIAL AIDE CLASSIQUE (PLUS)

**Définitions :**

*PLAi : Prêt Locatif Aidé d'insertion, pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM (logement très social)*

*PLUS : Prêt Locatif à usage social, < 100% des plafonds HLM (logement social)*

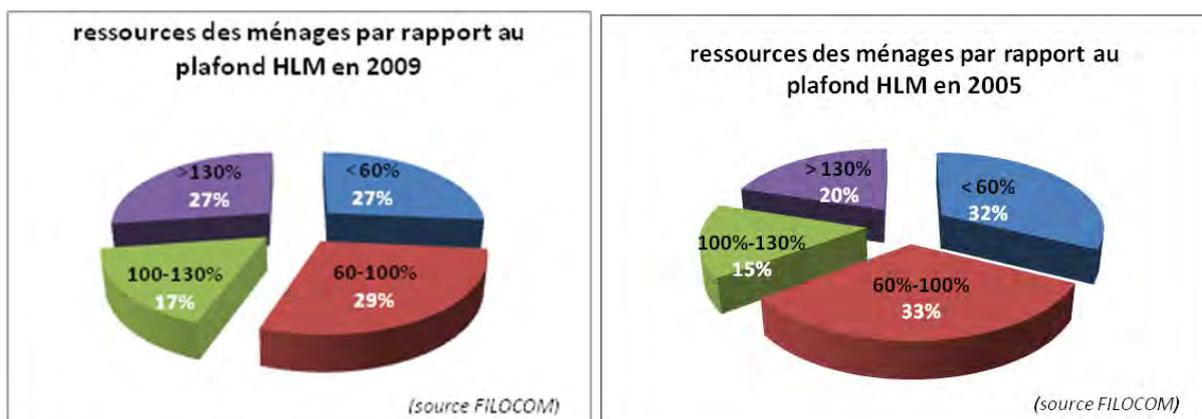
*PLS : Prêt Locatif Social, entre 100% et 130% des plafonds HLM (logement intermédiaire)*

*Remarque : Les analyses ci-dessous doivent tenir compte de la baisse de 10% des plafonds d'éligibilité au logement locatif social intervenue en Mai 2009.*

	Niveau des revenus par rapport aux plafonds HLM							
	≤ 60%		60%-100%		100%-130%		> 130%	
	compatible PLAi		compatible PLUS		compatible PLS		incompatible HLM	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Montgeron	2 525	26%	2 759	29%	1 646	17%	2 600	27%
Essonne	119 915	26%	142 609	30%	84 420	18%	119 508	25%

Source : Filocom 2009

- Plus d'un ménage montgeronnais sur quatre (26%) a des revenus compatibles avec le locatif très social PLAi. Cette proportion est équivalente à celle du département. mais reste importante.
- **55% des ménages ont des revenus inférieurs à 100% du plafond HLM** et pourraient donc prétendre à un logement social classique type PLUS. Néanmoins, tous ne sont pas demandeurs d'un logement aidé. En effet, la plupart sont déjà logés, notamment dans le parc social. Toutefois, cet indicateur montre qu'une large palette de ménages est susceptible d'intégrer le parc locatif aidé et que faute de pouvoir le faire, ils font des efforts importants pour le coût du logement, au détriment d'autres besoins : culture, vacances, voire santé ou alimentation, etc....dans les cas les plus modestes.
- 72% des ménages auraient des revenus compatibles avec le PLS même si en réalité seuls les ménages dont les revenus sont compris entre 100 et 130% des plafonds sont véritablement concernés (soit 17% des ménages). Ce taux est équivalent à la moyenne départementale.  
Plus globalement, la structure des revenus des montgeronnais est similaire à celle des essonniens.



La part des ménages se situant sous les plafonds HLM (éligibles au PLUS) a diminué à Montgeron, passant de 65% en 2005 à 55% en 2009. En particulier, la part des plus précaires (< 60% plafonds HLM) a perdu 5 points.

On observe que la part des ménages aux revenus incompatibles avec les plafonds HLM a le plus augmenté (+7 points de 2005 à 2009). Cette tendance se retrouve également à l'échelle du département.

Néanmoins, plus de la moitié des ménages restent susceptibles d'intégrer le parc locatif aidé.

### Définitions des catégories de la population (source INSEE)

Le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 fixe les catégories de population et leur composition.

**La population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

**La population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante :
  - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
  - communautés religieuses ;
  - casernes ou établissements militaires ;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;
- les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

**La population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

La population municipale (sans double compte) est celle qui est utilisée à des fins statistiques : ce sont donc ces chiffres qui sont utilisés dans le présent diagnostic (notamment dans le cadre du calcul du taux d'évolution annuel moyen par rapport à 1999). La population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires.

Jusqu'en 1999, les populations légales étaient déterminées à l'occasion de chaque recensement général de la population. Entre deux recensements elles pouvaient être modifiées par un recensement complémentaire.

A partir de 2008, la nouvelle méthode de recensement basée sur des enquêtes de recensement annuelles permet de calculer chaque année des populations légales actualisées. Ainsi, fin 2008 sont publiées les populations légales qui entrent en vigueur le 1er janvier 2009. Ces populations légales sont millésimées 2006 car elles sont calculées à partir des informations collectées lors des enquêtes de recensement de 2004 à 2008 et ramenées à une même date : celle du milieu de la période. L'égalité de traitement entre les communes est ainsi assurée.

Le nouveau dispositif de recensement qui actualise les populations légales chaque année se substitue aussi aux recensements complémentaires.

### Les définitions des nouvelles populations légales ont évolué par rapport à celles en vigueur lors du recensement de la population de 1999.

Les principaux changements affectant les définitions des populations sont les suivants :

- Il n'y a plus de différence entre les notions de population municipale et de population sans doubles comptes.
- La nouvelle définition de la population municipale est proche de l'ancienne à l'exception :
  - des étudiants majeurs vivant dans un établissement d'enseignement situé dans la commune mais ayant leur résidence familiale dans une autre commune : ils sont désormais comptés dans la population municipale de la commune d'études et, s'ils ont moins de 25 ans, dans la population comptée à part de la commune de résidence familiale ;
  - des militaires logés dans un établissement d'enseignement militaire, dans une caserne, un quartier, une base ou un camp militaire : ils sont désormais comptés dans la population municipale de la commune sur laquelle est située cette structure et dans la population comptée à part de la commune de leur résidence familiale lorsqu'ils en ont une ;
  - des personnes détenues dans un établissement pénitentiaire de la commune qui sont désormais comptées dans la population municipale ;
  - des étudiants mineurs logés dans la commune, dans une cité universitaire, un foyer d'étudiants ou hors communauté, et ayant leur résidence familiale dans une autre commune : désormais ils ne sont plus comptés dans la population municipale de la commune mais dans la population comptée à part.
- La population comptée à part est affectée de façon symétrique par les changements évoqués plus haut concernant la population municipale.
- Les personnes majeures âgées de 25 ans ou plus ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ne sont plus comptées dans la population comptée à part de la commune de leur résidence familiale. Elles ne sont donc plus comptées dans la population totale. C'est le seul changement notable affectant cette dernière, les autres correspondants à des transferts entre population municipale et population comptée à part.

*Pour en savoir plus : « Le recensement de la population » sur le site [insee.fr](http://insee.fr).*

## Parc de logements et politiques de l'habitat

### L'offre de logement : planification et projets

#### *LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SENART VAL DE SEINE*

La Communauté d'Agglomération Sénart Val-de-Seine (CASVS) a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) qui porte sur une programmation des besoins et des réalisations de logements sur une période de 6 ans (2009-2014).

Pour répondre à ces objectifs de production de logements de l'agglomération à l'horizon du PLH (2014), deux orientations ont été retenues : la construction de logements neufs en nombre suffisants et la remise sur le marché de logements ou de locaux vacants.

Afin de satisfaire les besoins de desserrement de la population, ce sont 180 logements par an qui devront être construits sur l'ensemble de l'agglomération. Par ailleurs les besoins de renouvellement nécessitent la mise sur le marché d'environ 50 logements par an. Au total, environ 230 logements supplémentaires devront être produits chaque année pour maintenir la population à son niveau actuel.

Le troisième arrêt pris en Conseil communautaire en date du 2 avril 2009, avait précisé ses objectifs de constructions, ventilés de la manière suivante :

- pour Draveil : 100 constructions neuves, dont 33 logements sociaux
- pour Montgeron : 21 constructions neuves, dont 6 logements sociaux
- pour Vigneux : 109 constructions neuves, dont 33 logements sociaux

En mars 2010, les services des villes, à la demande de la CASVS, ont apporté une réactualisation des données concernant la programmation en termes de constructions neuves privées et de construction de logements sociaux, hors ANRU.

L'Etat a souligné l'importance de l'objectif de 20% de logements sociaux dans la programmation conformément à la loi SRU (article 55).

Enfin suite à l'examen du Comité Régional de l'habitat (CHR), une mise en concordance entre les objectifs initiaux et la programmation effective, a porté à 2 924 le nombre minimum de logements à produire à l'échéance du PLH, soit 487 logements par an à l'échelle de la CASVS. Réactualisés, ces objectifs communautaires donnent les ratios suivants :

Villes	Logements privés	Logements sociaux (hors ANRU)	Total Logements	Ratios % logements sociaux (hors ANRU)	Production annuelle	
					totale	dont logements sociaux (hors ANRU)
Draveil	409	200	609	32,84%	102	33
Montgeron	90	51	141	36,17%	24	9
Vigneux-sur-Seine	1468	706	2174	32,47%	362	118
Total CASVS	1 967	957	2924	32,73%	487	160

source: PLH

#### Programmation à l'échelle de la commune :

Les travaux du PLH ont mis en évidence la faible taille des ménages et le desserrement marqué sur le territoire. La commune se distingue des deux autres communes de la CASVS, avec une population plus âgée et une construction neuve où dominant l'offre d'appartements privés et le renouvellement du tissu urbain sur lui-même. Pour atteindre son objectif, Montgeron doit produire au moins 90 logements privés et 51 logements sociaux sur la période 2009-2014.

Montgeron : Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements					
constructions neuves de logements privés	Nbre de Lgts	Echéance	Logements sociaux (Hors ANRU)	Nbre de Lgts	Echéance
SCCV Gare	3	2010	Luet/Garenne (BDM)	16	2011
10 rue Charles Déguy (SCI Flores)	6	2011	5-7 rue Guynemer – I3F	20	2013
3 rue de Longueville	4	2012			
Réveil Matin	15	2013	Réveil Matin	15	2013
Diffus (part logements privés)	62	2014	Diffus (part logements sociaux)	-	-
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>-</b>

Source : PLH

Il faut souligner que les chiffres ci-dessus restent prévisionnels. Il s'agit d'un plan d'action minimal afin de cadrer la production de logements. Des opportunités foncières non connues au moment de l'élaboration du PLH, pourraient venir modifier les prévisions. De la même manière, le degré de précision des opérations pourront varier au fur et à mesure des réalités des opérations ; par exemple le projet « 5-7 rue Guynemer – I3F » comportera 23 logements au lieu des 20 prévus initialement.

## POTENTIELS ET PROJETS D'URBANISATION

### Le secteur du Réveil Matin

Situé au nord de la commune, ce secteur fait actuellement l'objet d'une étude urbaine. Dernière opportunité foncière d'importance, grâce à l'abandon des grands projets autoroutiers qui limitaient son développement, cet espace est actuellement peu valorisé, à l'exception du réaménagement de l'entrée de ville via l'avenue Jean Jaurès. Les potentialités de constructions sont néanmoins contraintes par le règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine et un isolement du reste de la ville. La mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, commerce, artisanat,...) est néanmoins un atout, en s'appuyant sur la proximité du point d'accès à la RN6 et de la relative proximité de la gare SNCF de Villeneuve Saint Georges.

### Des initiatives privés dans le tissu existant

Territoire urbain construit dans sa totalité, le potentiel du développement de l'urbanisation et d'accueil de nouveaux logements réside de manière résiduelle, et par des initiatives privées principalement :

- dans les possibilités offertes par les zones centrales : comblement de certaines dents creuses, densification en « hauteur » ;
- dans les possibilités offertes par le tissu pavillonnaire par le fait de divisions de terrain notamment.

### Une OPAH sur le centre-ville

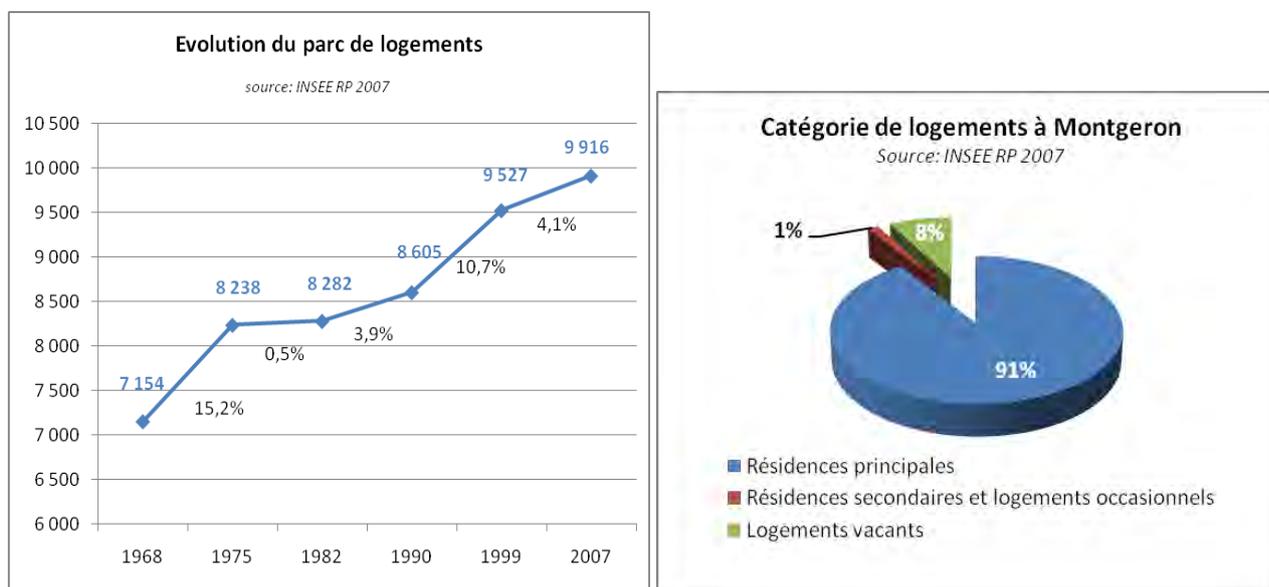
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours (2008-2013), et concerne notamment le centre-ville. Initialement prévue pour accompagner la mutation de l'îlot des bois, elle vise à améliorer la qualité de l'habitat, du patrimoine bâti et le confort des logements privés. Elle peut également permettre une remise sur le marché de logements vétustes ou insalubres.

## Les principales caractéristiques du parc de logements

### STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements de Montgeron s'élève à 9 916 logements en 2007, avec une progression stable mais faible depuis 1990 (+0,8% par an en moyenne).

La structure du parc de logements se rapproche de celle du département de l'Essonne, et suit les mêmes tendances, avec une baisse du parc de résidences secondaires, traduisant une transformation en résidence principale, par effet de la très forte pression foncière.



A Montgeron, 91% des logements sont des résidences principales. Le nombre de résidences secondaires est lui, très faible, voire négligeable.

Supérieure à la moyenne nationale (6,5%) et à celle de l'Essonne (4,8%), la part de logements vacants s'élève à environ 8%, soit une situation modérément tendue : ce chiffre révèle un marché local plutôt fluide, où il est peu difficile de changer de logement. Mais une partie de ces logements repérés par l'INSEE, peut également correspondre à des logements neufs en cours de commercialisation.

Une observation à l'IRIS montre cependant des disparités fortes selon les quartiers. En effet on remarque une vacance plus importante (entre 10 et 13%) pour les quartiers situés à l'est de la RD50. Le phénomène est encore plus marqué (19%) dans le quartier borné au nord par le cimetière et au sud par la rue Raymond Paumier, à l'est par l'avenue Jean Jaurès et à l'ouest par la RN6. (quartier G. Mangin - les vignes). La commercialisation en cours des logements de l'opération de l'îlot des Bois peut expliquer ce constat.

Les fichiers Filocom 2009 mettent en évidence une faible proportion de « logements médiocres » parmi les logements vacants, à l'échelle de la commune. Par ailleurs les ¾ de la vacance concernent des logements collectifs. Il s'agit des secteurs centraux où la vacance est toujours plus importante et des quartiers anciens ayant connu une forte activité de construction, à l'image de la récente réalisation de l'îlot des Bois.

Montgeron	1990		1999		2007		Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2007	Essonne en 2007
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%			
<b>Parc de logements</b>	8605		9527		9916		922	389	492304
<b>Résidences principales</b>	7986	93%	8575	90%	8994	91%	589	419	94%
<b>Résidences secondaires</b>	210	2%	151	2%	138	1%	-59	-13	1%
<b>Logements vacants</b>	409	5%	801	8%	784	8%	392	-17	5%

*Source: INSEE RP 2007*

## TYPLOGIE DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

Le parc de résidences principales est équilibré, avec quasiment autant de maisons individuelles que de logements collectifs. Cependant on note une **forte évolution de la part de maisons individuelles, qui représente 54,7% du parc en 2007**. Cette tendance est plus marquée qu'à l'échelle de l'Essonne (50,1%)

Les logements collectifs représentent en 2007 moins de la moitié du parc de résidences principales (44,8%) ; le département des Essonne compte 48,7% de logements collectifs sur l'ensemble des résidences principales, chiffre moindre à Montgeron du fait de sa structure pavillonnaire

Montgeron	1999		2007		Evolution 1999-2007		Essonne en 2007
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
<b>Maisons individuelles</b>	4263	49,7%	4920	54,7%	657	15,4%	50,1%
<b>Logements collectifs</b>	4127	48,1%	4026	44,8%	-101	-2,5%	48,7%
<b>Autres</b>	185	2,2%	47	0,5%	-138	-74,4%	1,1%

Source: INSEE RP 2007

## STATUT DES OCCUPANTS

La part de propriétaires à Montgeron en 2007 est proche de la moyenne départementale, avec 62,5% contre 61%. Cette tendance tend à se conforter, avec 4 points de propriétaires supplémentaires par rapport à 1999. Pour la même année, la moyenne nationale atteint 57%.

	1999		2007		CASVS en 2007	Essonne en 2007
	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Propriétaires</b>	4 980	58,1	5 621	62,5	57%	61%
<b>Locataires</b>	3 287	38,3	3 228	35,9	41%	37%
<b>dont HLM</b>	1 951	22,8	1 855	20,6	28%	20%
<b>Logés gratuitement</b>	308	3,6	144	1,6	2%	2%

Source: INSEE RP 2007

## AGE DU PARC

Résidences principales construites avant 2005	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2004	Total des résidences principales en 2007
<b>Montgeron</b>	2 241	3 734	1 365	1 513	8 994
	<b>25%</b>	<b>42%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	
<b>Essonne</b>	15%	43%	26%	17%	462 164

Source: INSEE RP 2007

**Le parc est vieillissant, plus de 2 logements sur 3 sont antérieurs à 1975 (67%).**

Le développement de la commune est nettement marqué par les années 1950 à 1970, puisque 42% des logements y ont été construits. Ce pic de logement correspond bien au fort dynamisme démographique de cette période où Montgeron a accueilli plus de 11 500 habitants supplémentaires. C'est pendant cette période que seront construits les grands ensembles collectifs (Gaston Mangin, Prairie de l'Oly, la Forêt).

Le parc ancien (avant 1949) concerne 25% des résidences principales, soit 2 241 logements localisés surtout dans le centre-ville, à proximité de la gare.

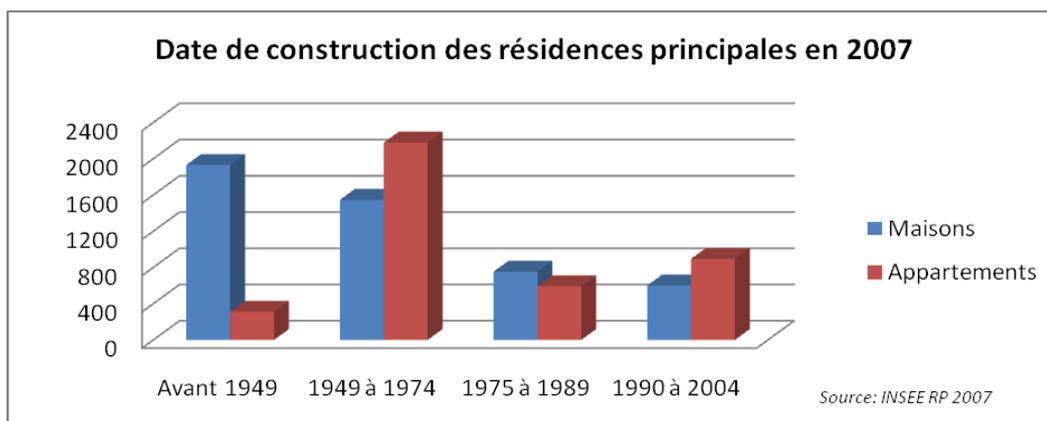
L'urbanisme de lotissement du début du XX<sup>ème</sup> siècle marque le parc de logements individuels. 40% d'entre eux datent d'avant 1949. Il n'y a alors que peu de logements collectifs.

Les appartements ont majoritairement été construits entre 1949 et 1974 (55% du parc collectif).

32% des résidences principales ont été construites après 1975, date de la première réglementation thermique.

A titre de comparaison, les communes voisines affichent des pourcentages de 23% pour Vigneux-sur-Seine, 33% pour Draveil 40% pour Yerres et de 43% pour Crosne.

Enfin, le parc de résidences principales de l'Essonne est plus récent avec 42% des résidences principales datant d'après 1975.



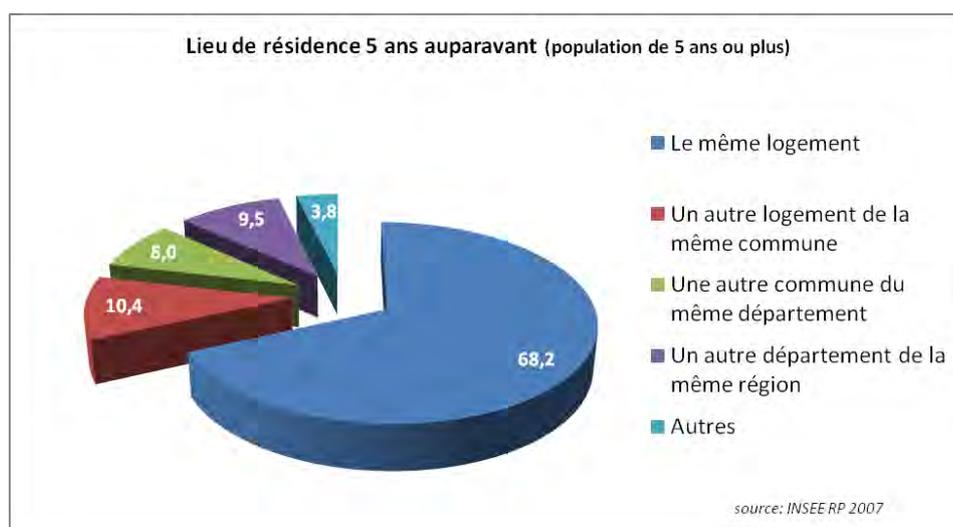
### DES MENAGES PEU MOBILES

En 2007, seulement 21,3% des montgeronnais n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant.

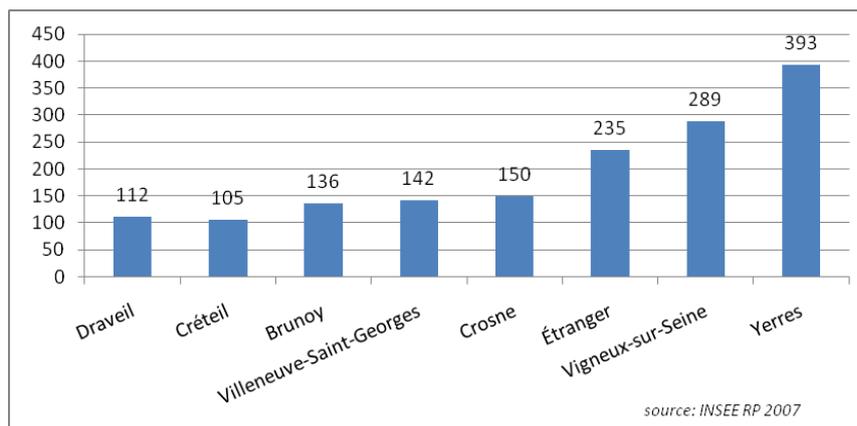
Ce taux traduit une certaine stabilité de la population.

En effet, plus des 2/3 de la population résidaient (68,2%) dans le même logement 5 ans auparavant, contre 65,1% des essonniens et 63,7% des franciliens.

La mobilité résidentielle au sein de la commune (10,4%) est légèrement plus importante qu'à l'échelle du département (9,5%), mais moindre qu'à celle de la région Ile-de-France (12,1%).



### Origine des emménagés à Montgeron dans les 5 dernières années (flux > 100 personnes uniquement)



Environ 4 600 personnes se sont installées à Montgeron en 5 ans (entre 2002 et 2007) soit environ 920 personnes par an. Les 7 communes du graphique ci-dessus représentent environ 30% des emménagés récents sur la commune (soit environ 1330 personnes).

### TAILLE DES LOGEMENTS

La commune de Montgeron présente une majorité de logements de taille moyenne, entre trois et quatre pièces. 52% du parc de résidences principales, contre 48,5% dans l'Essonne en 2007). Les grands logements de cinq pièces ou plus représentent près d'un tiers du parc (31%).

Les logements d'une pièce sont en diminution entre 1999 et 2007. Leur part dans le parc de résidences principales tombe à 4% en 2007.

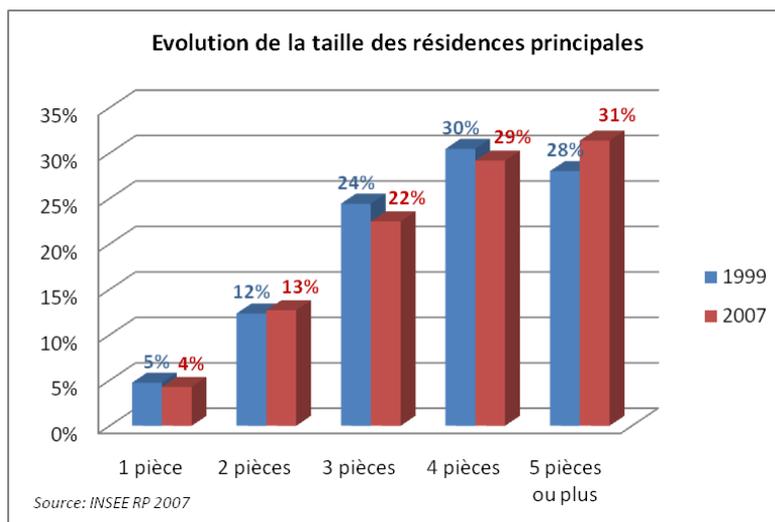
Les nouvelles constructions portent essentiellement sur les logements de grande taille, utiles aux familles. Mais cette offre ne permet pas de répondre aux besoins du desserrement des ménages ou de logement des plus jeunes. Cependant malgré leur faible part dans le parc, les logements de deux pièces connaissent une bonne progression entre 1999 et 2007 (+8%). L'ancienneté du parc et le développement pavillonnaire (où domine la maison individuelle) de la ville explique en partie le faible nombre de petits logements.

L'analyse croisée de la structure de la taille des ménages et de logements permet d'étayer le déséquilibre de l'offre de logement de petite taille. En effet, 62% des ménages montgeronnais sont constitués d'une à deux personnes. **La faiblesse de l'offre actuelle de logements d'une à deux pièces ne donne pas la possibilité aux jeunes montgeronnais, arrivés à l'âge adulte, de rester sur le territoire communal.**

De plus, les ménages qui occupent actuellement des logements de 5 pièces et plus (et en particulier des maisons), trouvent difficilement des logements collectifs de qualité quand leur mode de vie change (vieillesse, séparation, etc.). Ces deux constats sont accentués par le phénomène de desserrement des ménages, évoqué plus haut, particulièrement fort en Ile-de-France.

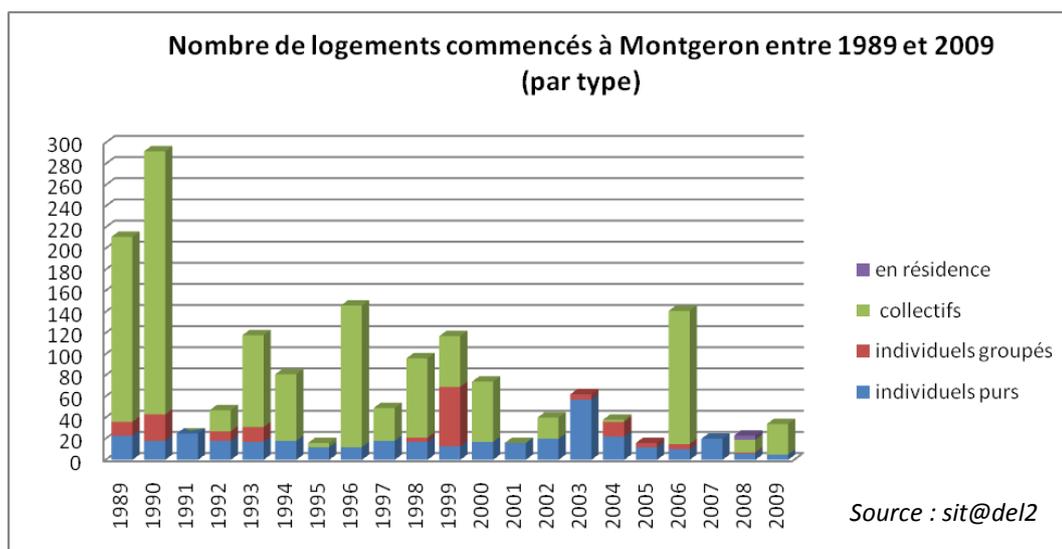
	Montgeron						Essonne en 2007
	1999		2007		Evolution 1999-2007		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
<b>1 pièce</b>	407	5%	384	4%	-23	-5,6%	5,8
<b>2 pièces</b>	1059	12%	1143	13%	84	7,9%	11,4
<b>3 pièces</b>	2095	24%	2022	22%	-73	-3,5%	22,6
<b>4 pièces</b>	2612	30%	2623	29%	11	0,4%	25,9
<b>5 pièces ou plus</b>	2402	28%	2821	31%	419	17,5%	34,3
<b>Nombre de résidences principales</b>	8575	100%	8994	100%	419	4,9%	100%

Source: INSEE RP 2007



## CONSTRUCTION

Les données concernant la construction de logements proviennent des données de la base SIT@DEL2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements) du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL). Ce fichier regroupe les informations collectées au niveau local (mairies, DDT) et transmises à la Direction Régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DREIA). Elles permettent un suivi de l'activité de la construction.

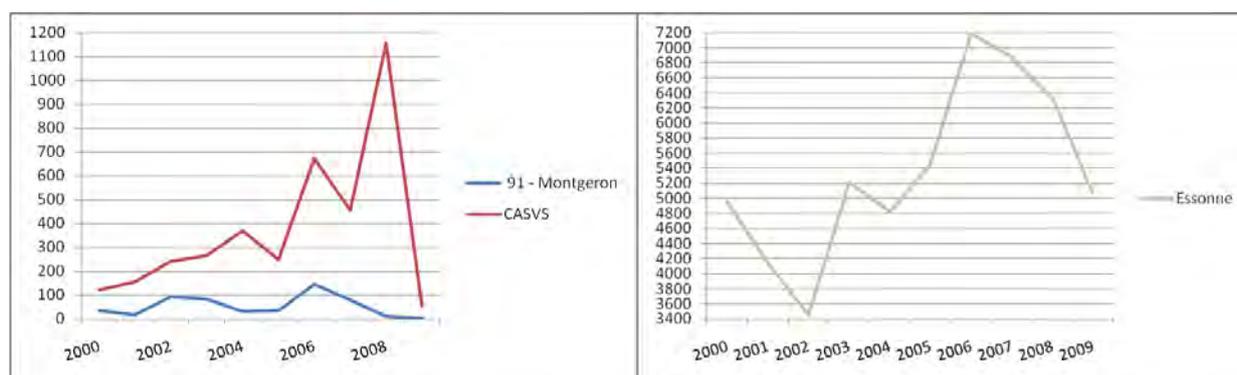


De 1989 à 1998, ce sont 1081 logements qui ont été construits sur la commune, soit environ les 2/3 des logements des 20 dernières années. Le collectif représentait plus de 78% des constructions. On observe un rythme en dents de scie avec une moyenne de 108 logements par an.

Depuis 1999, le rythme de construction de logements est fluctuant avec des productions annuelles très faibles depuis 2007. La production individuelle (purs et groupés) représentait 49% des logements commencés. L'année 2006 est la plus productive grâce à la construction de logements collectifs. Il s'agit à la fois d'opérations de démolition reconstruction sur le quartier de la Prairie de l'Oly et de la restructuration de l'îlot des Bois. Trois autres pics majeurs se distinguent en 1999, 2000 et 2003. Pour ces trois années, les logements individuels formaient 58% du total des logements commencés.

On note également tendance à la baisse de la production depuis 2007, que l'on retrouve à l'échelle du département. Ces chiffres révèlent l'impact de la crise sur l'immobilier.

## Evolution de la production de logements (source Sit@del)



## LE LOGEMENT SOCIAL

Au dernier bilan SRU 2011, Montgeron comptait 2 148 logements sociaux, soit l'équivalent de 22,18% du parc de résidences principales de sorte que la commune respecte bien le seuil minimal des 20% de logements sociaux. Le Programme Local de l'Habitat 2009-2014 de la CASVS cherche à conforter cette situation.

Si les logements sociaux sont répartis sur l'ensemble de la commune, les quartiers de la Prairie de l'Oly, Gaston Mangin et la Forêt en concentrent une grande partie. Seule la Prairie de l'Oly est classée en Zone Urbaine Sensible (ZUS) au regard de la politique de la Ville.

Depuis la fin des années 1990, le quartier de la prairie de l'Oly (situé à la fois sur Montgeron et Vigneux-sur-Seine) a fait l'objet d'un important projet de réhabilitation et de restructuration. Sur un parc d'origine de 1 287 logements (693 à Montgeron et 594 à Vigneux-sur-Seine), le projet a entraîné dans un premier temps la démolition de 137 logements.

Depuis 2005, elle bénéficie d'une opération de renouvellement urbain, en partenariat avec l'ANRU.

Le projet en cours prévoit la démolition de 199 logements supplémentaires et une reconstitution de l'offre de 284 logements sociaux dont 99 seront localisés sur site. La reconstitution hors site correspond à 87 logements sur le territoire de Vigneux-sur-Seine et 98 pour la commune de Montgeron (constructions neuves et réhabilitations).

Au terme de l'opération de rénovation ANRU, 951 logements seront maintenus dans le quartier de la Prairie de l'Oly. Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, 484 logements sociaux gérés par Batigère ont été recensés à la Prairie de l'Oly pour la partie située à Montgeron au titre de la loi SRU.

L'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) est effectuée chaque année auprès des bailleurs sociaux. Elle a pour objectif de réunir les éléments permettant d'obtenir une description aussi précise que possible du parc des logements gérés par les bailleurs, en particulier pour connaître son origine (date de construction, mode de financement, type de construction) et la façon dont il évolue au cours du temps.

La périodicité de cette enquête permet de mesurer l'évolution du nombre de logements offerts, de leur taux d'occupation et des loyers pratiqués. Cette enquête donne également des éléments d'appréciation sur les opérations de réhabilitation.

L'EPLS de 2009 recensait 2 056 logements locatifs aidés à Montgeron, répartis entre les bailleurs suivants :

Raison sociale du bailleur	Nb total logements 2009
SA HLM Logement Francilien	884
SA HLM Batigère Île-de-France	500
SA HLM FIAC	271
OPID HLM de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines	192
SA HLM interprofessionnelle de la région parisienne	128
Vivr"Essonne	32
SA HLM Antin Résidences	31
SA HLM La Sablière	15
SA HLM Le Logement urbain pour le commerce et l'industrie	3
<b>Total</b>	<b>2 056</b>

source: AORIF, EPLS 2009

Taille des logements	Parc de logements sociaux en 2008		Variation 2000-2008	Structure des ménages occupants	Répartition en 2008
	Effectif	%			
<b>1 pièce</b>	41	1,9%	-16,3%	personne seule	26%
<b>2 pièces</b>	216	10,2%	-4%	Familles monoparentales	20%
<b>3 pièces</b>	656	31,0%	-4,5%	<i>dont 1 à 2 enfants</i>	82%
<b>4 pièces</b>	1039	49,1%	-7,6%	<i>dont 3 enfants ou plus</i>	18%
<b>5 pièces ou plus</b>	161	7,6%	-0,6%	Couples sans enfant	17,2%
<b>Nombre de logements sociaux</b>	2117	100,0%	-6%	Autres	4,6%

source : DREIF/Csul EPLS 2008

source : OPS 2009

L'EPLS 2009 indique que la quasi-totalité des logements sociaux sont collectifs (96%). Seulement 14 logements recensés ont été mis en location au cours des trois années précédant l'enquête (depuis 2006). L'Occupation du Parc Social (OPS) 2009 révèle que 20,5% des ménages ont emménagé récemment.

Cette enquête révèle aussi que la majorité du parc social est constitué de logements de taille moyenne (80% de trois et quatre pièces), plutôt adéquats pour une occupation par des ménages avec enfants. Cependant l'offre n'est pas diversifiée. Les petits logements ne représentent que 12% du parc.

Au vu des données de l'enquête d'OPS de 2009, réalisée auprès des bailleurs, la structure des ménages résidant dans le parc semble en adéquation avec la répartition par taille de l'offre de logements, à l'exception près des petits logements (une à 2 pièces) en nombre insuffisant au regard de la part des ménages d'une personne. On peut penser qu'une partie de ces derniers sous-occupent leurs logements actuels.

Dans les logements attribués, 68,5% des titulaires du contrat de location sont âgés de 30 à 59 ans en 2008. Le parc social est donc peu dévolu aux jeunes et aux plus âgés.

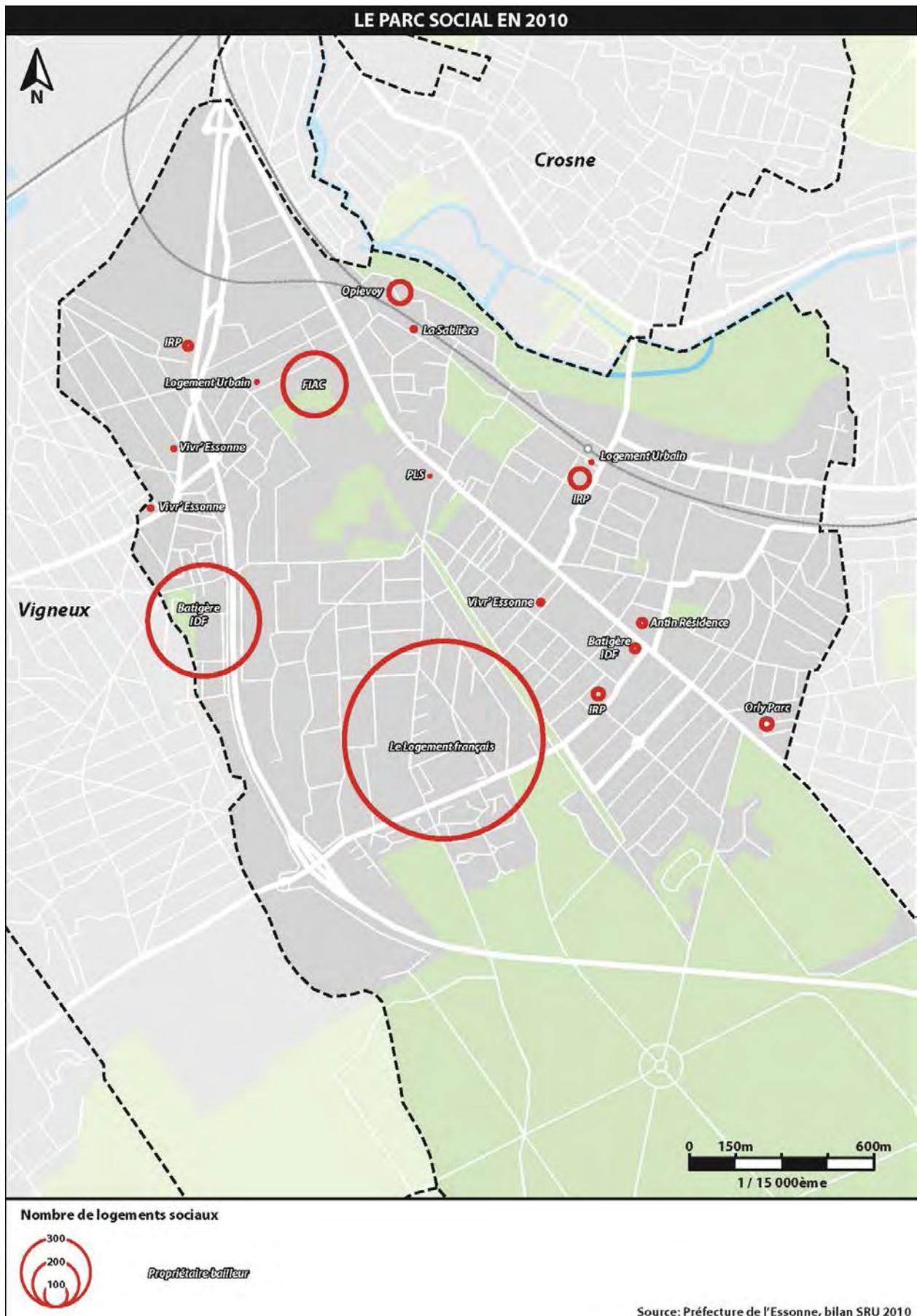
L'OPS 2009 indique que les ménages disposant de ressources leur permettant l'accès à des PLA-I (parc très social) représentent 68,4% des ménages (ce chiffre atteint 84,4 en ZUS), et que 95,6% des ménages disposent de ressources entrant dans les plafonds d'accès aux logements aidés de type PLUS.

### LE LOGEMENT SPECIFIQUE

Un foyer de travailleurs migrants géré par ADOMA (ex-Sonacotra) se situe à proximité de la plaine de Chalandray. D'une capacité d'accueil de 303 chambres, il accueille aujourd'hui une population vieillissante et établie de longue date. Si la qualité de la structure est jugée satisfaisante, une réflexion sera engagée autour de l'évolution du foyer à moyen terme. De plus une amélioration des conditions de vie des résidents (chambres petites et espaces communs inadaptés) sera apportée.

### L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

De compétence intercommunale, l'accueil des gens du voyage est assuré sur la ville de Montgeron. Le site localisé en bordure de la forêt de Sénart, au sud-ouest du territoire, près des terrains de sport COSEC, longeant la RN6. Il comportait à l'origine 20 places conventionnées répondant aux normes techniques règlementaires. La CASVS a entrepris en 2011 des travaux pour doubler ce chiffre, en portant une attention particulière à l'amélioration de la gestion quotidienne de la structure et en améliorant l'offre de stationnement à destination des résidents de passage.



Cartographie CODRA – Source Bilan SRU 2010

NB : les logements sociaux cartographiés ne prennent pas en compte la totalité des opérations de reconstitution ANRU

## Équilibres sociaux et économiques

**Les enseignements à retenir****Atouts/Opportunités**

Un territoire attractif de par sa qualité de vie (arrivée de nouveaux résidents)

Une dynamique démographique positive depuis 1990

Une population au niveau de ressources dans la moyenne régionale

22,33% de logements locatifs sociaux (bilan SRU 2010)

Présence d'une aire d'accueil des gens du voyage (40 places) gérée par la CASVS

**Contraintes/Menaces**

Perte d'environ 1 000 habitants entre 1975 et 2007

Une tendance au vieillissement sur la période 1999-2007 et un indice de jeunesse inférieur à la moyenne départementale et régionale

Un net recul de la part des 15-29 ans (-1,9%), alors que la classe d'âge des plus de 75 progresse (1,7%).

Une taille des ménages en baisse constante (lié aux décohabitations, divorces,...)

62% de ménages de 1 à 2 personnes et seulement 8% de grands ménages. (+ de 5 personnes)

Une offre faible de petits logements pour les jeunes

Un parc de logements relativement ancien (2 logements sur 3 datent d'avant 1975)

55% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds du logement social

Une pression de la demande venant de Paris et de sa petite couronne

Une faible activité à la construction depuis 2007

Une ville déjà construite avec peu d'opportunité foncière d'importance (excepté le secteur du réveil Matin)

**Perspectives d'évolution**

Dans le contexte de l'élaboration du PLH, la Ville s'est prononcée pour atteindre le seuil des 23 300 habitants à l'horizon 2014, contre 22 712 recensés en 2008, soit un taux de croissance annuel à hauteur de 0,4%

Pour répondre aux objectifs de l'agglomération à l'horizon du PLH (2014), deux orientations ont été retenues : la construction de logements neufs en nombre suffisants et la remise sur le marché de logements ou de locaux vacants. Il s'agit de répondre aux besoins de desserrement des ménages et de renouvellement.

Pour atteindre son objectif, Montgeron doit produire au moins 90 logements privés et 51 logements sociaux sur la période 2009-2014.

Une OPAH (2008-2013) est en cours principalement sur le centre-ville.

**Les enjeux du développement durable****Les enjeux de protection et de valorisation de l'environnement**

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 dans un contexte de croissance démographique.

Favoriser la production de logements moins consommateurs d'espace (individuel groupé, maisons de ville, collectifs...).

Travailler à la réhabilitation du parc ancien, responsable de la majorité des émissions de GES liées au logement (plus de 50% des logements ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975).

Favoriser la production de logements nouveaux peu consommateurs d'énergie.

De manière générale, favoriser une production de logements à faible impact environnemental. (recours aux énergies renouvelables, aux nouvelles normes de basse consommation énergétique (BBC, BEPOS) et aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre .

**Les enjeux de développement économique**

Maintenir un dynamisme démographique pour accompagner la dynamique économique et notamment commerciale

Produire un parc de logements attractif pour les jeunes ménages actifs(

Rapprocher les lieux d'habitation des lieux d'emploi

**Les enjeux de solidarité et de cohésion sociale**

Développer une offre de logements diversifiée et de qualité sur l'ensemble du territoire, permettant un meilleur parcours résidentiel (logement pour les jeunes, les personnes âgées).

Tenir compte dans les futurs 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 petites tailles qui pourrait s'accroître avec le vieillissement de la population notamment.

Produire des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal pour tenir les objectifs de la loi SRU

Aider les ménages les plus modestes dans la rénovation thermique de leur logement pour faire face à l'augmentation irréversible du coût des énergies fossiles.

## Activités économiques et emploi

### La population active

#### STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE ET TAUX DE CHOMAGE

	Montgeron			Essonne	
	1999	2007	Evolution 1999-2007	2007	Evolution 1999-2007
Population de 15 à 64 ans	14 339	14 533	1,36%	804959	4,39%
Population active	10 422	10 601	1,72%	598933	6,75%
Taux d'activité	73%	73%	-	74%	-
Actifs occupés (ayant un emploi)	9 383	9 693	3,30%	547017	8,18%
Nombre de chômeurs	1012	908	-10,24%	51916	-2,70%
Taux de chômage	9,7%	8,6%	-	8,7%	-

source: INSEE 2007

Montgeron comptait 10 601 actifs de 15 à 64 ans en 2007 contre 10 422 en 1999, ce qui représente une légère progression de 1,36%, similaire à celle de la population en âge de travailler.

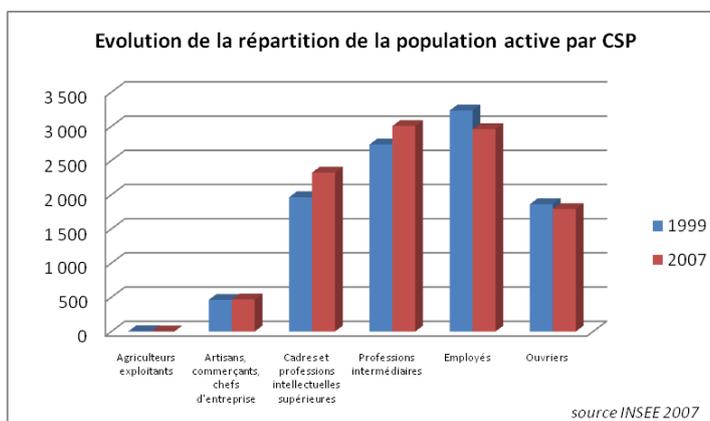
Le taux de chômage (au sens du recensement INSEE) a diminué entre 1999 et 2006 pour se rapprocher de la moyenne départementale (8,7%). Ces résultats sont meilleurs que ceux observés à l'échelle de la Région (10,8%) et de la France (11,5%).

Le taux d'activité des actifs montgeronnais (73%) se situe dans la moyenne départementale. Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

#### LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)

Les catégories des professions intermédiaires et des employés sont les plus représentées à Montgeron, avec respectivement 3 005 et 2 735 personnes. A elles seules elles totalisent plus de 56% de la population active (15-64 ans). Dans l'Essonne, on observe les mêmes tendances de fond.

Entre 1999 et 2007, l'évolution va au renforcement des catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures (+3 points) et des professions intermédiaires (+ 2 points). Ce sont les catégories employés et ouvriers qui diminuent sur cette période, respectivement de -3 et -1 points. En 2007, le rapport cadres/ouvriers à Montgeron était supérieur à 1,2.



La faible proportion de la catégorie artisans, commerçants et chefs d'entreprise sur la commune est à souligner.

Montgeron							
	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total Actifs 15-64 ans
1999	5	464	1 964	2 735	3 233	1 863	10 355
2007	1	469	2 324	3 005	2 959	1 792	10 606

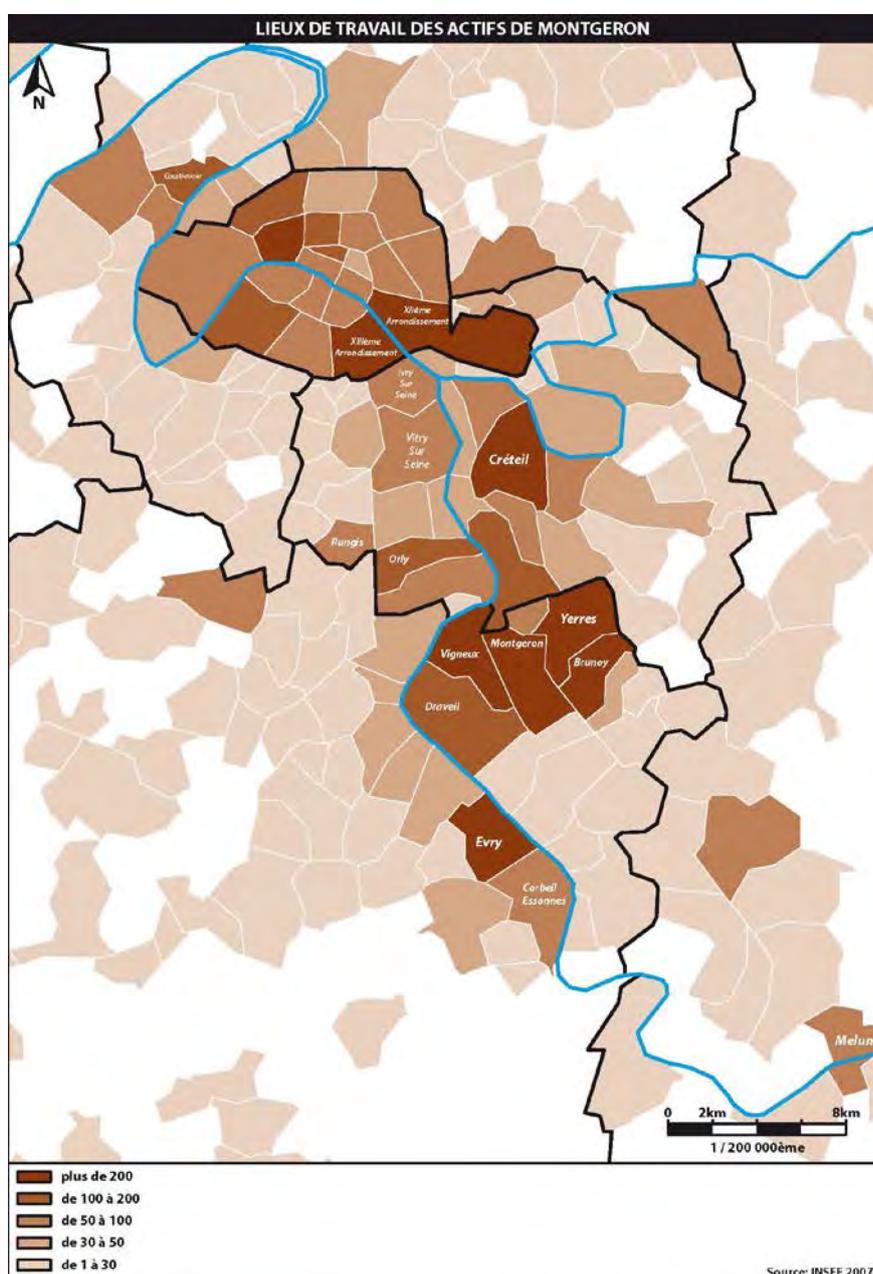
## LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS MONTGERONNAIS

Les déplacements domicile-travail sont étudiés à partir des actifs occupés de 15 ans et plus qui résident à Montgeron, selon la source INSEE, soit 9 747 personnes.

En 2007, 81% des personnes répondant à ces critères travaillaient hors de la commune (contre 77 % en 1999). Seuls 19% des actifs montgeronnais exercent leur activité à Montgeron (soit environ 1 900 personnes).

Le lieu de travail des actifs se répartit de la manière suivante :

- 20 % des actifs travaillent dans une autre commune de l'Essonne ; principalement à Vigneux-sur-Seine, Évry, Yerres, Brunoy et Draveil ;
- 58 % des actifs montgeronnais travaillent dans un autre département d'Ile de France :
  - o 17 % des actifs de la commune travaillent dans le Val-de-Marne, proche géographiquement, en particulier sur les communes de Créteil, Villeneuve-Saint-Georges, Orly et Rungis.
  - o 25 % des actifs de la commune se rendent à Paris.



Cartographie CODRA – Source INSEE

NB : les chiffres cartographiés sont issus de la base de données domicile-travail INSEE qui présente des chiffres légèrement différents des statistiques locales INSEE exposées plus haut et issues d'un autre mode de calcul. Les ordres de grandeur restent les mêmes.

## Le tissu économique

### L'EMPLOI A MONTGERON

Au recensement INSEE de 1999, la commune du Montgeron comptait 5 469 emplois. En 2006, on en dénombrait 5 565 (soit environ 2% de plus), ce qui témoigne d'une relative dynamique.

Montgeron reste une commune à dominante résidentielle : le taux d'emploi<sup>2</sup> s'élève à 0,57. La commune offrait donc en 2007, un peu plus d'un emploi pour deux actifs y résidant. Il apparaît donc que la commune constitue un pôle d'emploi relatif et reste sous l'influence des pôles majeurs d'entreprises de Paris et des départements de l'Essonne et du Val de Marne.

### LES SECTEURS D'ACTIVITES REPRESENTES

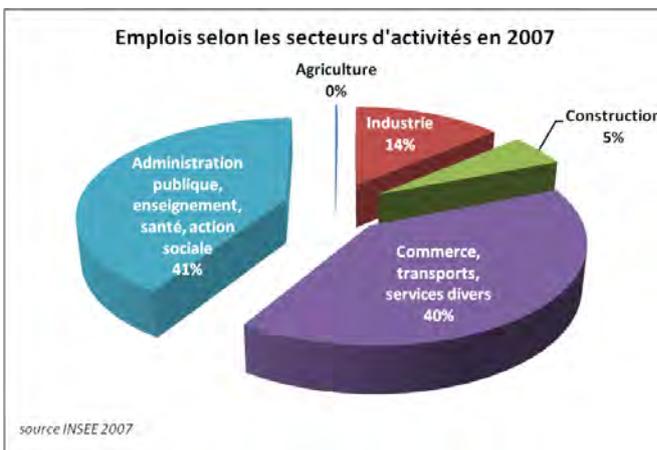
Les emplois montgeronnais sont très majoritairement (81%) dédiés à une activité du secteur tertiaire.

Les activités industrielles et de construction sont présentes sur le territoire de la commune (19%) et forment un effectif réel de plus de 1 000 emplois.

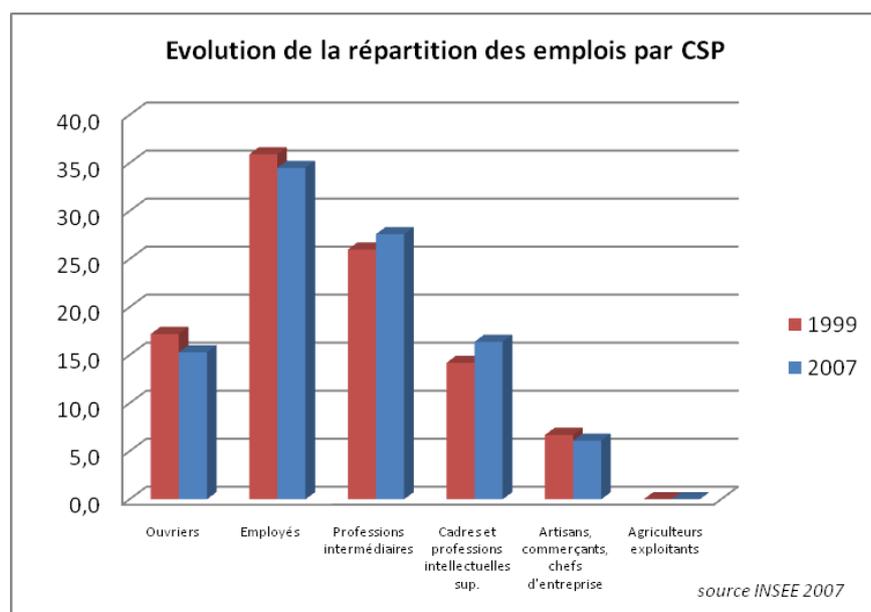
En comparant avec la structure des emplois de l'Essonne, on remarque les emplois d'Administration publique, enseignement, santé, action sociale sont surreprésentés à Montgeron. (41% contre 31% pour le département) La présence d'importants pôles scolaires l'explique en partie.

L'agriculture représente une part trop faible pour être visible sur le graphique, elle emploie 14 personnes à Montgeron en 2007.

Enfin, 90% des emplois présents sont salariés.

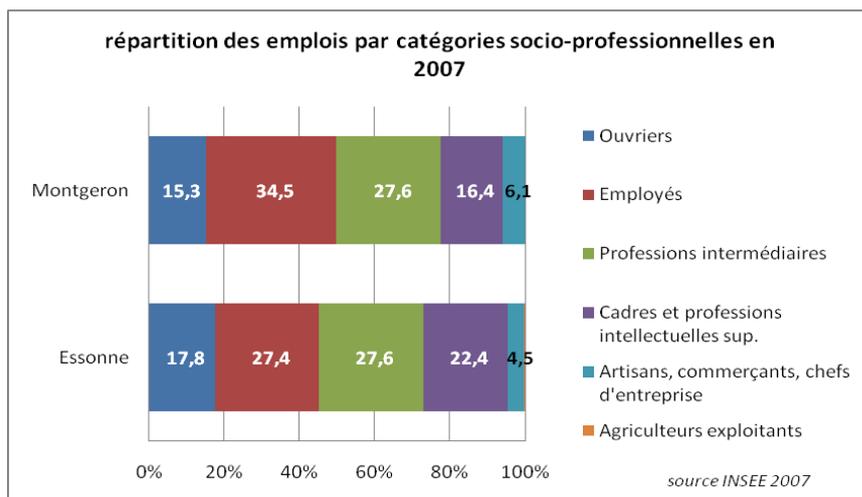


### LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



Plus d'un tiers des emplois recensés sur la commune de Montgeron sont des postes d'employés, contre près d'un quart pour la moyenne départementale. Néanmoins, la part de cette catégorie est en baisse puisqu'elle dépassait les 36% en 1999. Les emplois de professions intermédiaires et de cadre sont les seuls à connaître une progression.

<sup>2</sup> Le taux d'emploi exprime le rapport entre le nombre d'emploi offert par la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi



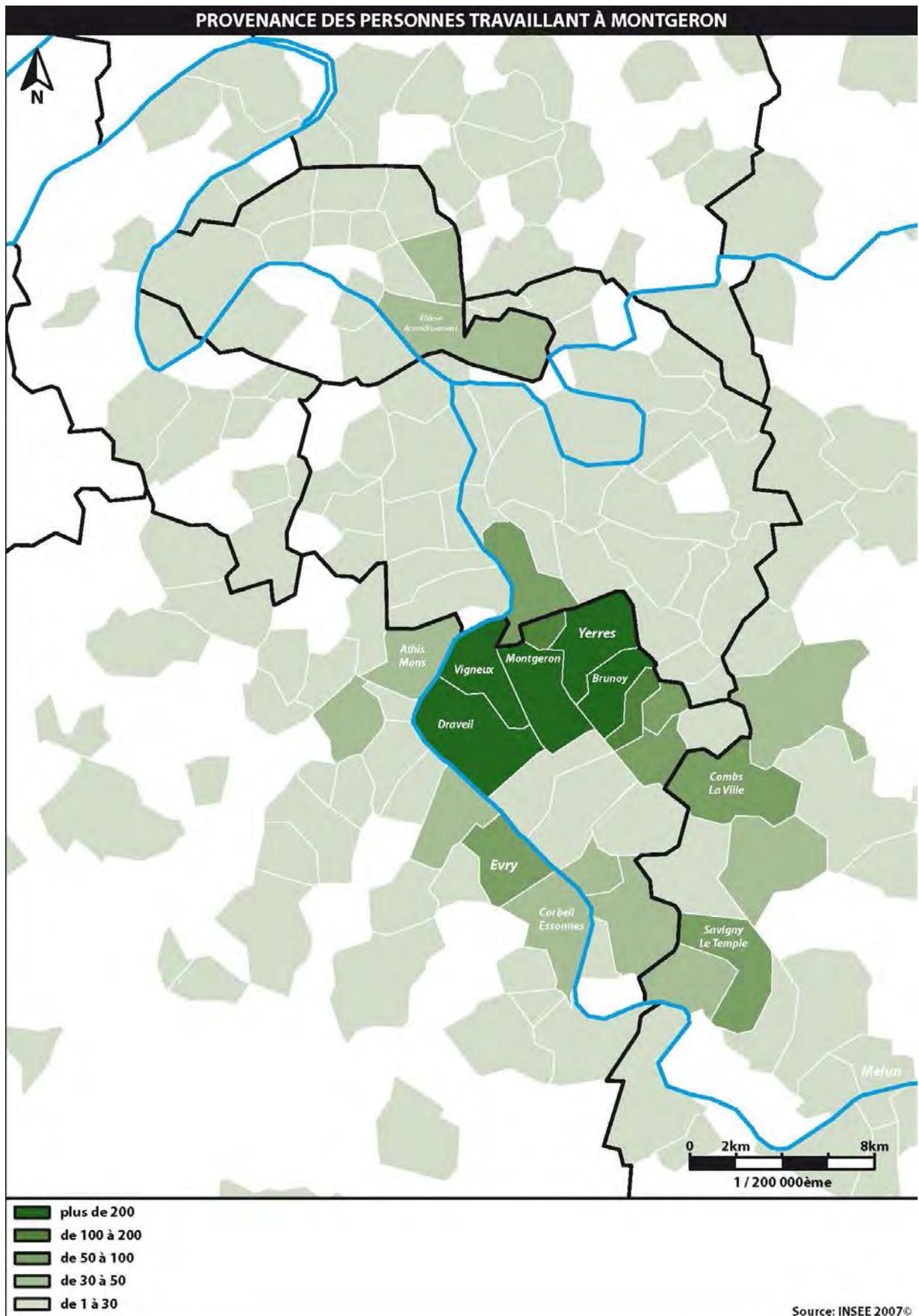
Montgeron compte une proportion moins élevée que le département de l'Essonne d'emplois très qualifiés, avec un emploi sur six de cadres et professions intellectuelles supérieures contre un peu moins d'un sur quatre pour le département.

On note enfin que la part d'ouvriers diminue entre 1999 et 2007 sur la commune. Cette diminution suit la tendance nationale.

### **LA PROVENANCE DES ACTIFS TRAVAILLANT A MONTGERON**

35% des emplois de la commune sont occupés par des montgeronnais.

Les origines géographiques des autres actifs relèvent de plusieurs départements, compte tenu de la position géographique de la commune au nord du département de l'Essonne, mais les logiques de proximité et la présence des réseaux de transport en commun sont bien visibles ; si 40 % proviennent du département de l'Essonne (Yerres, Vigneux-sur-Seine, Draveil, Crosne, Épinay-sous-Sénart), la Seine-et-Marne et le Val-de-Marne représentent respectivement 10,4% et 7,2% des entrants. 3,2% des entrants viennent de Paris.



Cartographie CODRA – Source INSEE

NB : les chiffres cartographiés sont issus de la base de données domicile-travail INSEE qui présente des chiffres légèrement différents des statistiques locales INSEE exposées plus haut et issues d'un autre mode de calcul. Les ordres de grandeur restent les mêmes.

## ENTREPRISES ET ETABLISSEMENTS

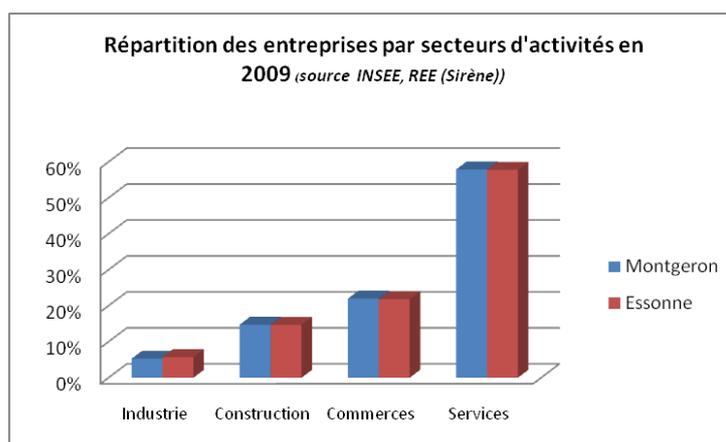
### Rappel des définitions de l'INSEE :

- L'entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché.
- L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie

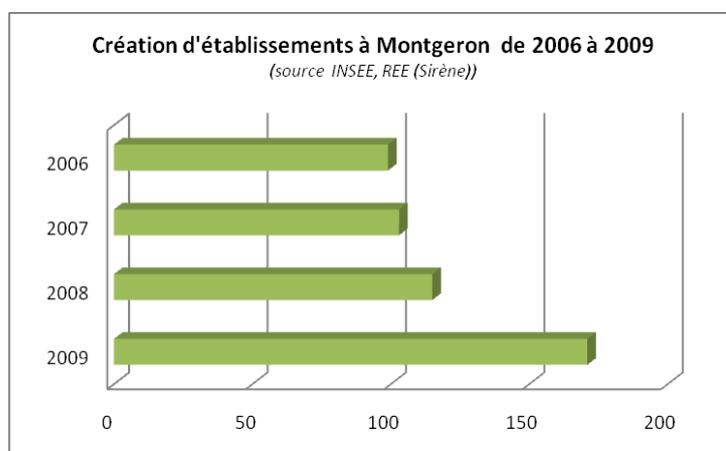
Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, 58% des 886 entreprises installées à Montgeron exercent une activité de services. En ajoutant les commerces, le secteur tertiaire représente 80%. Les secteurs de la construction et de l'industrie ne représentent que respectivement 15% et 5,3 % des entreprises présentes à Montgeron. Pour la construction, le nombre d'entrepreneur indépendant, travaillant seul ou avec quelques employés renforce la part du secteur.

Sur les 1006 établissements recensés à Montgeron au 1<sup>er</sup> janvier 2009, les proportions restent proches des observations en nombre d'entreprises pour l'industrie et la construction. La part des établissements dédiés au commerce est d'environ 24%.

Si l'on compare le poids de chaque secteur d'activité à Montgeron et sur le département de l'Essonne, on remarque une stricte concordance. Ce profil révèle une économie résidentielle, essentiellement tournée vers les besoins des habitants.



Par ailleurs, depuis 2006, on observe une progression constante de créations d'établissements sur la commune. En 2009, plus d'une création d'établissement sur deux relevait du secteur services/transport. Les établissements commerciaux comptait pour près de 20%.



## LE TOURISME

L'Office de Tourisme Syndicat d'Initiative (OTSI) de Montgeron (64, Avenue de la République -Centre Jean Hardouin) fournit les informations sur les visites, les activités culturelles et de loisirs et l'hébergement disponible sur la commune.

Selon ses statuts, cette Association loi 1901 a pour vocation : *Etudier et réaliser les mesures tendant à accroître l'activité touristique à Montgeron. Service d'intérêt public, il assure l'accueil et l'information touristique. Il doit également s'efforcer de susciter l'animation indispensable dans son rayon d'action. Il contribue en liaison avec les collectivités publiques et privées ainsi qu'avec les différents organes de la Fédération Nationale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative à la défense et à la mise en valeur du patrimoine.*

Historiquement, Montgeron devient une destination touristique, à partir du XIXe siècle. La gare construite en 1875 rend le village d'alors facilement accessible depuis Paris. Il devint un lieu de villégiature pour la bourgeoisie et les artistes de la capitale. Montgeron fut aussi le départ de la première étape du premier Tour de France, en 1903. On la surnomme «la capitale du Tour de France».

Par ailleurs, la commune dispose d'un musée municipal baptisé Josèphe Jacquot et inauguré en 1993,

Aujourd'hui, les capacités d'hébergements sont très réduites sur la commune. On recense trois hôtels indépendants de petite taille, dont la célèbre auberge du Réveil Matin, point de départ du premier tour de France cycliste en 1903.

## LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Si une partie de l'activité a lieu dans le tissu urbain « mixte » ordinaire, notamment à proximité des principaux axes historiques, Montgeron comporte également plusieurs zones d'activités. Elles sont principalement localisées au nord du territoire : la zone d'activités Maurice Garin, du Bac d'Ablon, du Réveil Matin, le centre commercial Val d'Oly et le centre Leclerc. Seule la zone des Saules se situe au sud du territoire mais toujours à proximité de la RN6, véritable axe structurant pour l'activité.

### Les zones d'activités Maurice Garin

Deux zones d'activités récentes ont permis un développement de l'activité et de l'emploi à Montgeron.

La zone d'activités Maurice Garin a été créée au nord de la commune, sur un terrain en friche, et compte plus de 13 600 m<sup>2</sup> où se sont implantées plusieurs enseignes : Electro Dépôt, Animalis, Sport 2000, Kiabi et Gemo sur la première tranche de la zone d'activité ; Maxi Toys, Babou, sur la deuxième tranche dans laquelle deux installations de nouvelles enseignes doivent également avoir lieu. Buffalo Grill et Picard occupent des bâtiments séparés. Plus d'une centaine d'emplois ont ainsi été créés.



La zone d'activité Maurice Garin depuis la RN6

### La zone d'activités du Bac d'Ablon



La zone d'activités Bac d'Ablon

Accolé au centre commercial du val d'Oly, cette zone de 16 hectares regroupe un tissu d'un vingtaine de PME. Bien que vieillissante cette zone d'activités conserve un certain dynamisme. Des difficultés de stationnement sont visibles.

### *La zone d'activités Gustave Eiffel*

Coincée entre le cimetière communal et la route de Corbeil, on trouve La ZAE Gustave Eiffel qui accueille principalement des PME. Des bâtiments vacants appartenant à France Telecom font face aux locaux du Syndicat intercommunal d'assainissement, le SYAGE. On recense également plusieurs PME aux activités variées (Garage automobile, ventes cycles, artisans, ...)

### *Les zone d'activités des Saules*



La zone des Saules, couvre près de 5 000 m<sup>2</sup> partagés entre logements et activités : on y trouve actuellement des entreprises artisanales du bâtiment et des PME.

*La Zone des Saules*

### *Les centres commerciaux*



Le centre commercial du Val d'Oly rassemble une quarantaine de boutiques, structurées autour d'un hypermarché Auchan. A cheval sur les communes de Vigneux-sur-Seine et de Montgeron, c'est un pôle d'emploi majeur à l'échelle intercommunale.

*Le Centre commercial Val d'Oly vu de la RN6*



De l'autre côté de la RN6, le centre Leclerc qui s'étend sur près de 7 hectares regroupe une dizaine de boutiques et un hypermarché très fréquentés.

A proximité immédiate, à l'angle de la rue Gallieni et de l'avenue Jean Jaurès plusieurs entreprises sont installées (restaurants, animalerie, PME de nettoyage, studio de musique, ...)

*Centre Leclerc*

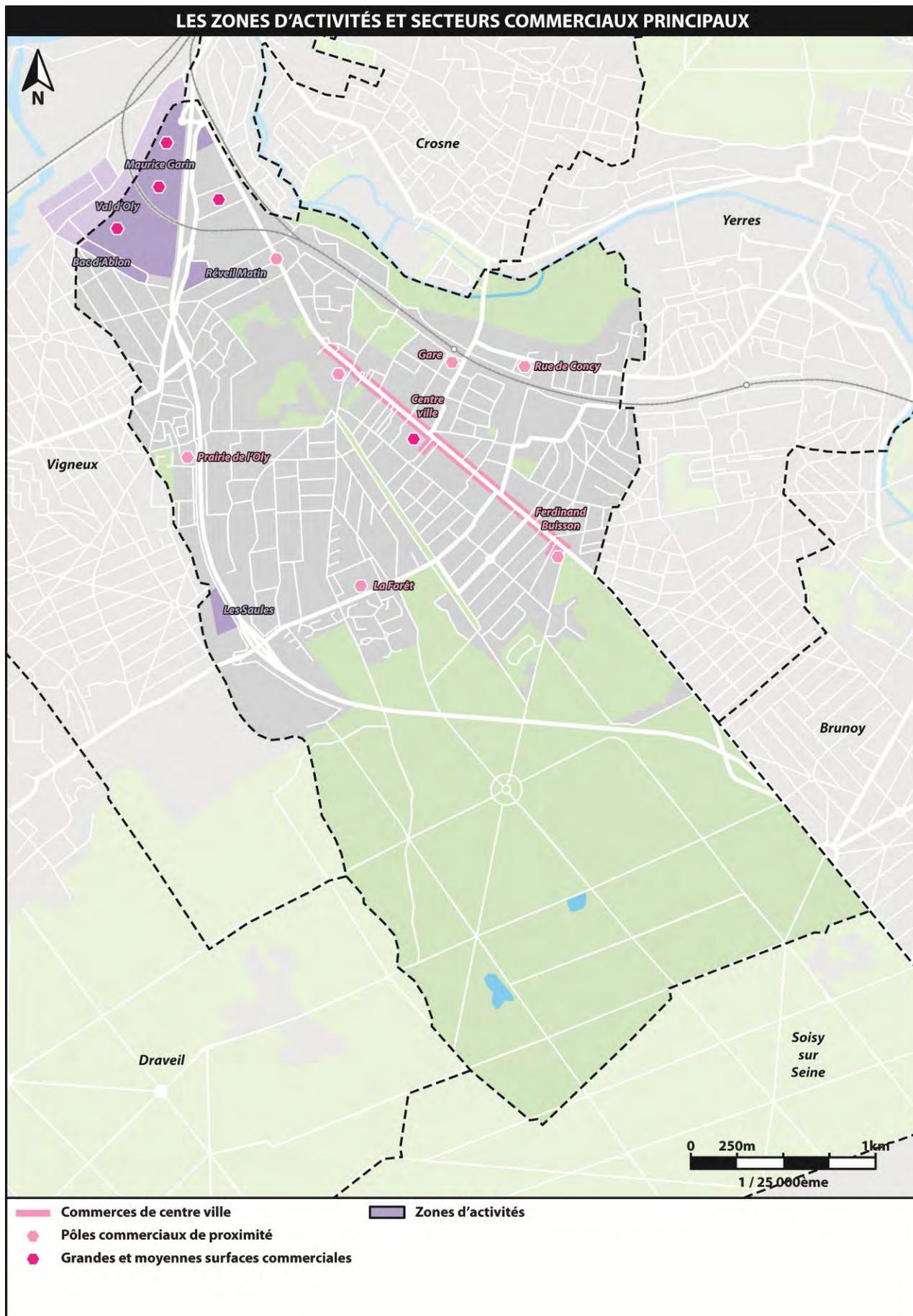
### *Autres activités*



Un groupe de distribution d'eau (Lyonnaise des Eaux) possède une agence territoriale importante, avenue de Sénart, et en bordure de la Pelouse, au sud de la ville. Il s'agit d'un employeur important sur la commune.

Dans ce secteur à dominante pavillonnaire, on recense également un magasin de matériaux de construction, Semacom.

*Lyonnaise des Eaux*



## Équilibres sociaux et économiques

### Les enseignements à retenir

#### **Atouts/Opportunités**

Un taux de chômage en 2007 (8.7%) en diminution et inférieur à celui du département et de la moyenne nationale

Le nombre d'emplois en augmentation (+96 emplois entre 1999 et 2006).

Une population active dominée par les CSP de « professions intermédiaires et employés » avec une tendance récente au renforcement des catégories de « cadres et professions intellectuelles supérieures »

Présence de pôles économiques structurant au nord du territoire

Une armature commerciale diversifiée qui attire au-delà des frontières communales

Des pôles secondaires qui viennent compléter l'offre, pour répondre aux besoins de proximité

#### **Contraintes/Menaces**

Une commune à dominante résidentielle tournée vers des besoins des habitants (taux d'emploi de 0.57)

De nombreux déplacements domicile travail qui génère un trafic routier sur l'ensemble de la ville, accentué par le goulot d'étranglement de la RN6 à Villeneuve-Saint-Georges.

Un quartier du Réveil Matin à requalifier qui offre aujourd'hui une entrée de ville peu accueillante

### Perspectives d'évolution

Accompagner le devenir du quartier du Réveil Matin, dernière opportunité foncière d'importance sur la ville en tenant compte des contraintes liées au site.

Des zones d'activités au dynamisme contrasté, bien localisé à proximité de la RN6.

### Les enjeux du développement durable

#### **Les enjeux de protection et de valorisation de l'environnement**

Réduire les distances de déplacement 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 d'entreprises développant de nouvelles filières économiques en lien avec la protection et la valorisation des ressources naturelles.

#### **Les enjeux de développement économique**

Maintenir l'activité commerciale en centre-ville.

Renforcer les pôles commerciaux en général (centre-ville, centre commerciaux du Réveil Matin et Maurice Garin...).

Préserver l'activité artisanale existante en réhabilitant/aménageant des espaces publics de qualité au sein des zones d'activités actuelles (Bac d'Ablon, les Saules)

Renforcer les pôles de centralités secondaires (avenue Jean Jaurès et Route de Corbeil)

#### **Les enjeux de solidarité et de cohésion sociale**

Continuer à diversifier les activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur la commune aux actifs montgeronnais.

Permettre l'implantation d'activités tertiaires (bureaux, commerces) en tissu urbanisé pour tendre vers une véritable mixité fonctionnelle

## PARTIE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA VILLE

### Les centralités

Hormis les grands centres commerciaux et les zones d'activités évoqués dans le chapitre précédent, la commune dispose d'une activité commerciale de proximité, fréquemment en relation étroite avec la présence d'équipements. Encore aujourd'hui, Montgeron s'appuie sur son axe historique pour développer un véritable centre-ville où l'on retrouve toute les fonctions urbaines. Certains quartiers excentrés possèdent également une offre de commerce de proximité qui complète l'armature.

#### LE CENTRE-VILLE



*L'îlot des bois et le Carré d'art*



*L'avenue de la République*



*Supermarché cœur de ville*

Les activités commerciales artisanales et de services sont principalement regroupées entre le lycée et la mairie actuelle. L'avenue principale forme la centralité majeure de la ville. Le développement commercial, ancien, s'est renforcé dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, la création de Monoprix en 1961 combinée à une croissance de population ayant renforcé l'attraction du centre-ville. La variété des commerces alimentaires et certaines spécialisations (fromager, vins fins...) sont des atouts pour l'évolution de l'équipement commercial de Montgeron face à la grande distribution. Aujourd'hui Monoprix a changé d'enseigne au profit d'un supermarché Super U baptisé « cœur de ville » qui jouxte la mairie.

La récente restructuration de l'îlot des bois conforte la centralité de l'avenue de la République en la raccrochant au lycée Rosa Parks. La localisation du « Carré d'art » joue ici un rôle structurant, qui permet le développement d'une nouvelle offre commerciale en rez-de-chaussée de logements collectifs.

Après une interruption dans laquelle le tissu commercial est plus lâche le linéaire commercial reprend dans la partie sud de l'avenue de la République, jusqu'au Marché Saint Hubert, en lisière de la forêt domaniale. Ce tissu commercial est diversifié.



*Le marché couvert et le pôle saint Hubert, avenue de la république*

Le Marché Saint Hubert a été rénové et remis aux normes en 2007. Entièrement couvert, il permet à 40 professionnels d'animer le marché, qui se tient le mercredi et le samedi.

Des opérations récentes d'aménagement de l'espace public ont renforcé l'attractivité de ce secteur commerçant, situé à proximité du marché couvert.

### ***LES POLES DE QUARTIERS***

---

Ils complètent l'armature commerciale et compensent l'éloignement du centre-ville et des grandes surfaces de distribution situées au nord de la ville.

Le centre commercial « la forêt » concentre des commerces de proximité le long de l'avenue Charles De Gaulle. On y trouve notamment un supermarché discount.

Le nord du quartier de la Prairie de l'Oly (place du Soleil) compte également quelques commerces de proximité, accompagnés par la présence d'équipements collectifs.

Le long de l'avenue Jean Jaurès, notamment à l'angle des rues Mangin et Morin, plusieurs commerces et services ont rassemblés pour former un tissu d'activités variées.

La rue de Concy regroupe quant à elle deux moyennes surfaces commerciales.

### ***LA GARE***

---

La place Joseph Piette fonctionne également comme une petite centralité. Dans un rayon de 20 mètres, on trouve les arrêts de bus, l'accès au quai du RER, des parkings à vélos, ainsi que quelques commerces de proximités. Aux heures de pointe, la circulation peut y être difficile mais le stationnement est assuré par quelques places de stationnement et par les parkings Foch situés à proximité. Entre les parkings et la voie ferrée, à l'angle des rues du Général Leclerc et de la rue de Concy, on compte également quelques commerces et entreprises.

## La mobilité urbaine

### Les infrastructures de transport et leur impact sur le fonctionnement urbain

Bénéficiant d'une bonne desserte viaire et de transport en commun, le fonctionnement de la ville est contrarié par deux coupures majeures constituées par :

- la RN6
- la voie ferrée, dont le faisceau se dédouble au nord de la ville.

Les franges est et ouest se retrouvent coupées du reste du territoire communal. Les quartiers de la Glacière et de l'Oly, excentrés, fonctionnent en lien avec le territoire de la commune voisine de Vigneux-sur-Seine. A l'ouest, le secteur des bords de l'Yerres situé entre la voie ferrée et la rivière, forme un espace distinct mais relativement proche du centre-ville, avec lequel il est en relation grâce à plusieurs passages piétonniers atténuant la coupure de la voie ferrée. Enfin au nord, le quartier du réveil matin entouré par faisceaux ferrés et à la RN6 cumule les contraintes mais pourrait bénéficier de la proximité du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, bien desservi.

La structure urbaine de la ville s'appuie sur l'axe historique formé de l'avenue Jean Jaurès-avenue de la République véritable artère de circulations et d'activités.

#### LA RN6

La Route Nationale 6, axe de circulation structurant, constitue une porte d'entrée depuis Paris et la Première couronne et met Montgeron en relation avec



Sénart. Axe de trafic routier important, cet axe est accessible de Montgeron par plusieurs échangeurs complets ou partiels. Les zones commerciales du Val d'Oly et Maurice Garin sont ainsi facilement desservies par voies rapides. La traversée de la commune fait l'objet d'aménagement différencié. Au nord de la ville, la voie est aérienne avec un impact fort dans les paysages. Elle s'inscrit ensuite en léger décaissé au niveau du quartier de l'Oly et est longée par un mur anti-bruit. Les abords ont bénéficié de traitements paysagers divers, dont récemment la mise en place de buttes plantées.



Durant son passage sur le territoire communal, elle dispose au total de 4 accès, complets ou non, sur le réseau routier de la ville, et est accompagnée de plusieurs passages inférieurs ou supérieurs pour assurer la continuité du réseau viaire de part et d'autre.

#### LA VOIE FERREE

Constituant une très bonne desserte pour le territoire grâce à la présence d'une gare, la voie ferrée est plus ou moins à niveau avec le terrain naturel, mais forme une coupure urbaine dans le paysage du nord de la ville. Plusieurs ouvrages aériens et souterrains permettent cependant de mettre en relation les franges du territoire avec le reste de la ville. Si la circulation automobile est contrainte par le nombre de passages, le nombre plus élevé de passage piétonnier contribue à limiter la coupure urbaine induite par cet axe.



## La planification des transports

---

### *LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE (PDUIF)*

---

Le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF), approuvé en décembre 2000 par arrêté interpréfectoral, fait l'objet depuis décembre 2007 d'une révision de son plan d'actions.

Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations doivent concourir à diminuer le trafic automobile et à augmenter l'usage des modes alternatifs (transports publics, marche, vélo,...).

L'application du PDU d'Ile-de-France repose sur la mise en place de comités de pôles et de comités d'axes qui doivent définir les priorités à traiter et les aménagements à réaliser dans le cadre de solutions conformes aux orientations du PDU.

### *LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS (PLD)*

---

La Région Ile-de-France a initié, dans son Plan de Déplacements Urbains (PDU), la réalisation de PLD (Plan Local de Déplacement) en région parisienne. Ces PLD ont pour objectif de préciser localement quels sont les moyens et les actions envisageables afin de répondre aux orientations arrêtées dans le PDU de la Région. Les Communautés d'Agglomération Seine Val de Seine et Val d'Yerres ont été déclarées comme territoire pertinent pour ce genre de projet et ont donc décidé de mettre en œuvre un PLD, aujourd'hui en cours d'élaboration.

Le PLD permettra de mieux connaître les conditions de mobilité des habitants de ce territoire et dressera une liste d'actions hiérarchisées pour améliorer les déplacements quotidiens au sein des deux Communautés.

### *LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES DEPLACEMENTS 2020*

---

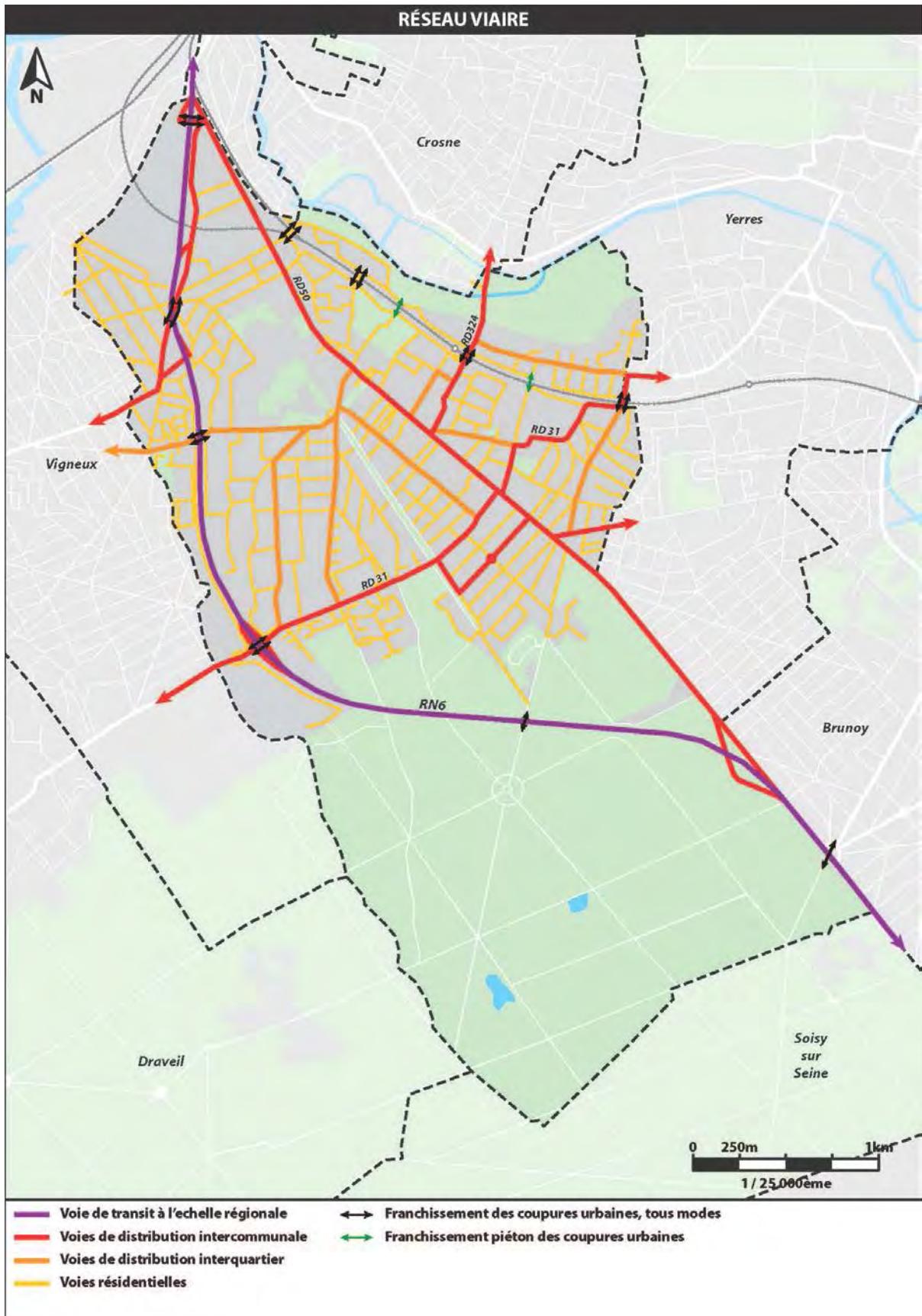
Le Conseil Général de l'Essonne s'est doté d'un schéma départemental des déplacements pour la période 2010-2020. Ce document s'intègre dans le cadre stratégique des politiques départementales. Le document distingue entre un « arc vert sud Francilien » correspondant au sud rural du département, un « cône de l'innovation partagée » regroupant notamment les pôles d'Evry, d'Orly-Rungis et de Massy-Saclay, et un secteur « Val d'Yerres-Val de Seine » dans lequel se situe Montgeron. Son positionnement incite à tirer parti de l'inscription du Nord-Est dans la dynamique du Cœur métropolitain tout en l'ouvrant sur les dynamiques du « cône de l'innovation ». L'objectif est bien de désenclaver les deux territoires pour mieux les raccrocher au reste du département.

Le franchissement de la Seine reste un enjeu majeur. Il importe de renforcer les liaisons de proximité entre chaque commune et entre les bassins du Val d'Yerres et du Val-de-Seine. Les transports collectifs ou les circulations douces apparaissent comme les leviers à privilégier, pour concilier le désenclavement avec les enjeux sociaux, mais également environnementaux du territoire. L'amélioration de la fiabilité » du RER D sera une condition nécessaire.

Les enjeux pour le Projet d'Intérêt Départemental Val d'Yerres Val-de-Seine consistent à renforcer les relations du territoire avec les pôles environnants et notamment aux marchés du travail : la nécessaire ouverture vers les pôles d'emplois constitue aujourd'hui un enjeu majeur, non seulement pour faciliter les actuels déplacements domicile travail, mais aussi pour élargir le bassin d'emploi des populations les plus précaires. Les réflexions engagées sur ce PID ont mis en avant la nécessité d'un site propre de transport en commun (SPTC) Val d'Yerres-Orly.

## Le réseau routier

### LA HIERARCHISATION DU RESEAU



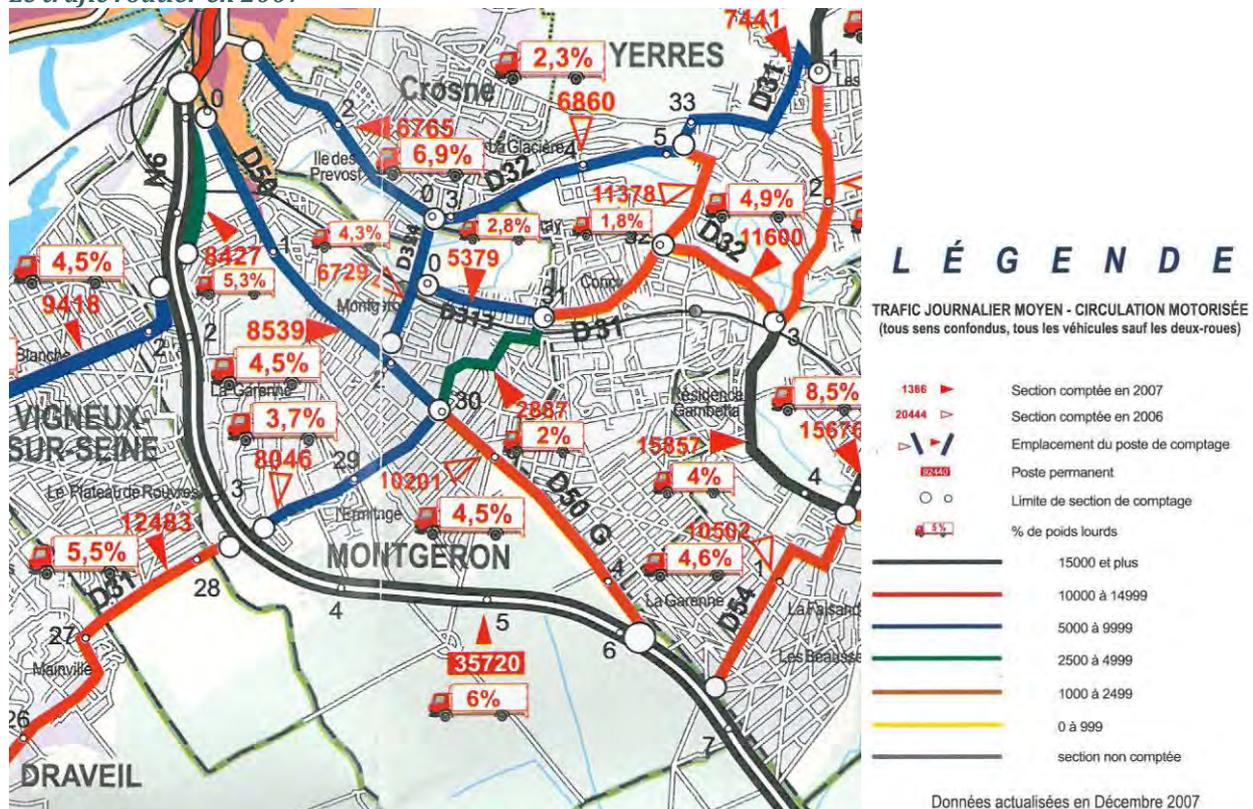
Le réseau routier structurant est composé d'une route nationale et de quatre routes départementales :

- La RN6 qui regroupe l'essentiel du trafic et évite le transit dans le centre de Montgeron. Cet axe connaît des problèmes de saturations récurrentes au niveau de Villeneuve-Saint-Georges (abord de la gare notamment), avec des répercussions sur l'ensemble du réseau départemental. En 2007, on compte plus de 35 000 véhicules par jour.
- La RD 50 (avenue Jean Jaurès/avenue de la république), ancienne RN5, axe historique de Montgeron, traverse la commune du Nord au sud et sert de support vers des liaisons Est-Ouest. Elle constitue la voie départementale la plus chargée (entre 8 500 et 10 200 véhicules/jour).
- La RD 31 (rue René Cassin et avenue Charles de Gaulle) qui relie Draveil à Montgeron reste un axe chargé avec plus de 8 000 véhicules jour. Elle dessert les quartiers sud de la ville.
- La RD 324 (rue du Général Leclerc et avenue du Maréchal Foch) permet d'accéder à la gare routière et ferroviaire. D'un gabarit relativement réduit, et limité par le passage sous la voie ferrée, elle est souvent encombrée aux heures de pointe. Elle relie Montgeron à Crosne et permet l'accès aux parkings Foch.
- La RD 448 (route de Corbeil), à l'est de la commune, permet de rejoindre Vigneux-sur-Seine, ainsi que le quartier de la Glacière. Avec un accès vers la RN6, elle accueille également des flux à destination des zones commerciales du nord de la ville.

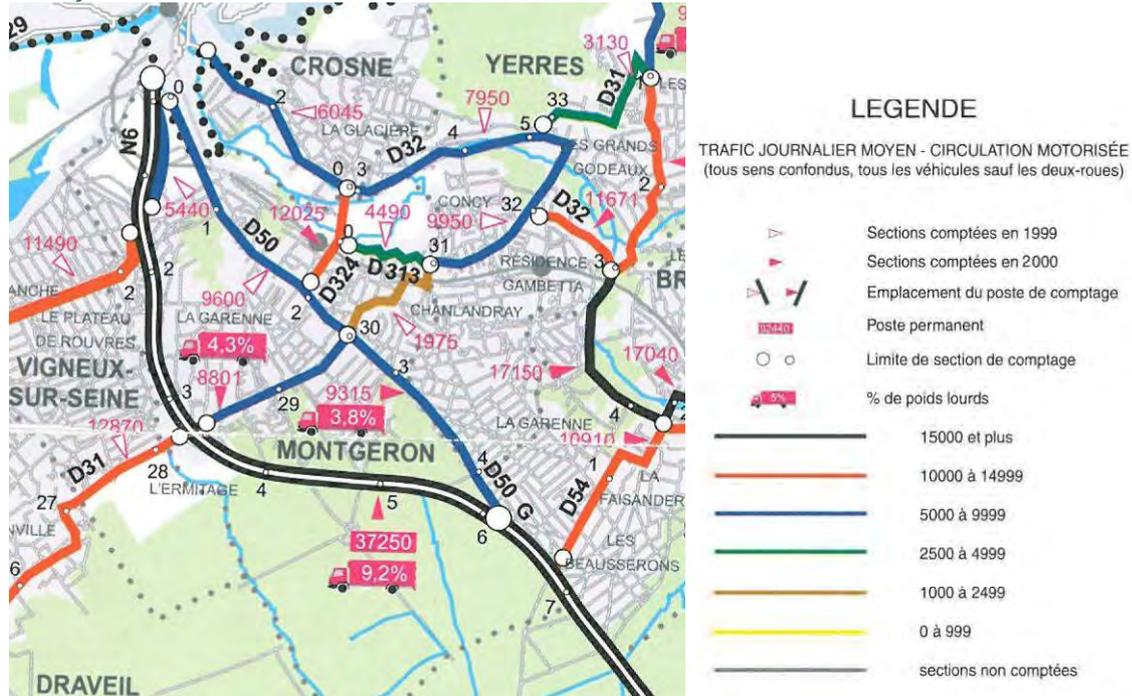
Les autres voies du territoire communal forment un maillage de voies de desserte locale et qui supportent un trafic peu dense. Cependant le gabarit modeste de la voirie dans certains quartiers, associé à l'occupation de l'espace public par le stationnement ont conduit à la mise en sens unique de nombreuses voies secondaires. Les déplacements inter quartiers manquent parfois de lisibilité et de fluidité.

## TRAFIC ROUTIER

### Le trafic routier en 2007



Source Conseil Général de l'Essonne 2007

**Le trafic routier en 2000**

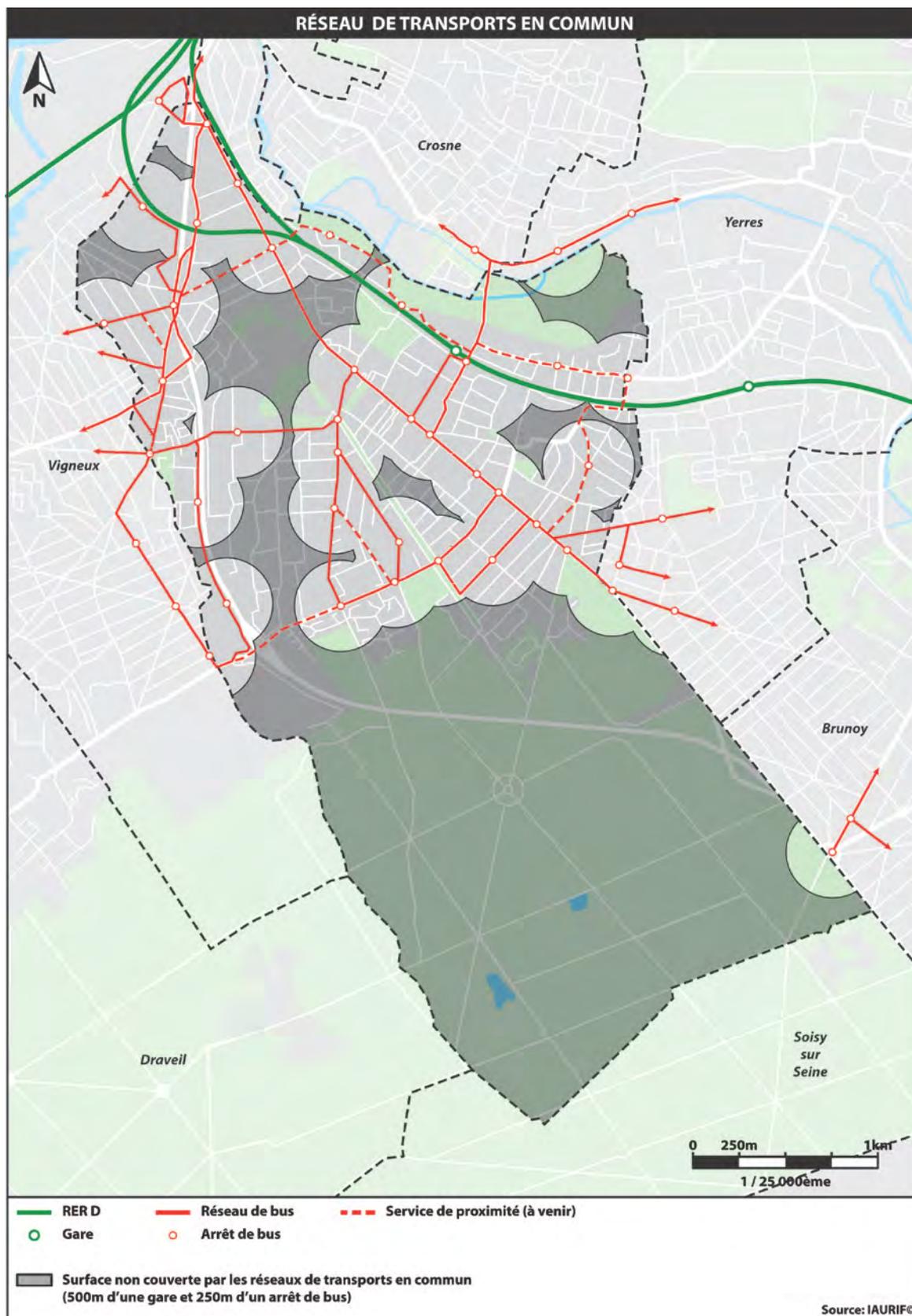
Sur la période 2000-2007, on constate une baisse de trafic sur l'ensemble des voies du territoire de Montgeron. Quelques axes font exception, comme la partie sud de la RD50 dont le trafic passe de 9 315 à 10 201 véhicules/jour avec une progression du trafic poids-lourds. La route de Corbeil supporte également davantage de trafic (+55%). Les axes de circulation qui convergent vers la plaine de Chalandray se charge également de véhicules supplémentaires, malgré une voirie au petit gabarit.

On peut s'interroger sur la baisse de trafic constaté sur la RD 324 qui relie Montgeron à Crosne et dessert la gare RER ainsi que le parking-relais. Cet axe, emprunté par plusieurs lignes de bus, sert également d'itinéraire bis pour éviter la RN6.

**LES TRANSPORTS COLLECTIFS**

Situées en zone 4 de la carte orange, la commune est desservie par une gare de la ligne D du RER, qui a pour terminus Melun au sud de l'agglomération parisienne, et Orry-la-Ville-Coye au nord. Elle permet de relier en une vingtaine de minutes la gare de Lyon et en trente minutes le centre de Paris (Châtelet - Les Halles). Longue de plus de 200 km, cette ligne souffre néanmoins d'une certaine vétusté du matériel roulant et de problèmes de saturation du tunnel Chatelet les Halles – Gare du Nord, qui se répercute sur l'ensemble.

La gare de Montgeron-Crosne, est située en contrebas du centre-ville, en fond de vallée, et elle est connectée au réseau de bus par l'aménagement d'une gare routière. A proximité se trouve un important parking relais destiné aux usagers des transports en commun.



## ***LE RESEAU DE BUS***

---

Quatre réseaux de bus vous permettent aujourd'hui de traverser la commune, mais aussi de relier Montgeron aux villes environnantes (Brunoy, Crosne, Yerres, Villeneuve-Saint-Georges) et à Paris.

Actuellement, de nombreuses lignes de bus desservent Montgeron. La Strav, Garrel et Navarre, Albatrans et le Noctilien assurent ce service. La ligne Mobilien 191.100 de relier Montgeron à Orly.

### Les transports scolaires

La desserte de la cité scolaire Weiler s'effectue depuis la ville et les communes environnantes, par 7 bus de la Strav et 16 bus Garrel et Navarre. Une gare routière a été récemment aménagée afin d'accompagner l'ouverture du nouveau collège en 2009.

L'école Sainte Thérèse est desservie par 6 cars Suzanne et le ramassage des élèves du collège Pompidou est assuré par la Strav.

La Ville possède également son propre parc, composé de quatre bus (deux grands bus de 50 places et deux petits). Ces véhicules servent essentiellement aux enfants pour les liaisons depuis les nombreuses écoles vers des lieux d'activités sportives ou culturelles, ainsi qu'aux personnes âgées ou handicapées.

En conclusion, la commune dispose d'un réseau dense et de nombreuses lignes de bus sur son territoire.



## LES CIRCULATIONS DOUCES

### Les déplacements vélo

Le réseau de pistes cyclables est inégalement constitué au niveau communal. La topographie du territoire au nord et à l'est, ainsi que le gabarit de la voirie résidentielle expliquent cette hétérogénéité. La circulation sur le plateau de Sénart est plus aisée, notamment dans la forêt domaniale.

On recense près de 18 parcs à vélos répartis sur l'ensemble de la commune. Ces équipements sont localisés principalement à proximités des équipements et des gares. Plusieurs pistes cyclables sont aménagées sur la ville. Sur l'avenue Charles de Gaulle, sur la route forestière du château, sur certaines parties de l'avenue de la République ou sur la rue des Joncs.



### *Les cheminements piétons*

Les aménagements piétons dans les secteurs urbains sont bien plutôt adaptés au franchissement des grands axes de circulation comme la RD 50

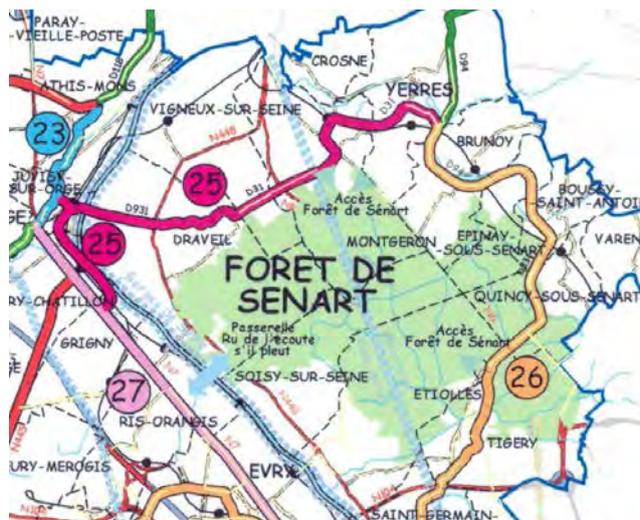
Aux abords des gares, l'état d'entretien est globalement bon. Toutefois, les piétons et notamment les personnes à mobilité réduite peuvent rencontrer certaines difficultés :

- De nombreux trottoirs sur le périmètre de la commune sont étroits, les piétons ont dans ce cas tendance à emprunter la chaussée.
- Les passages sous la voie ferrée réduisent la largeur des trottoirs.
- Les bordures des trottoirs ne sont pas systématiquement abaissées.

La Commune travaille actuellement à l'amélioration de ces conditions de circulation, notamment aux abords des équipements publics.

Les nombreux espaces verts (Forêt domaniale, la « pelouse », la promenade de l'Yerres dans la Plaine de Chalandray, ...) invitent naturellement aux déplacements piétons.

La commune est traversée par le projet d'itinéraire n°25 recensé au Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (itinéraire de Savigny-sur Orge aux Val d'Yerres). A Montgeron, cet itinéraire emprunte de réseau départemental : Avenue du Général de Gaulle, rue René Cassin, Avenue de la République, rue du Général Leclerc, Avenue du Maréchal Foch.



*Carte des itinéraires du schéma directeur départemental des circulations douces- 2003*



## LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les établissements scolaires de Montgeron sont rattachés à l'académie de Versailles. La commune dispose sur son territoire des écoles maternelles et primaires Jean-Charles Gatinot, Victor Duruy Ferdinand Buisson, Jules Ferry, Hélène Boucher et Jean Moulin.

L'enseignement secondaire est dispensé aux collèges Henri Weiler et Georges Pompidou, ce dernier disposant d'une section d'enseignement général et professionnel adapté puis se poursuit au lycée Rosa. L'établissement régional d'enseignement adapté Jean Isoard peut accueillir environ 120 élèves en internat.

L'établissement catholique Sainte Thérèse propose une école primaire et un collège privé sous contrat.

La commune dispose sur son territoire des crèches collectives des Petits Princes, Jean-Paul Langumier et familiale des Écureuils, complétées par la halte-garderie Tom Pouce. Hors périodes scolaires, les enfants sont accueillis dans les centres de loisirs maternel Lelong et primaires Jean Moulin et George Sand.



*Le collège Weiler*



*Le Lycée Rosa Parks*



*L'école Hélène Boucher*

Les 11 Ecoles maternelles et élémentaires accueillent près de 2 500 élèves.

Etablissement	Effectifs 2009-2010
Victor Duruy maternelle	173
Jean-Charles Gatinot	340
Hélène Boucher maternelle	120
Hélène Boucher élémentaire	215
Ferdinand Buisson maternelle	224
Ferdinand Buisson élémentaire	390
Jules Ferry maternelle	143
Jules Ferry élémentaire Rouvres	160
Jules Ferry élémentaire Courcel	110
Jean Moulin maternelle	230
Jean Moulin élémentaire	378
<b>Total</b>	<b>2 483</b>

La petite enfance

Etablissement	Effectifs 2009-2010
La crèche les petits princes	80
La crèche JP. Langumier / Lelong	30
Le centre de loisirs maternels Lelong	120
La halte garderie Saint Exupery	15
La crèche les écureuils et sa halte garderie	40

Les six restaurants scolaires permettent de subvenir aux besoins de plus de 1 700 élèves.

## LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les montgeronnais peuvent pratiquer une activité sportive sur une dizaine de sites répartis sur l'ensemble de la Ville:

- au Stade Pierre de Coubertin
- au Gymnase Pierre de Coubertin
- à la salle polyvalente Le Nouzet
- au complexe omnisports Alain Picot
- au C.O.S.E.C, qui regroupe des terrains de sports, un stand de Tir, une piste de Bi-cross et un complexe de glisse urbaine
- au double Plateau des groupes scolaires Hélène Boucher, Ferdinand Buisson et Jules Ferry
- à la piscine de Montgeron qui offre un bassin de 25m et un autre plus petit et qui vient d'être entièrement rénovée.

## LES EQUIPEMENTS CULTURELS

La commune propose les équipements culturels nécessaires aux habitants :

- le Carré d'Art constitue le pôle culturel de la ville de Montgeron. Inauguré en février 2008, dans le quartier de l'îlot des Bois, cet établissement propose une offre diversifiée de services (médiathèque, accès Internet) et d'animations (conférences, débats, expositions...).
  - deux salles municipales (la salle des fêtes et la salle polyvalente Le Nouzet). La salle des fêtes est en cours de reconstruction et deviendra une véritable salle de spectacle
  - l'école municipale d'arts plastiques Claude Monet
- Il faut y ajouter les équipements suivants gérés par la Communauté d'agglomération Sénart Val de Seine :
- l'École de musique et de danse « Pablo Casals » qui est un établissement intercommunal.
  - le cinéma « le Cyrano » classé art et essai, qui contient 350 places
  - la maison de l'environnement

## AUTRES EQUIPEMENTS

Montgeron compte plusieurs maisons de retraites, aux capacités d'accueil variées :

Maisons de retraites		
<b>le bois Renaud</b>	6 av. Charles De Gaulle	23 personnes (10 employés)
<b>le manoir</b>	7 rue Aristide Briand	84 personnes (30 employés)
<b>résidence le flore</b>	10 rue Charles Péguy	106 personnes (19 employés)
<b>villa mon repos</b>	83 av. de la République	90 personnes dont 1/3 invalides (20 employés)

L'Association pour Adultes et Jeunes Handicapés vient de relocaliser dans une autre commune son établissement du Mascaret, mais conserve à Montgeron son établissement de la Volière (centre d'Initiation au Travail et au Loisirs) accueillant des adultes en internat et en externat.

## Fonctionnement de la ville

### Les enseignements à retenir

#### **Atouts/Opportunités**

Des centralités bien réparties sur l'ensemble du territoire communal  
 Un centre-ville dynamique et structurant qui regroupe l'ensemble des fonctions urbaines et bénéficie de l'animation des établissements scolaires et de la présence d'équipements collectifs  
 Des pôles de quartiers qui limitent l'enclavement des quartiers éloignés du centre-ville  
 Une ville bien desservie par les transports collectifs, grâce à la présence d'une gare RER avec un parking relais à proximité.  
 Un réseau de bus complémentaire  
 Déplacement piétons et vélos assez aisés, à l'exception des franchissements des grandes coupures (voie ferrée et RN6)  
 Un niveau d'équipements très satisfaisant, qui répond largement aux besoins des habitants  
 Une répartition sur le territoire en lien avec les centralités (centre-ville, la Forêt, ...)  
 Des équipements regroupés autour du centre-ville, tout en maintenant une offre satisfaisante dans les centralités secondaires  
 Des équipements sportifs et culturels récents ou rénovés sur l'ensemble du territoire.  
 Des équipements scolaires nombreux bien répartis sur la commune, avec une attraction extra communale pour certains d'entre eux.

#### **Contraintes/Menaces**

Deux coupures majeures (RN et voie ferrée) qui perturbent le fonctionnement urbain  
 Un trafic routier très important sur la RN6, avec des bouchons quotidiens au niveau de Villeneuve-Saint-Georges qui se répercute sur le territoire montgeronnais.  
 La partie sud de la RD 50 reste chargée avec une augmentation de trafic constatée lors de la dernière décennie  
 Un réseau de pistes cyclable peu présent, contraint par la forte topographie de la ville, le stationnement en quinconce et l'étroitesse de la voirie communale

### Perspectives d'évolution

Une restructuration du réseau de bus

### Les enjeux du développement durable

#### **Les enjeux de protection et de valorisation de l'environnement**

Pour les déplacements courts et internes, faciliter et rendre agréable l'usage des modes doux (marche et vélos) : aménagement et maillage du réseau communal pour desservir les pôles générateurs de déplacement (commerces, services, équipements, zones d'activités, arrêts de bus), développement des zones 30, voire des « zones de rencontre », stationnement vélos,...

Pour les déplacements vers les autres communes du département et de la région, faciliter l'usage des transports en commun et du covoiturage.

#### **Les enjeux de développement économique**

Renforcer l'activité économique autour du pôle gare

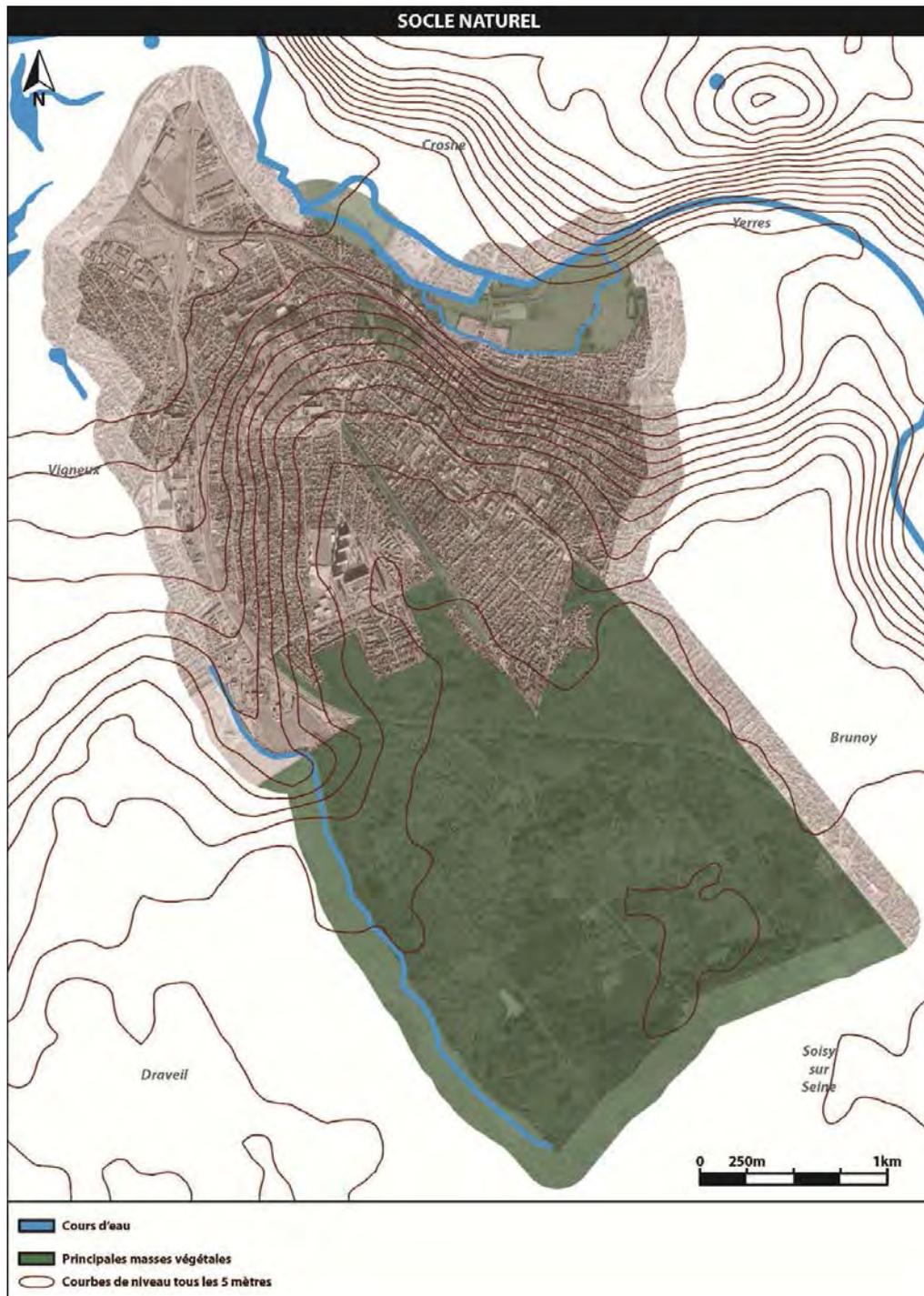
#### **Les enjeux de solidarité et de cohésion sociale**

Maintenir, pour tous les habitants, une offre en transports en commun à proximité de leur domicile.  
 Sécuriser les aménagements en modes doux.

## PARTIE 5 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

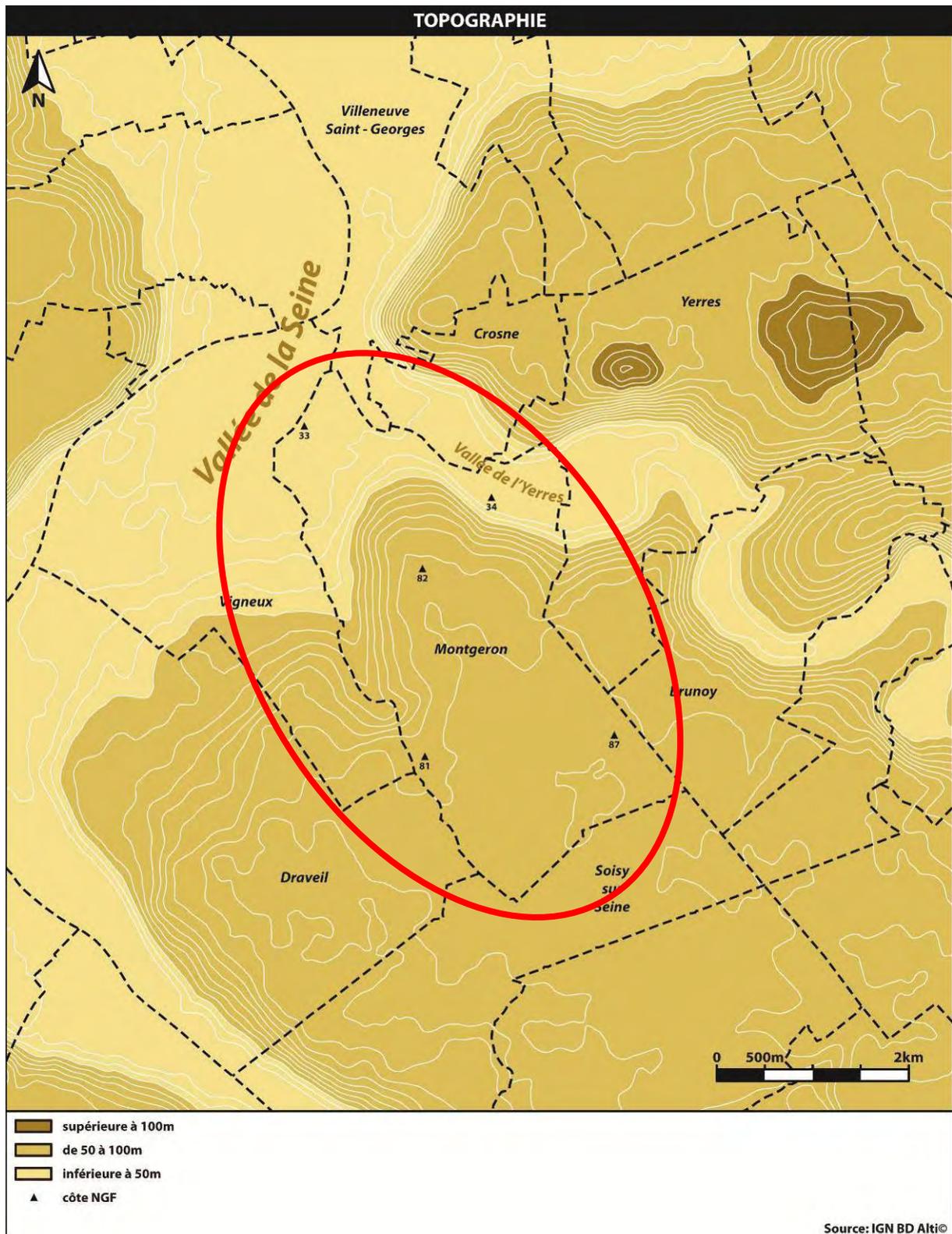
### Données déterminantes du cadre physique

La commune est installée sur le rebord d'un éperon du Plateau de Brie, délimité par les vallées de la Seine, de l'Yerres et du ru de l'Oly et adossé à la forêt de Sénart. Le sous-sol est typique du bassin parisien et plus spécifiquement du plateau de Brie. La structure est celle d'un bassin sédimentaire alternant des couches successives de calcaire, d'argile à meulière et de limon.



## Une topographie communale forte

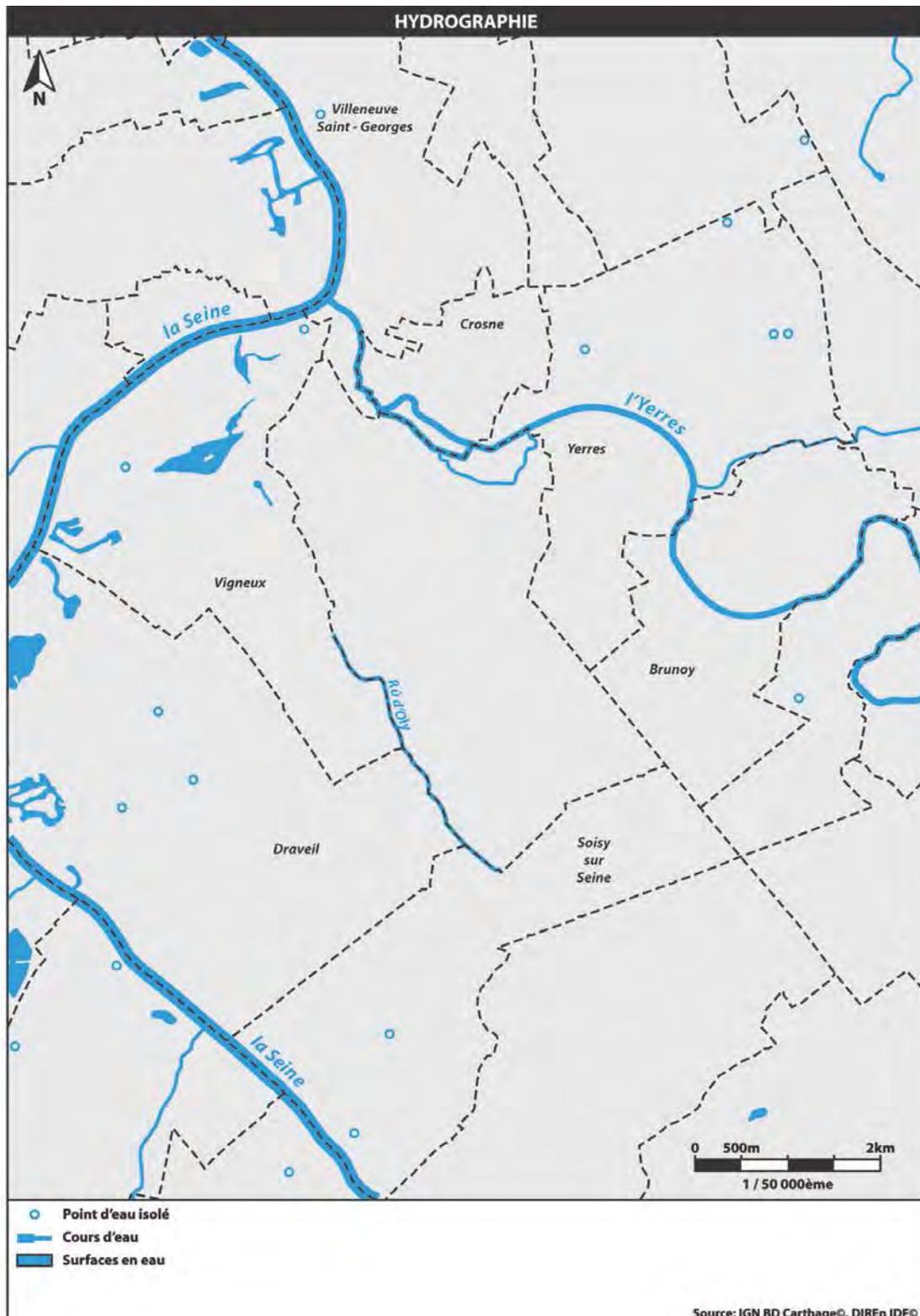
Le territoire de Montgeron s'étage en pente douce depuis la vallée de la Seine au nord jusqu'au Plateau au sud jusqu'à. Son altitude est comprise entre 88 mètres au maximum à l'extrême sud-est à proximité de la pyramide de Brunoy et 31 mètres au minimum à la limite avec Vigneux-sur-Seine au nord-ouest près de la fosse Montalbot. Une distance de 5 kilomètres sépare ces deux points extrêmes.



## Un réseau hydrographique riche mais discret

Le territoire de Montgeron est irrigué à ses extrémités par plusieurs cours d'eau. Le plus important d'entre eux est la rivière l'Yerres qui matérialise pour partie la limite avec Crosne. Les cours d'eau marquent les limites administratives de la commune (cours de l'Yerres, rûrû de l'Oly, talweg des Godeaux).

Ils sont associés à un risque potentiel d'inondation, qui pèse surtout sur le nord du territoire (La Glacière, Réveil Matin) et les rives de l'Yerres (plaine de Chalandray).

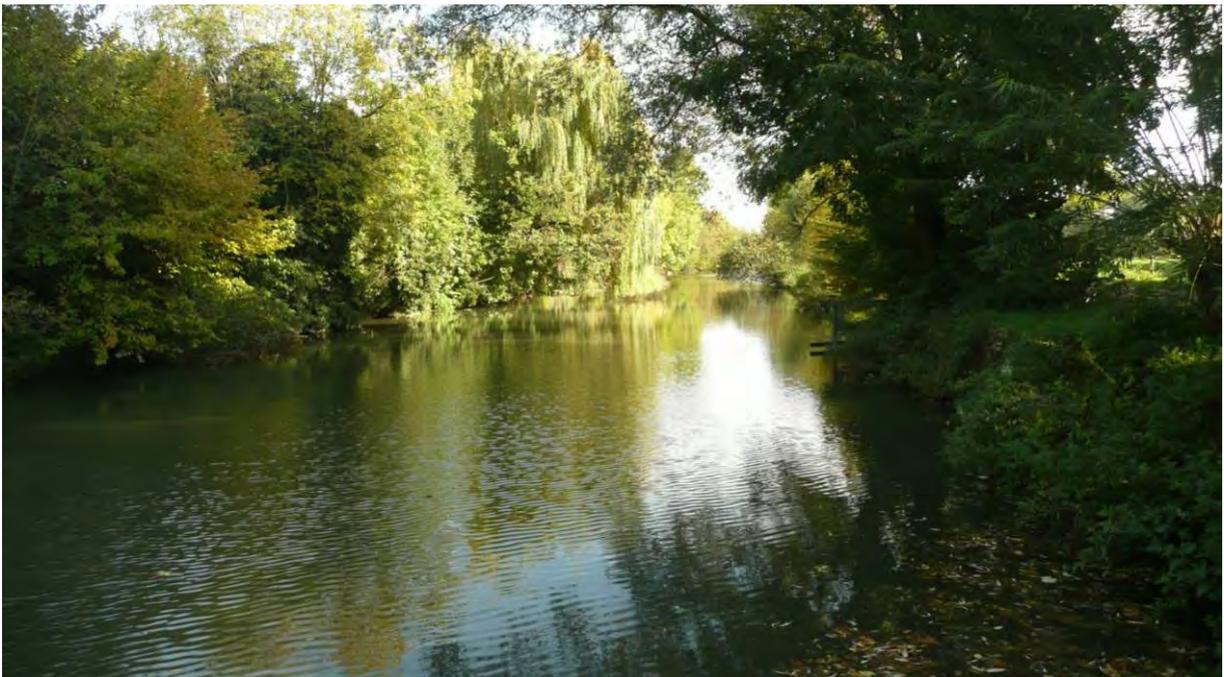


## L'YERRES

---

L'Yerres prend sa source en Seine-et-Marne à la Celle-sur-Morinet et se jette en Seine à Villeneuve-Saint-Georges dans le Val-de-Marne, après un parcours de 18 km.

C'est une rivière lente, calme et discrète dont les rives très arborées constituent une véritable coulée verte. Les berges ont conservé un caractère naturel. A Montgeron, une grande partie de la plaine alluviale a été préservée de l'urbanisation. Depuis plusieurs années, le SYAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres, anciennement SIARV (syndicat intercommunal pour l'assainissement de la région de Villeneuve-Saint-Georges) œuvre pour aménager les bords de cet affluent. A ce jour, plusieurs kilomètres de berges ont été établis le long de ses berges entre Varennes-Jarcy à Villeneuve-Saint-Georges. Sur Montgeron, cette balade, plus connue sous le nom de la Liaison Verte, est en grande partie achevée.



## LE RU D'OLY

---

Le tracé du ru d'Oly sert de limite entre les communes de Vigneux-sur-Seine et de Montgeron. Le rû prend naissance en forêt de Sénart par la réunion des eaux de drainage de la forêt. Après un parcours urbain sur lequel il est en partie canalisé, il se déverse dans l'Yerres. Dans sa partie urbaine sur Vigneux et Montgeron, il recueille les eaux pluviales du bassin versant (405 hectares dont 171 imperméabilisés) et des raccordements d'eaux usées non identifiés. Les travaux du SYAGE, ont fortement contribué à la dépollution des cours du rû.

## Climat et qualité de l'air

---

### LE CLIMAT

---

La station météo la plus proche de Montgeron est située à Orly

#### Températures

Le climat semi-océanique de la zone se caractérise par des hivers doux à frais et des étés assez chauds. En moyenne, la température relevée s'établit à 11,2°C avec une maximale de 14,8°C et une minimale de 7,1°C. La température réelle maximale intervient en août avec 24°C et la minimale en janvier avec 1°C. Elle se distingue de Paris par un écart constant de température de -2°C, qui s'explique notamment par la différence de densité urbaine entre la capitale et sa banlieue. L'influence du climat continental engendre des records extrêmes avec -16,8°C relevés le 17 janvier 1985 et 37,7°C le 11 août 1998.

### Précipitations

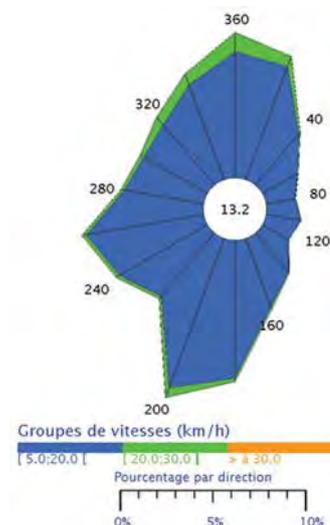
Il tombe en moyenne un peu plus de 680 mm d'eau par an, ce qui représente une moyenne mensuelle de 57 mm. Néanmoins, les saisons influent et corrigent quelque peu cette moyenne. Le mois le moins pluvieux est août qui enregistre seulement 46 mm de précipitations. Mai, octobre, décembre et janvier apparaissent comme les mois où les précipitations sont les plus importantes. En termes de répartition, il pleut 117 jours par an, ce qui représente 32 % de jours avec pluie sur l'année.

### Ensoleillement

L'ensoleillement annuel est de 1 700 heures. On compte 161 jours avec faible ensoleillement et 46 avec un fort ensoleillement.

### Vent

Les vents sont faibles, de direction dominante ouest-sud-ouest (porteurs de pluie et de douceur) puis nord-est (porteurs de temps sec et plus continental à tendance anticyclonique, plus fréquents en été).

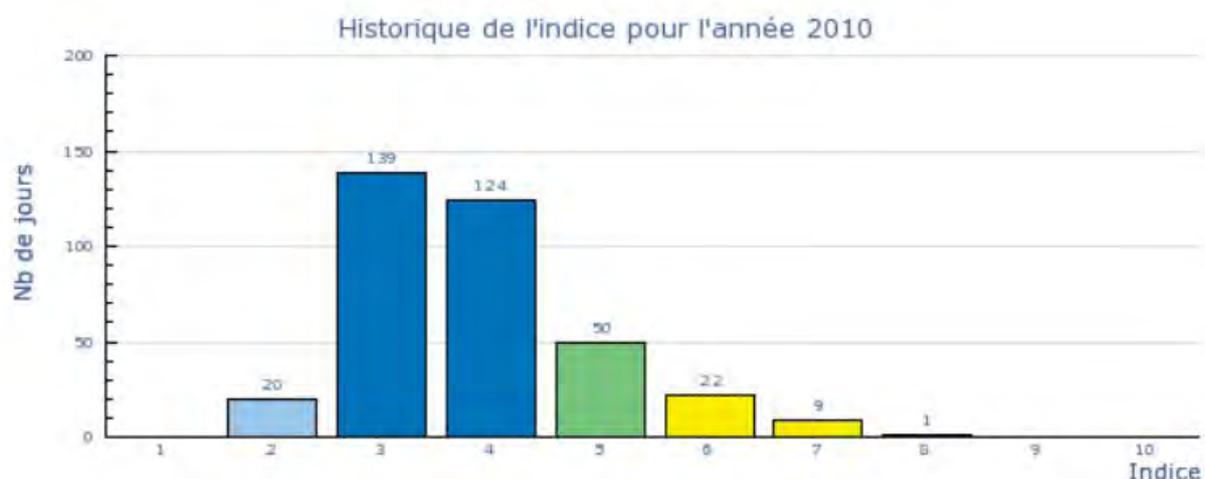


## LA QUALITE DE L'AIR

L'indice « ATMO » concerne toutes les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. Cet indice et son mode de calcul sont précisément définis au niveau national par l'arrêté du Ministère de l'Écologie et du Développement durable du 22 juillet 2004. Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.

Le type de site de mesure pris en compte est précisément défini : il s'agit de sites de fond situés dans les zones fortement peuplées de l'agglomération parisienne. Il existe une station de mesure dans la commune de Montgeron, située 2 rue du presbytère.

**Le bilan de l'année 2010 montre que sur 283 jours, soit plus de 77% des jours de l'année, la qualité de l'air est qualifiée de « bonne à très bonne ».**



Bilan indice ATMO pour la Station de Montgeron en 2010  
(1 = très bon et 10 = très mauvais)

## Le patrimoine naturel

### Une présence importante du végétal

Les secteurs agricoles, naturels et forestiers recouvrent environ 50 % du territoire. La plus grande part est représentée par la forêt de Sénart, à laquelle il faut ajouter certains espaces ouverts de fond de vallée, notamment la plaine de Chalandray, concernée par le site classé de la Vallée de l'Yerres, ainsi que des parcs situés à l'intérieur des zones agglomérées de la commune.



## LA FORET DE SENART

Sur le plateau ouest de la Brie, entre les vallées de la Seine et de l'Yerres, la forêt de Sénart, vaste de 3 000 hectares, est une relique de l'ancien arc boisé de l'Est parisien. Au IX<sup>ème</sup> siècle, elle rejoignait encore la forêt de Fontainebleau et se rattachait au nord aux bois de Vincennes, de Livry et de Bondy. Située à moins de trente kilomètres de Paris, elle est, très tôt, convoitée par les rois de France. Elle a fait partie du domaine royal depuis Philippe le Bel en 1314 jusqu'à la Révolution française. Pour des besoins cynégétiques, Louis XIV y fait aménager des routes forestières rectilignes et des carrefours en étoile. Aujourd'hui, la forêt s'étend sur quatorze communes et deux départements (l'Essonne principalement et la Seine-et-Marne). A Montgeron, elle représente 44% de la superficie du territoire communal.

Grâce à son sous-sol argileux et à son absence de relief, environ 800 mares se sont formées dans la Forêt de Sénart, constituant ainsi un réservoir de biodiversité. Elles sont de petites dimensions et leurs rives abritent les arbres propres aux milieux humides.

Les principales essences sont le chêne, dont certains sont plusieurs fois centenaires, le châtaignier, le charme, le bouleau, le pin sylvestre et autres résineux. La plupart des résineux sont issus de replantation sur des parcelles détruites par des incendies.

La faune présente est coutumière des forêts d'Île-de-France : sangliers, chevreuils, renards, lièvres, lapins et écureuils. La famille des oiseaux est représentée par les pigeons, bécasses, corbeaux, canards, corneilles, pies et geais. Ses nombreuses mares abritent plusieurs espèces de grenouilles et batraciens, dont certaines sont protégées. En 2006 15 000 tamias de Sibérie (*Tamias sibiricus*) ont été recensés, issus d'animaux de compagnie appelés aussi « écureuils de Corée », relâchés dans la nature à partir des années 1960, par leurs propriétaires. Cette espèce est sous surveillance car elle peut se révéler invasive ; bourrée de tiques, elle est susceptible de transmettre la maladie de Lyme.

La forêt est gérée par l'Office National des Forêts qui a pour mission de la protéger en renouvelant régulièrement ses peuplements tout en essayant de recevoir au mieux les milliers de visiteurs qui la fréquentent : elle reçoit plus de 3 millions de visites par an.



*Route forestière de Chalandray*

## LA PLAINE DE CHALANDRAY

Elle borde l'Yerres sur sa rive gauche. Par sa superficie, elle constitue une entité écologique très importante pour la commune mais aussi à l'échelle régionale. Elle constitue Par son inondabilité, elle constitue une zone d'expansion de crues et participe à la ceinture verte autour de Paris. Elle a échappé par son classement au développement de l'urbanisation et par sa situation à la pollution automobile.



## *L'ALLEE DE LA GRANGE*

L'allée de la Grange, dite « la Pelouse », traverse la commune sur 1,3 kilomètre, du Lycée à la forêt de Sénart. Cette belle avenue plantée d'arbres constitue un tracé urbain autant qu'un espace naturel et a ordonné la croissance urbaine dans cette partie de la commune. Elle est composée d'une grande coulée verte centrale bordée d'arbres de haute tige, d'allées légèrement surélevées et bordées d'arbres d'alignement, et d'une pelouse proprement dite.



A l'origine de cette allée, sur la carte comme dans la chronologie, se trouve le château seigneurial. A la fin du 17<sup>ème</sup> siècle, Guy II

Carré conçoit le projet d'ouvrir, à partir de la grille d'honneur du château, trois avenues en « patte d'oie ». L'avenue principale, celle qui se dirige vers la forêt et qui n'est autre que la future Pelouse, ne forme pas l'axe central mais la branche gauche du trident. Les avenues de Guy Carré ne joignent aucun lieu remarquable ou utile, et n'ont aucune fonction dans la structuration de l'espace habité. C'est peut-être ce qui explique la disparition précoce des deux allées secondaires, dès le milieu du 18<sup>ème</sup> siècle. Louis XV fait par la suite de Montgeron l'une des bases privilégiées de ses chasses en forêt de Sénart. Il décide de faire prolonger l'avenue seigneuriale jusqu'à la forêt afin d'en faire une véritable allée de chasse.

Véritable esplanade créée afin de relier le château et son parc à la forêt de Sénart, c'est un lieu d'animation occasionnel et surtout un espace vert public, une liaison piétonne, cyclable voire équestre reliant de nombreux quartiers de Montgeron. Au cours de deux derniers siècles, de nombreuses fonctions ont été attribuées à cette avenue : théâtre, manèges, fêtes, jeux, allée cavalière, promenades dominicales... Le fait qu'elle n'ait pas été ouverte à la circulation motorisée au XX<sup>ème</sup> siècle contribue à lui conférer son caractère exceptionnel. Aujourd'hui, c'est un espace fréquenté par les promeneurs, les lycéens, les joueurs de boules...

## *LES PARCS DES INSTITUTIONS RELIGIEUSES ET DU LYCEE*

Ces parcs sont des espaces naturels qui apportent aux territoires urbanisés un surcroît de qualité paysagère. Ils font office de réserve naturelle pour les oiseaux et participent à la qualité de l'air urbain. Ces espaces non ouverts sur la ville, clos par de grands murs, ne laissent pénétrer leur intimité que par les très beaux portails d'entrée. Les venelles qui longent les institutions religieuses en font, grâce à cette dominante végétale, des secteurs de détente et de sensibilisation de la nature et ses multiples ressources.

Des parcs urbains de taille plus modeste, accessibles au public viennent compléter les espaces verts. Il s'agit des parcs de Chalandray (Pablo Casals), Lelong, et Jean Rostand. La maison de l'environnement dispose également d'un vaste parc.

### *Les continuités écologiques*

De nombreuses continuités écologiques avec les communes voisines sont à signaler, notamment par la présence de la forêt de Sénart et de la vallée de l'Yerres.



Source : IGN/BRGM

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Les espaces boisés du territoire de Montgeron font l'objet de multiples protections.

La loi de 1930 sur les sites notamment permet de protéger des espaces d'une grande diversité : parcs et jardins, espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrins paysagers de monument. En tant qu'acteur de la qualité du paysage, l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspecteur des sites ont pour mission de veiller sur les espaces inscrits ou classés au titre des sites de donner un avis sur les travaux à exécuter et de participer au montage des dossiers d'inscription ou de classement.

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement. Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

D'un point de vue réglementaire la ZNIEFF n'a aucune valeur. Elle représente essentiellement une valeur indicative d'une qualité écologique. Elle ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

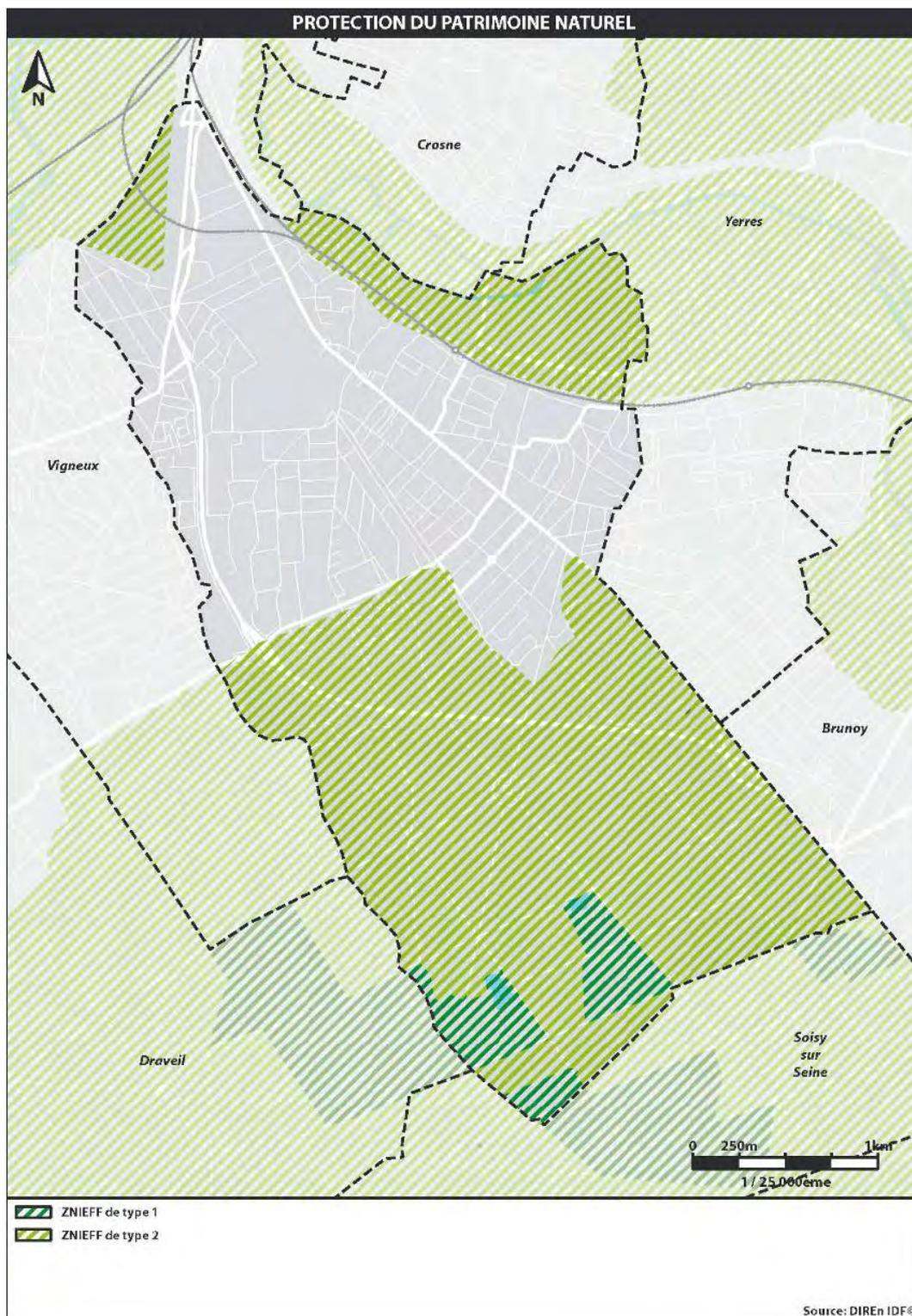
On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Sur le territoire communal ont été identifiés plusieurs ZNIEFF. La forêt de Sénart est également classée en forêt de protection.

Montgeron		
<b>ZNIEFF de type 1</b>	91201002	Landes et mares du carrefour des quatre chênes
	91421001	Mares de la forêt de Sénart
	91421002	Lande et mares du carrefour de Tremble
	91600002	Mares et fossés du carrefour saint germain
<b>ZNIEFF de type 2</b>	1628	Basse vallée de l'Yerres
	1610	Forêt de Sénart
	1605	Vallée de la Seine de Corbeil-Essonne à Villeneuve-Saint-Georges

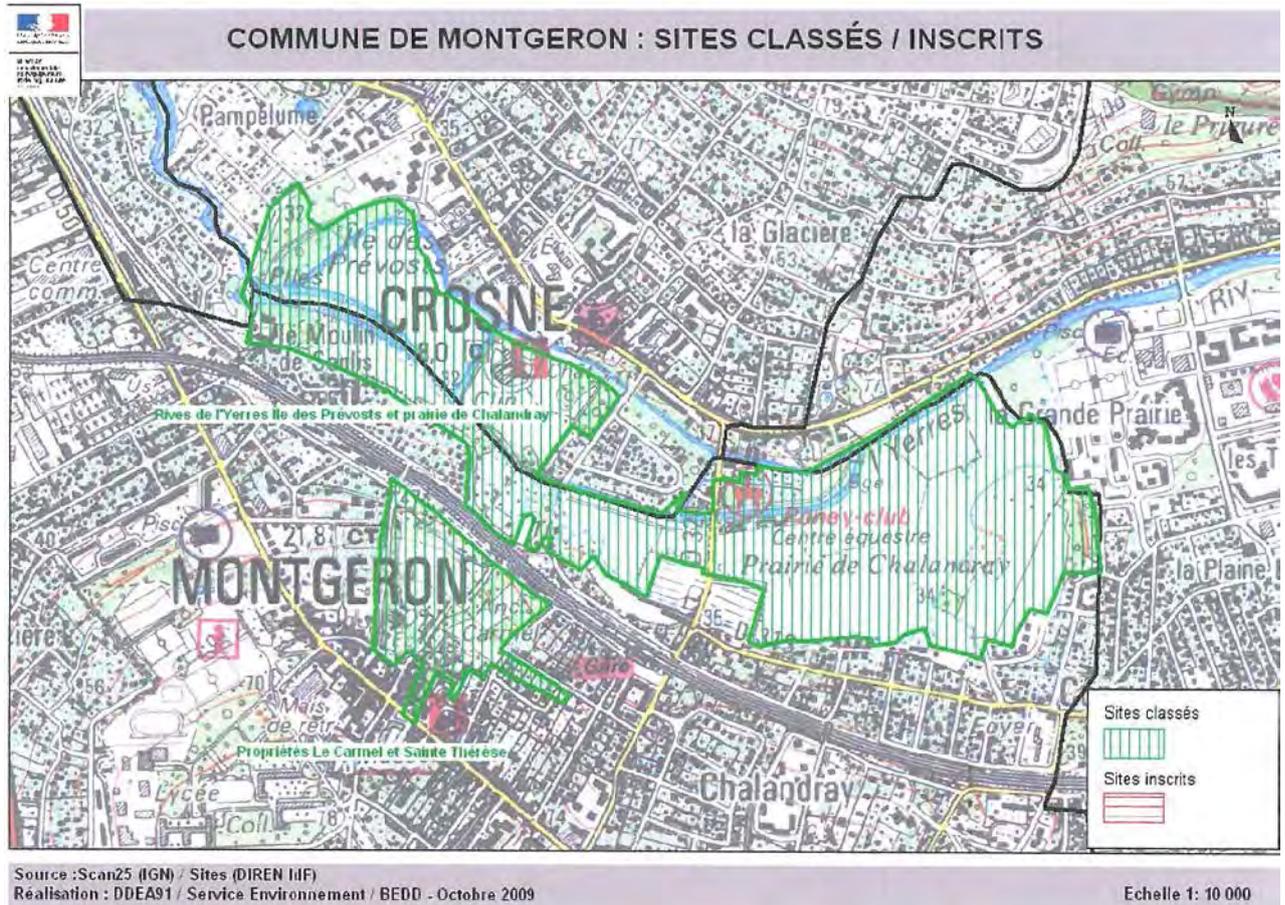
Source : DRIEE IF 2008



### Les sites classés et inscrits

La commune est concernée par trois sites classés :

- « Propriétés Le Carmel et Sainte Thérèse » : situées sur le coteau entre la voie ferrée et la rue de la République, ces espaces sont composés de bâtiments anciens, agrémentés d'un vaste parc et ouvrant leur vues vers l'Yerres (site classé en 1982) ;
- « Rives de l'Yerres, Isle des Prévôts et de Plaine de Chalandray » : principalement composé de prairies et espaces plantés et boisés en fond de vallée (site classé en 1982) ;
- « Vallée de l'Yerres aval et ses abords », qui à Montgeron recouvre en très grande partie le site classé précédent (site classé en 2006).



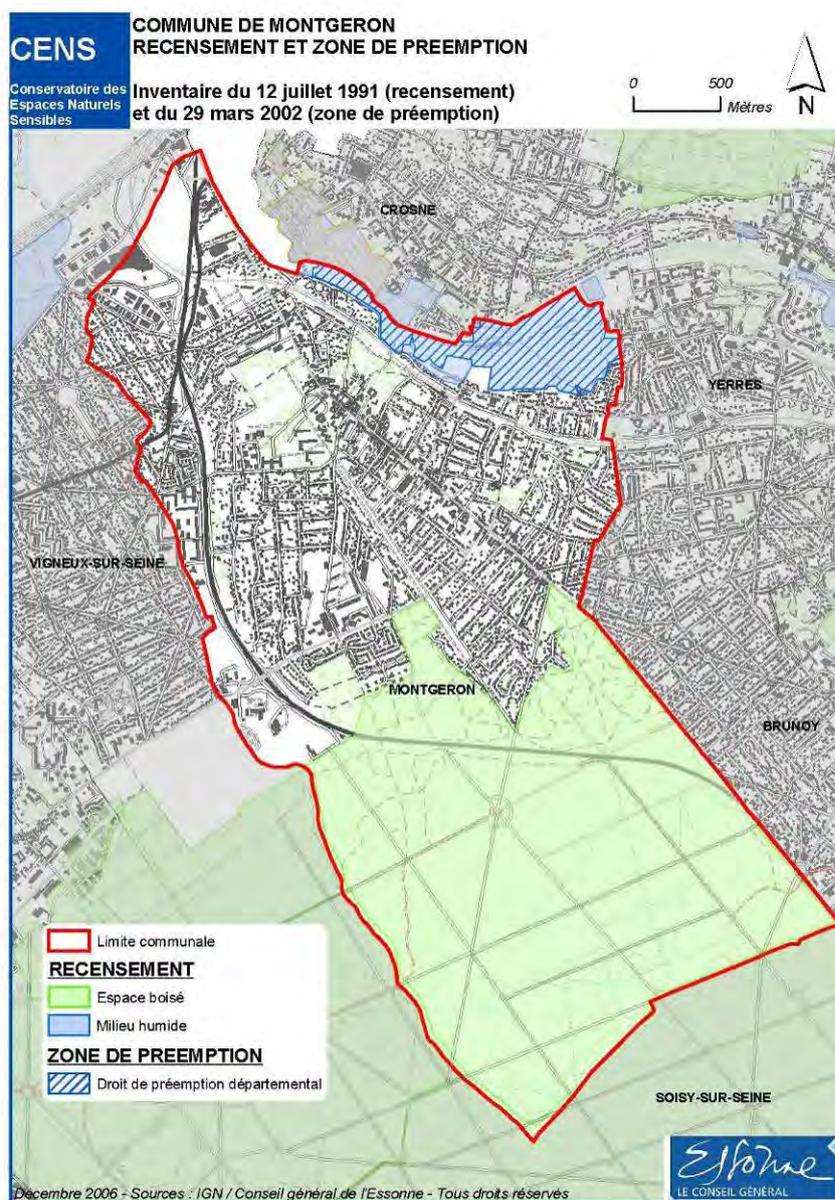
## Les espaces naturels sensibles

Le Conseil Général de l'Essonne a inscrit des espaces de la commune à l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du département de l'Essonne. Les ENS sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Cette notion, définie par la loi du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002), est définie ainsi dans le texte officiel : "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues"

La préservation des Espaces Naturels Sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).



### Les zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile de France selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Le territoire de Montgeron est concerné par la présence de zone de classes 2,3 et 5.

Les abords du Moulin de Senlis sont concernés par une enveloppe de classe 2. Les classes 3 se localisent le long de l'Yerres, du rû d'Oly, dans la forêt de Sénart et sur le rebord du plateau de l'éperon du plateau de Brie. Le lit de l'Yerres et la forêt Sénart concentrent les enveloppes de classe 5.

Si certains espaces sont aujourd'hui totalement urbanisés, d'autres sont aménagés dans une volonté de préservation des potentiels écologiques.

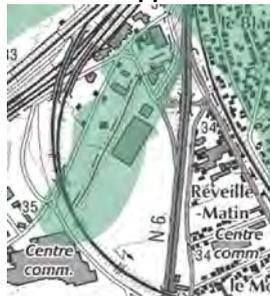
Le SAGE de l'Yerres (voir chapitre suivant) indique des préconisations en matière de protection des zones humides. Les zones humides doivent notamment être préservées de tout nouvel aménagement, ce qui proscrit tout remblaiement, retournement et drainage. L'urbanisation doit être limitée pour la classe 2 (classement en zone N par exemple), ainsi que pour les classes 3 et 5, après précision de leur caractère humides.

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

#### Extraits de la carte d'identification des enveloppes d'alertes potentiellement humides (voir ci-après)



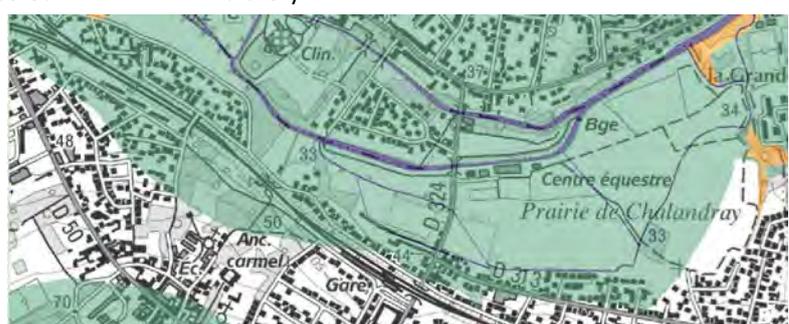
Moulin de Senlis



Maurice Garin

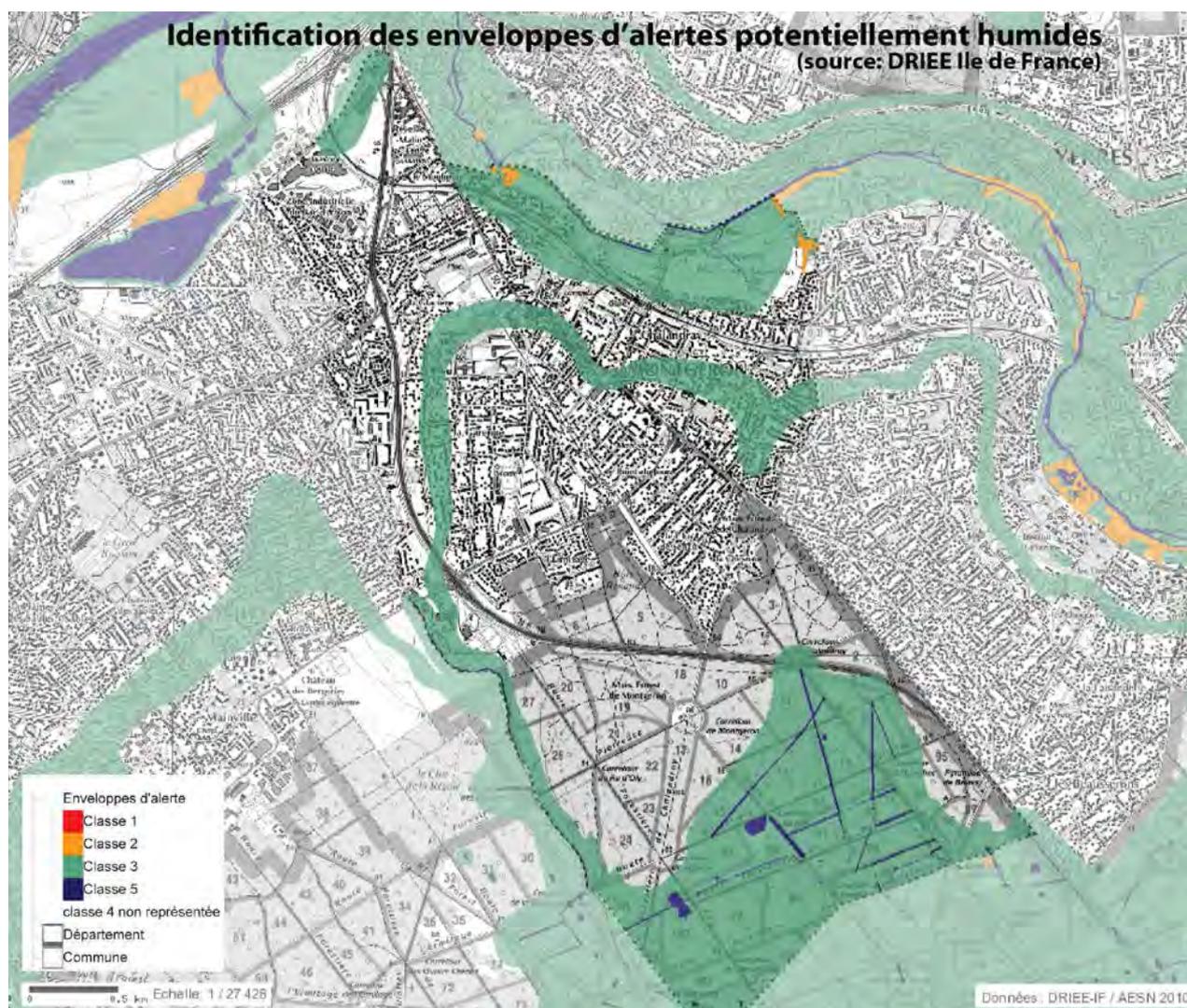


rû d'Oly



Eperon du Plateau de Brie

Abords de l'Yerres



## Gestion de l'eau et des déchets

### GESTION DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) :

- le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau ;
- le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local. L'initiative d'un SAGE revient aux responsables de terrains. Le préfet arbitre la procédure en consultant les collectivités territoriales et le comité de bassin pour fixer le périmètre.

#### Les orientations du SDAGE

Le premier Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Versant Seine – Normandie, dont dépend Montgeron, est entré en vigueur en 1996. Cet outil d'aménagement du territoire issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à assurer la gestion équilibrée de la ressource en eau, le respect et la préservation des milieux aquatiques, la préservation de la santé et de la sécurité civile. Ces orientations se traduisent par la maîtrise des rejets polluants, la limite du ruissellement et de l'érosion des sols, l'amélioration de la qualité générale des eaux.

Suite à la loi du 21 avril 2004, transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), la révision du SDAGE a été lancée en 2005 afin d'intégrer de nouvelles exigences dont notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

Elle s'est achevée par l'adoption par le **Comité de bassin** du 29 octobre 2009 de son nouveau SDAGE pour la période 2010-2015. Un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin a également été prononcé. Ces deux documents sont entrés en vigueur le 17 décembre 2009. Désormais le SDAGE devra être révisé tous les 6 ans.

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands 2010-2015 se place dans la continuité du schéma adopté en 1996 privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

L'objectif global du SDAGE est d'atteindre un bon état des eaux en 2015 pour les eaux de surfaces et souterraines. Pour ce faire, huit défis à relever pour répondre aux enjeux du bassin ont été retenus :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation

#### Le SAGE Yerres

Au niveau des sous-bassins hydrographiques, les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux), élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

Le territoire de Montgeron est compris dans le périmètre fixé par arrêté inter préfectoral du 27 mars 2002 (modifié par l'arrêté du 12 octobre 2010) du schéma d'aménagement de la gestion des eaux (SAGE). Le projet de SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 13 octobre 2011.

Le territoire concerné connaît une forte opposition entre l'amont et l'aval (amont rural et aval urbanisé) de son bassin versant. Le SAGE permettrait, entre autres, d'harmoniser les actions de chacun et d'ouvrir le dialogue entre les différents acteurs.

Les problèmes majeurs soulevés sont les suivants :

- Protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis à vis des nitrates et des phytosanitaires
- Incidence des prélèvements en nappe sur les débits d'étiage et la qualité des rivières
- Inondations en basse vallée
- Préservation des milieux naturels et aquatiques

Ce schéma va permettre, entre autres, d'améliorer la prévention des inondations au niveau du bassin, en s'appuyant notamment sur les politiques de réduction de l'impact du ruissellement, que chaque commune doit mettre en œuvre. Une politique de gestion et de restauration des zones humides sera également menée.

C'est pourquoi la gestion et la valorisation des eaux pluviales à la source (rétention à la parcelle, recyclage, stockage et/ou infiltration) doivent être recherchées et intégrées systématiquement aux aménagements. En cas d'impossibilité technique, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales doit se faire dans des réseaux spécifiques ou dans le milieu naturel et non dans les réseaux d'assainissement des collectivités aboutissant aux stations d'épuration.

### *L'eau potable*

Montgeron est alimenté l'usine de potabilisation de Morsang sur Seine (50%) issue d'eau de la Seine et d'eau de forages, ainsi que d'eau souterraine captée en Seine et Marne (40%) et dans le Val d'Yerres (10%).

L'Agence Régionale de Santé (ARS) est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Une synthèse de qualité de l'eau a été effectuée en 2009 par la Direction départementales des Affaires Sanitaires et Sociales des Yvelines (DdASS, nouvellement renommée ARS). Elle prend en compte les résultats d'analyses des 137 échantillons d'eau prélevés sur les installations de production et des 42 échantillons prélevés sur le réseau de distribution (robinet du consommateur).

Les analyses révèlent une eau calcaire, très peu fluorée, de très bonne qualité bactériologique et contenant peu de nitrates. L'eau distribuée en 2009 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

L'entreprise Lyonnaise des Eaux (Groupe Suez Environnement) est concessionnaire du réseau et en assure l'entretien. En 2010, elle a facturé 1 119 280 m<sup>3</sup> d'eau potable à 5 916 clients montgeronnais, soit une consommation annuelle de 189 m<sup>3</sup> par abonné.

<b>Montgeron</b>				
	2007	2008	2009	2010
<b>Nombre de Client</b>	5 874	5 873	5 912	5 916
<b>Volumes facturés (exprimés en m<sup>3</sup>)</b>	1 228 140	1 190 929	1 089 539	1 119 280

*Source : Lyonnaise des eaux (2011)*

### *Les réseaux d'assainissement (source : SYAGE - Notice de zonage d'assainissement - SAFEGE - avril 2007)*

Les services publics d'assainissement collectif et non collectif de Montgeron sont délégués au Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE, anciennement SIARV).

La commune de Montgeron fait partie du périmètre de l'agglomération parisienne au sens de l'assainissement (Arrêté interpréfectoral N°2000-2087 de 17 Octobre 2000 définissant la carte d'agglomération d'assainissement de la zone centrale de la Région Ile de France), L'épuration des eaux usées est assurée par le SIAAP, Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne, L'usine de traitement est située à Valenton (94) un by-pass peut permettre le traitement à l'usine d'Achères (78), La règle dans ce périmètre est l'assainissement de type collectif séparatif.

Le SYAGE assure l'ensemble des compétences relatives à l'assainissement (collectif ou non collectif) et à la gestion des eaux (maîtrise des eaux pluviales et du ruissellement, entretien de la rivière l'Yerres, lutte contre la pollution et les inondations, protection des eaux souterraines et superficielles,...) La gestion des réseaux et ouvrages communaux d'assainissement lui a été déléguée. Suite à la mise à disposition des réseaux communaux le SYAGE est gestionnaire de tous les ouvrages mais n'est propriétaire que des ouvrages qu'il réalise ou a réalisés ou remplacé.

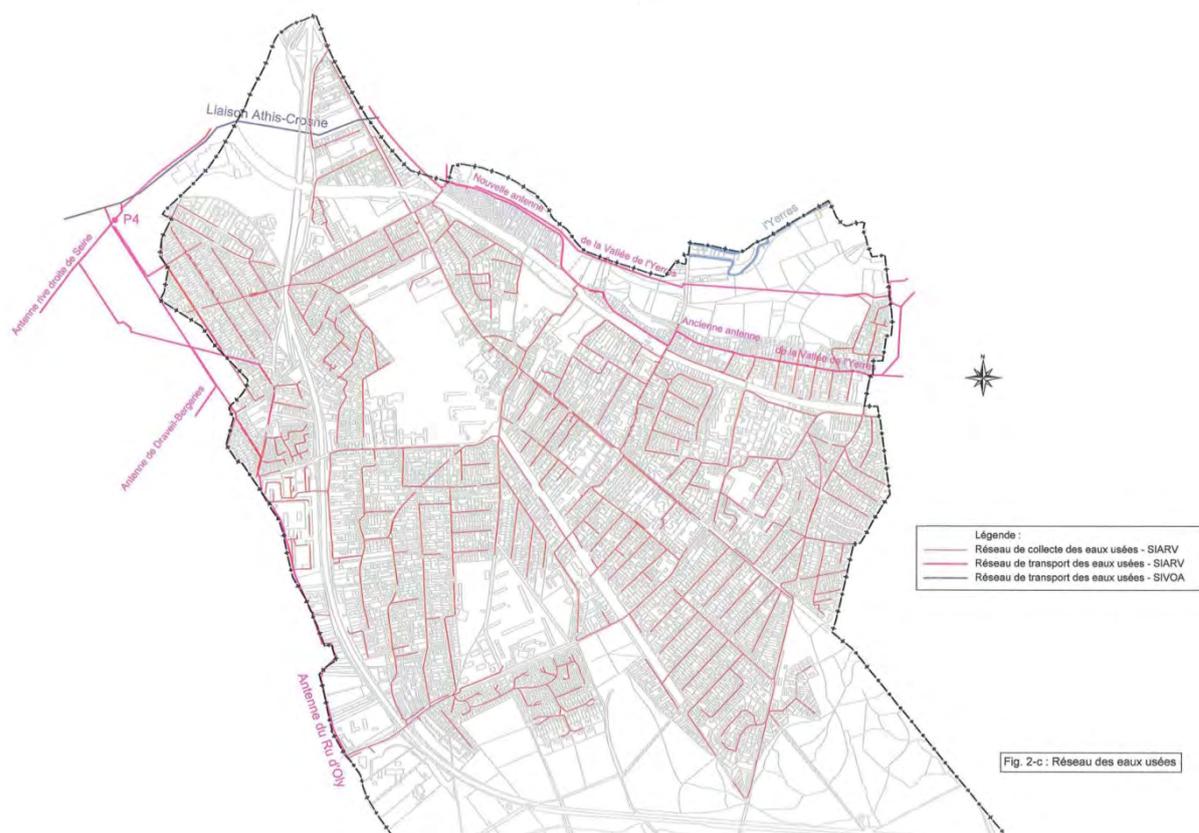
Le SYAGE est doté d'un règlement d'assainissement qui s'applique à l'ensemble des communes.

La commune est équipée d'un réseau de collecte d'assainissement de type séparatif, c'est à dire que la collecte des eaux usées et des eaux pluviales se fait dans deux réseaux distincts.

### Le réseau d'assainissement des eaux usées

La totalité des zones urbanisées est desservie par le réseau des eaux usées. Les réseaux communaux en assurent la collecte. Ces réseaux représentent 60,9 kilomètres linéaires de conduite de collecte et 6,8 kilomètres de transport. L'antenne syndicale du ru d'Oly (située en limite de la commune de Vigneux) assure le transport des eaux usées de l'ouest de la commune. L'ancienne antenne syndicale de la Vallée de l'Yerres assure elle le transport des eaux usées de l'est de la commune. Ces antennes dirigent ensuite les effluents vers l'unité de traitement de Valenton.

Seules quelques rares habitations ne sont potentiellement pas raccordables au réseau de collecte des eaux usées communales.



Source : Notice de zonage –SYAGE –avril 2007



## GESTION DES DECHETS

Source Rapport 2009 CASVS

### La compétence

La Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine a confié au SIREDOM (Syndicat intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et des Ordures Ménagères) :

- le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés dans le cadre de ses procédures contractualisées : bail emphytéotique administratif (BEA), contrats d'exploitation, ...
- l'exploitation d'un quai de transfert et d'un centre de tri
- la réalisation et l'exploitation d'un réseau de 14 déchetteries et d'une déchetterie mobile
- l'exploitation des bornes d'apport volontaire pour le verre
- la prévention et la réduction des déchets à la source.

Ce Syndicat est composé de 127 communes regroupées en :

- 5 Communautés d'Agglomération ayant pris la compétence élimination
- 3 Communautés de Communes ayant pris la compétence élimination
- 4 syndicats de collecte qui se transforment en syndicats de collecte et traitement
- 14 communes indépendantes.

En 2009, il représente une population globale de 718 200 habitants et la population trieuse représente 98,23 % de la population totale.

### Le traitement des déchets ménagers

En 2009, 414 394 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été traitées, à comparer aux 405 945 tonnes de 2008, soit une augmentation de 2,08 % et 208 395 tonnes d'ordures ménagères ont été incinérées, soit une augmentation de 5,7 % par rapport à 2008. La disponibilité des fours a atteint 86 % en 2009.

Le SIREDOM dispose des outils de traitement suivants pour le traitement des déchets ménagers :

- l'Ecosite de Vert-le-Grand comprenant le CITD (Centre Intégré de Traitement des Déchets), le CSDU (Centre de Stockage de Déchets Ultimes) du Cimetière aux Chevaux, la plate-forme de compostage
- l'Ecosite Sud Essonne comprenant un centre de transfert, une déchetterie et un centre de tri
- un réseau de déchetteries comprenant 14 équipements.

La collecte des déchets de la ville de Montgeron

Type de déchet	Tonnage 2008	Tonnage 2009	Evolution 2008/2009
Ordures ménagères	7 189	7 007	- 2,5 %
Encombrants	721	788	9,3 %
Déchets communaux	682	824	20,9 %
Déchets verts	1 313	1 446	10,1 %
Emballage	534	541	1,3 %
Papiers	282	264	- 6,1 %
Verre	594	584	- 1,7 %
Part variable déchetterie	2 168	939	- 56,7 %
DDM	27	7	- 73,2 %
<b>Total</b>	<b>13 508</b>	<b>12 392</b>	<b>- 8,26 %</b>

Entre 2008 et 2009, le tonnage de déchets collectés est en diminution (- 8,26 %), baisse essentiellement liée à celle du tonnage d'ordures ménagères, de papiers et des apports en déchetterie pour lesquels seuls les tonnages identifiés ont été pris en compte. Une augmentation du tonnage est constatée pour les encombrants, les déchets communaux et les déchets verts.

*Comparaison vis-à-vis des résultats avec le SIREDOM et l'Ile-de-France*

Résultats pour l'année 2009	Comparaison des ratios (kg/hab/an) par type de déchet					
	Ordures ménagères	Encombrants	Déchets verts	Recyclables		
				Emballages	Journaux magazines	Verre
Montgeron	320	36	66	63		
SIREDOM	293	26	59	65		
Ile-de-France	324	27	19	56		

Montgeron présente des ratios supérieurs à ceux de la moyenne du SIREDOM pour les ordures ménagères et les encombrants. Le ratio des déchets recyclables reste stable.

*Les actions de la Ville*

Afin de réduire sa production de déchets, la Ville de Montgeron et la CASVS propose la mise à disposition de composteurs à tarifs économiques.

Par ailleurs, la Ville a déjà mis en place certain nombre de mesures, afin de concrétiser ses engagements envers la charte pour l'environnement et anticiper sur ses objectifs de « Ville durable » :

- instauration du tri sélectif des déchets sur toute la ville.
- Mise à disposition gratuitement d'autocollants « Stop Pub » pour réduire le volume des déchets
- Valorisation des déchets verts en engrais

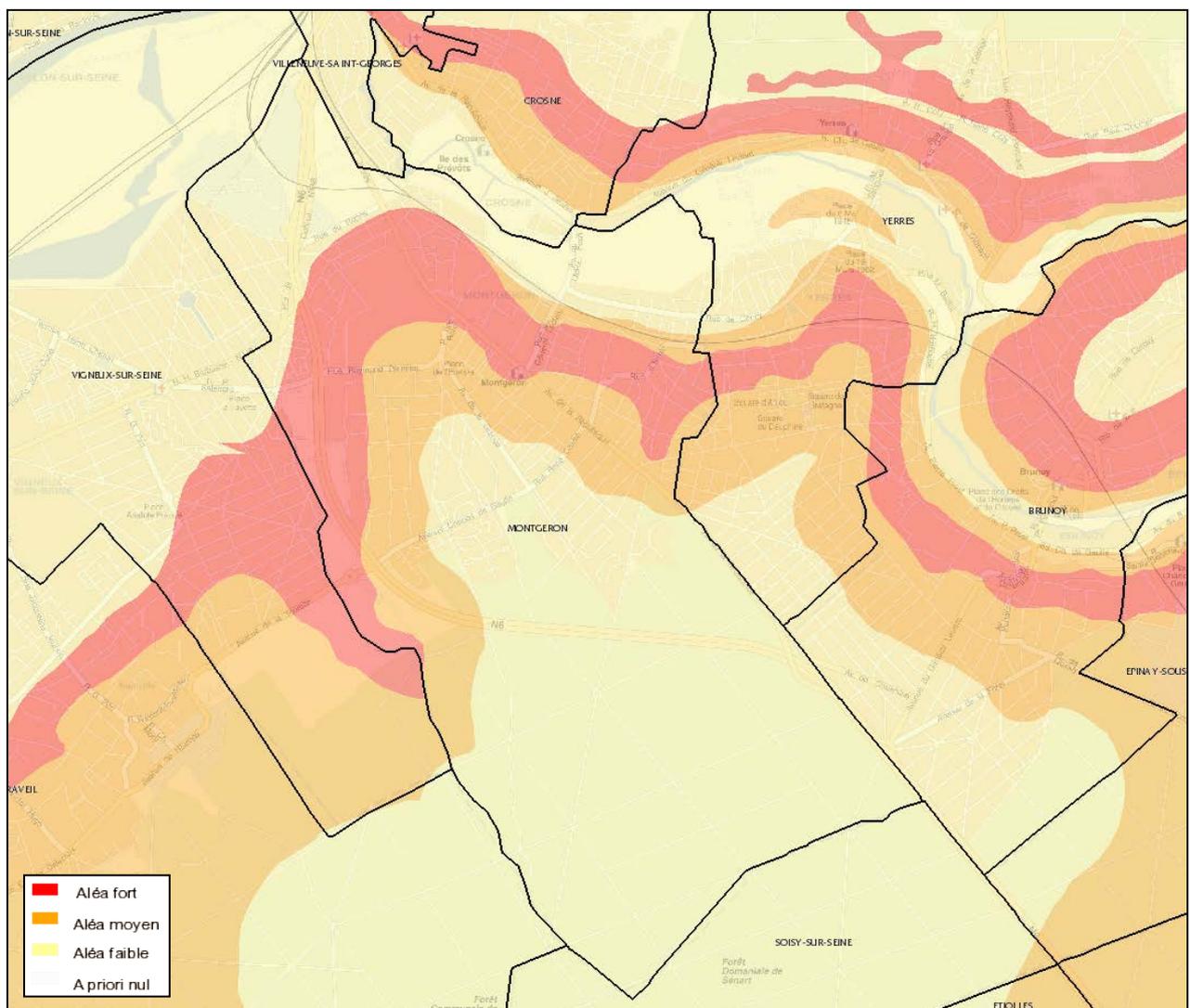
## Les risques naturels et technologiques

### Les risques naturels

#### LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le retrait-gonflement des argiles se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait) ; à l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

La commune de Montgeron est concernée par un aléa faible à fort de retrait-gonflement des argiles. Le secteur le plus sujet au retrait-gonflement des argiles est la partie des coteaux, alors que le plateau, les vallées de la Seine et de l'Yerres sont soumis à un aléa faible.



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune de Montgeron

Source : BRGM

## ***LES RISQUES INONDATIONS***

---

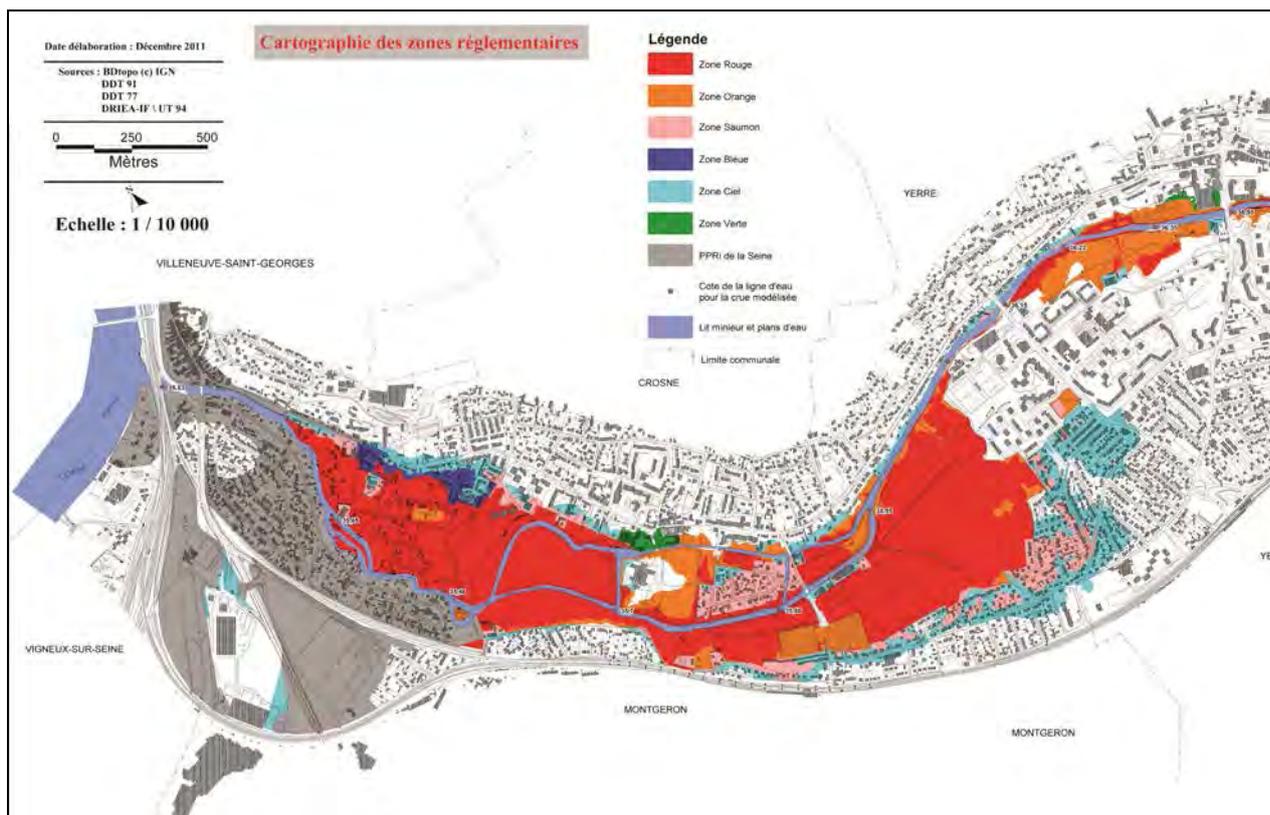
Le territoire de Montgeron est concerné par les risques inondations par débordement de la Seine et de l'Yerres.

### ***Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée de l'Yerres***

Le PPRI de la vallée de l'Yerres été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté interpréfectoral. Il vaut servitude d'utilité publique. Il comprend notamment des mesures :

- d'interdiction ou de prescription;
- de prévention, de protection et de sauvegarde ;
- relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés.

*Source : PPRI de la vallée de l'Yerres*



Source : PPRi de la vallée de l'Yerres

Le PPRi détermine six zones, qui résultent du croisement de la cartographie des aléas et de celle des enjeux. Au sein de chaque zone, sont applicables les mesures d'interdictions et les prescriptions du règlement. Ce dernier définit des prescriptions applicables aux constructions (biens, activités et réseaux collectifs) et des principes d'urbanisation.

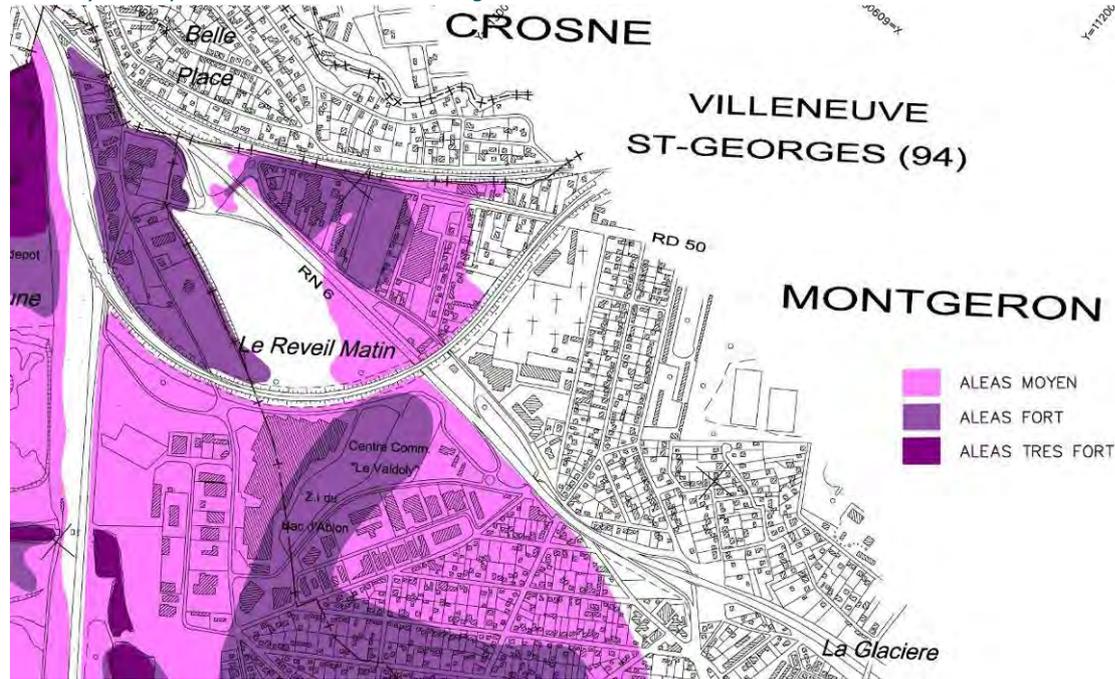
Aléas	Enjeux	Zones non urbanisées	Autres zones urbanisées	Zones urbaines denses	Centres urbains
Moyen		Orange	Ciel	Ciel	Vert
Fort		Rouge	Saumon	Bleu	Vert
Très fort		Rouge	Rouge	Rouge	Rouge

Le territoire de Montgeron est concerné par des zones rouge, orange, saumon et ciel. En zones rouge et orange, seul le maintien et l'extension (strictement encadrée) des constructions existantes est admise. Aucune construction nouvelle n'est autorisée. En zone saumon, le principe est de pérenniser la vocation urbaine, en définissant des règles moins strictes pour les extensions des bâtiments existants. Certains aménagements (sportifs, techniques,...) sont admis sous conditions. Enfin la zone ciel, qui couvre un secteur urbanisé d'aléa moyen se donne pour principe d'améliorer la qualité urbaine en autorisant les constructions. Les opérations d'aménagement (habitat, activités, ...) pourront être autorisées sous certaines conditions.

### *Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) de la vallée de la Seine dans l'Essonne*

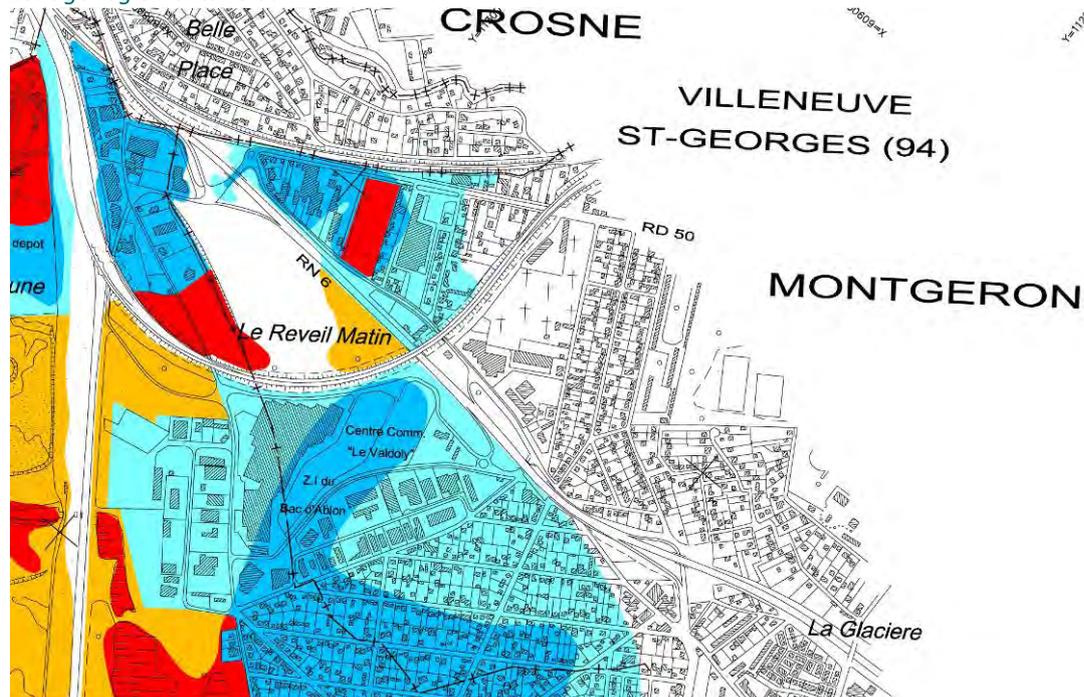
Le PPRi de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne a été arrêté par anticipation par le préfet le 8 novembre 2000. Il a été approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral.

### Aléas hydraulique de la Seine – Zoom Montgeron



Source : PPRI de la Seine dans le département de l'Essonne

### Zonage réglementaire du PPRI



- Zone rouge – écoulement et expansions des crues d'aléas forts à très forts
- Zone orange – expansions des crues d'aléas moyens
- Zone bleu – urbanisées autres que les centres urbains d'aléas forts
- Zone ciel – urbanisées autres que les centres urbains d'aléas moyens
- Zone verte – centres urbains d'aléas moyens à forts



Source : PPRI de la Seine dans le département de l'Essonne

Les objectifs du plan sont de deux natures :

- conserver les possibilités d'écoulement et d'expansion des eaux de la crue dans un secteur particulièrement sensible en amont de la capitale ;
- assurer la sécurité des habitants et des secteurs urbanisés en cas de crue.

Le PPRI de la Seine détermine cinq zones, qui résultent du croisement de la cartographie des aléas et de celle des enjeux. Au sein de chaque zone, sont applicables les mesures d'interdictions et les prescriptions du règlement. Ce dernier définit des prescriptions applicables aux constructions (biens, activités et réseaux collectifs) et des principes d'urbanisation.

ENJEU	Zone non urbanisée	Zone urbanisée autre que centre urbain	Zone urbanisée en centre urbain
ALEA			
Très fort	1 Rouge	1 Rouge	1 Rouge
Fort	1 Rouge	3 Bleue	5 Verte
Moyen	2 Orange	4 Ciel	5 Verte

Montgeron est concernée par des zones rouge, orange, bleue et ciel. Les risques identifiés se situent uniquement au nord de la commune. Le principe d'urbanisation des différentes zones est le suivant :

- Zone rouge :
  - le principe est d'interdire toute construction nouvelle dans cette zone qui sert à l'écoulement et l'expansion des crues. Cependant, le bâti existant sera reconnu et pourra être conforté : il sera notamment prévu l'extension des constructions dans la limite de 10 m<sup>2</sup> réservés exclusivement à des travaux de mise aux normes de confort. En outre, cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées à la voie d'eau sous réserve qu'en bordure de fleuve, la bande des vitesses importantes figurant sur la carte réglementaire, soit préservée pour faciliter l'écoulement des crues. Cette bande ne pourra être utilisée qu'aux liaisons douces, aux espaces verts et paysagers.
- Zone orange :
  - le principe est d'interdire toute construction nouvelle dans cette zone qui sert à l'expansion des crues. Toutefois, à la différence de la zone Rouge, peuvent y être autorisées des extensions de construction en dehors des travaux de mises aux normes de confort. De même qu'en zone rouge, cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs.
- Zone bleue :
  - le principe est de pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine de cette zone. Elle peut recevoir des constructions nouvelles en « dent creuse » et dans le respect de la morphologie urbaine existante, sauf dans le cadre d'opérations d'aménagement.
- Zone ciel :
  - le principe d'urbanisation de cette zone est d'améliorer sa qualité urbaine en autorisant les constructions. Pourront être autorisées les opérations d'aménagement sous certaines conditions.

## Les risques technologiques

### *Le transport de matières dangereuses*

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés :

- une explosion peut être provoquée par un choc avec production d'étincelles, par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. Ces effets, à la fois thermiques et mécaniques, sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres ;
- un incendie peut être causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc contre un obstacle, l'inflammation accidentelle d'une fuite, une explosion au voisinage immédiat du véhicule, voire un sabotage.
- un dégagement de nuage toxique peut provenir d'une fuite de produit toxique ou résulter d'une combustion. En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques par inhalation, par ingestion directe ou indirecte, par la consommation de produits contaminés ou par contact. Selon la concentration des produits et la durée d'exposition, les symptômes varient d'une simple irritation de la peau ou d'une sensation de picotements de la gorge, à des atteintes graves (asphyxies, œdèmes pulmonaires). Ces effets peuvent être ressentis jusqu'à quelques kilomètres du lieu du sinistre.

Afin d'éviter la survenue d'accident, plusieurs législations ont été mises en place :

- Le transport par route est régi par le règlement ADR du 5 décembre 1996, transcrit par l'arrêté français du 1er juillet 2001. Ce règlement concerne aussi la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises. Il impose également des prescriptions techniques d'emballage, de contrôle et de construction des véhicules ;
- Le transport par voie ferrée est régi de la même façon par le règlement RID ;
- Les transports fluviaux nationaux et internationaux sont régis par l'accord européen ADNR ;
- Le transport par canalisation fait l'objet de différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées (afin de limiter les risques en cas de travaux).

Les statistiques montrent que les modes de transport de marchandises dangereuses les plus sûrs sont les voies ferrées et les canalisations.

A Montgeron, l'ensemble de la commune est concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses, notamment du fait de la circulation sur la RN 6, sur le réseau ferroviaire et de la présence d'une canalisation de gaz haute pression qui traverse le territoire communal dans sa partie nord-ouest.

### *Les installations classées*

Deux établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal :

- AUCHAN (entreposage, manutention, commerces).
- SANITRA SERVCIES (traitement de déchets industriels).

Ces installations, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration, sont du ressort des pouvoirs de police spéciale du préfet.

Seules les installations soumises à la directive « SEVESO II » sont obligatoirement dotées d'un Plan Particulier d'Intervention. Actuellement, aucune société installée sur la commune ne relève de cette directive.

## Pollutions et nuisances

### LA POLLUTION DES SOLS

#### Les sites de la base de données BASOL

La base de données BASOL est un tableau de bord des sites sur lesquels l'administration a une action à titre préventif ou curatif. Cette base de données comporte plus de 34 000 sites sur le territoire national et est actualisée trois à quatre fois par an.

Sur la commune de Montgeron, la base de données BASOL ne comptabilise aucun site pollué, potentiellement pollué ou ayant fait l'objet d'investigations.

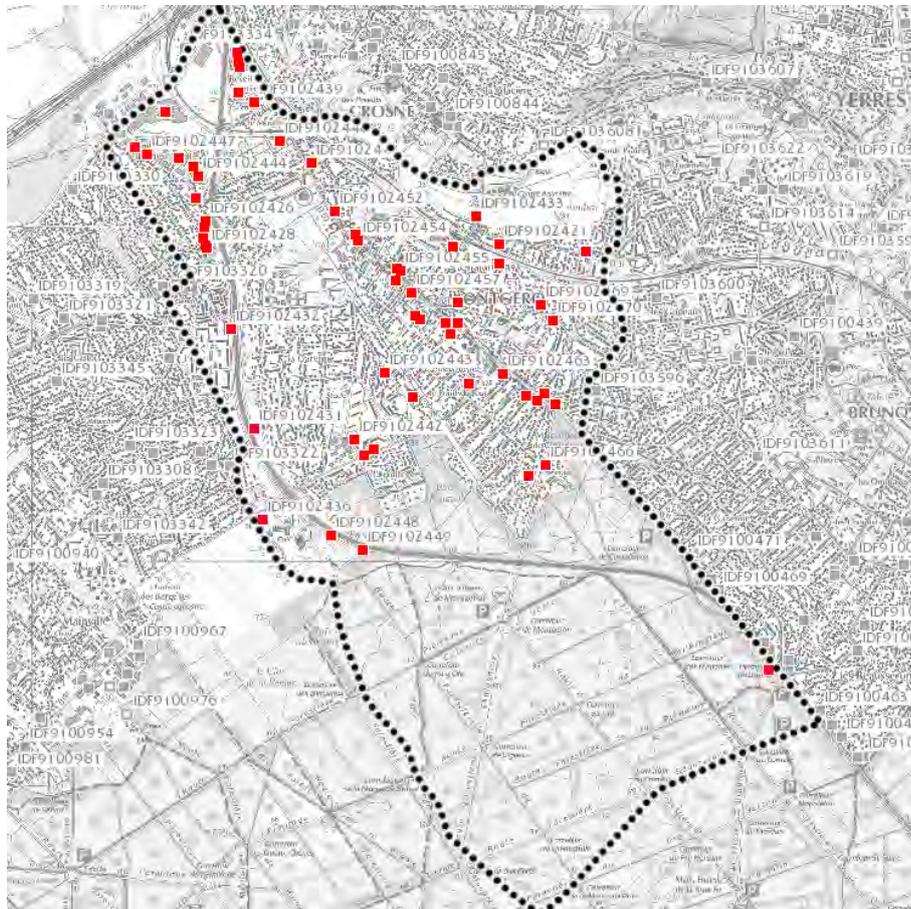
#### Les sites de la base de données BASIAS

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- de conserver la mémoire de ces sites,
- de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Il faut rappeler toutefois que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

La base BASIAS référence plusieurs sites sur le territoire communal de Montgeron.



Sites recensés dans la base BASIAS

Source : <http://basias.brgm.fr>

## LES NUISANCES SONORES

Le bruit est une source de gêne très présente en Ile-de-France, altérant la qualité de vie de la grande majorité des Franciliens. Dans ce sens, un Francilien sur quatre est particulièrement gêné par le bruit, puisqu'il se déclare souvent ou en permanence gêné à son domicile. Significativement plus importante en Ile-de-France qu'en province, cette gêne est très liée au degré d'urbanisation. Parmi les différentes sources de bruit, la circulation routière est de loin la première source de gêne.

### Classement sonore des routes et voies ferrées

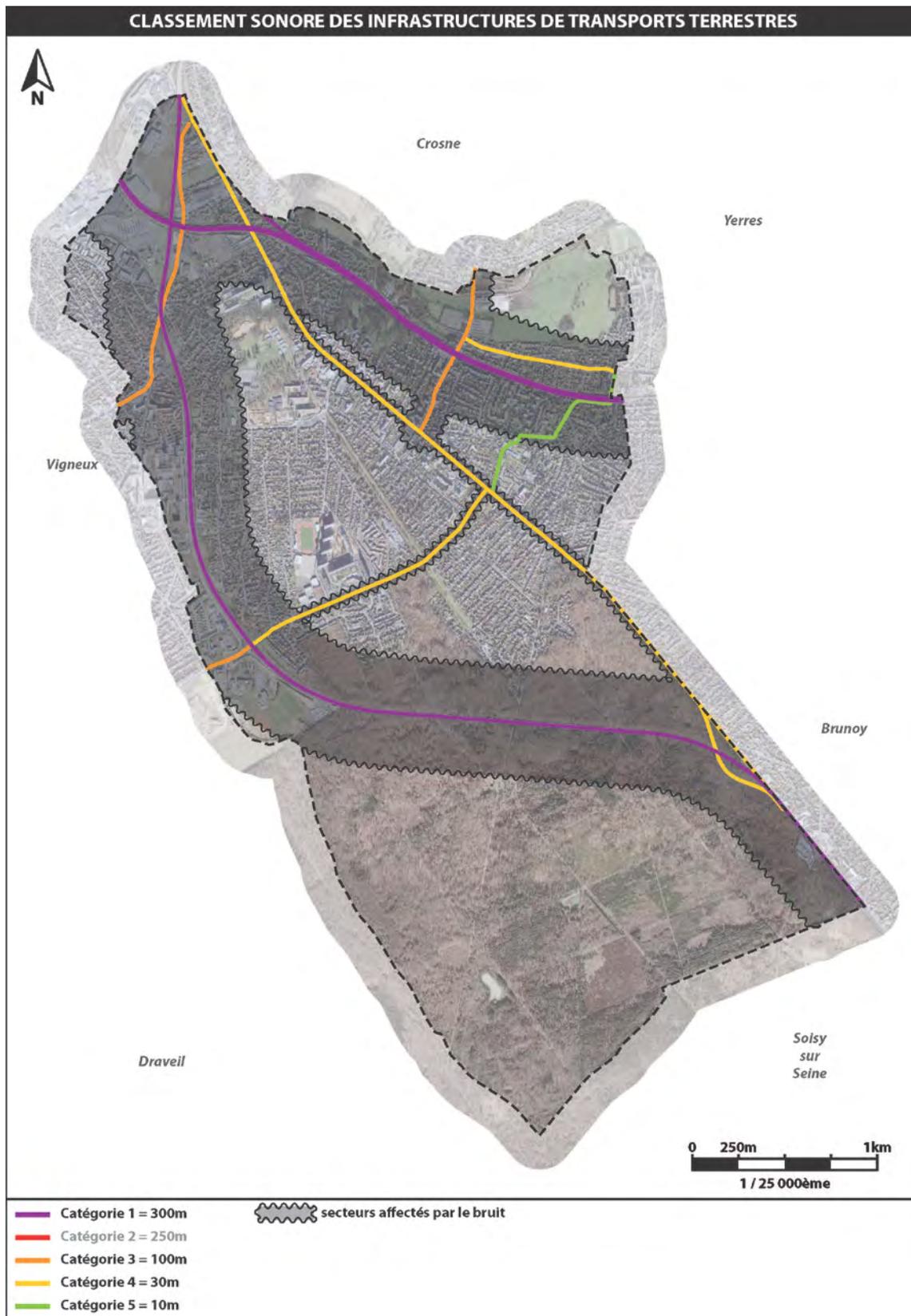
Le bruit est réglementé par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. Des décrets d'application de cette loi ont été publiés concernant notamment le bruit des infrastructures de transport terrestre. Ainsi, l'arrêté du 30 mai 1996, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, a pour objet :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transport terrestre recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.

Niveau sonore de réf. LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de réf. LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Isolement minimal DnAT	Zone de bruit maxi de part et d'autre de l'ouvrage routier
L > 81	L > 76	1	45 dB(A)	d = 300 m
76 < L < 81	71 < L < 76	2	42 dB(A)	d = 250 m
70 < L < 76	65 < L < 71	3	38 dB(A)	d = 100 m
65 < L < 70	60 < L < 65	4	35 dB(A)	d = 30 m
60 < L < 65	55 < L < 60	5	30dB(A)	d = 10 m

Il appartient au Préfet de procéder au recensement des infrastructures terrestres concernées par la loi situées dans son département et de les classer dans les catégories établies. (voir carte ci-après « classement sonore des infrastructures de transports terrestres »)

Sur la commune, un arrêté préfectoral du 20 mai 2003, portant classement des infrastructures de transports terrestres, prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.



Source :DDE91/SIG2005

### *Cartes stratégiques de bruit et plans de prévention.*

Une directive européenne de 2002 impose aux états membres d'élaborer des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Elle fixe aux autorités compétentes les obligations d'élaborer, d'arrêter et de publier des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Les CBS présentent les diagnostics de l'exposition au bruit des populations. Elles servent de base à l'élaboration des PPBE qui ont pour objectifs de :

- prévenir les effets du bruit,
- réduire les niveaux de bruit dans les situations critiques,
- protéger les "zones calmes"

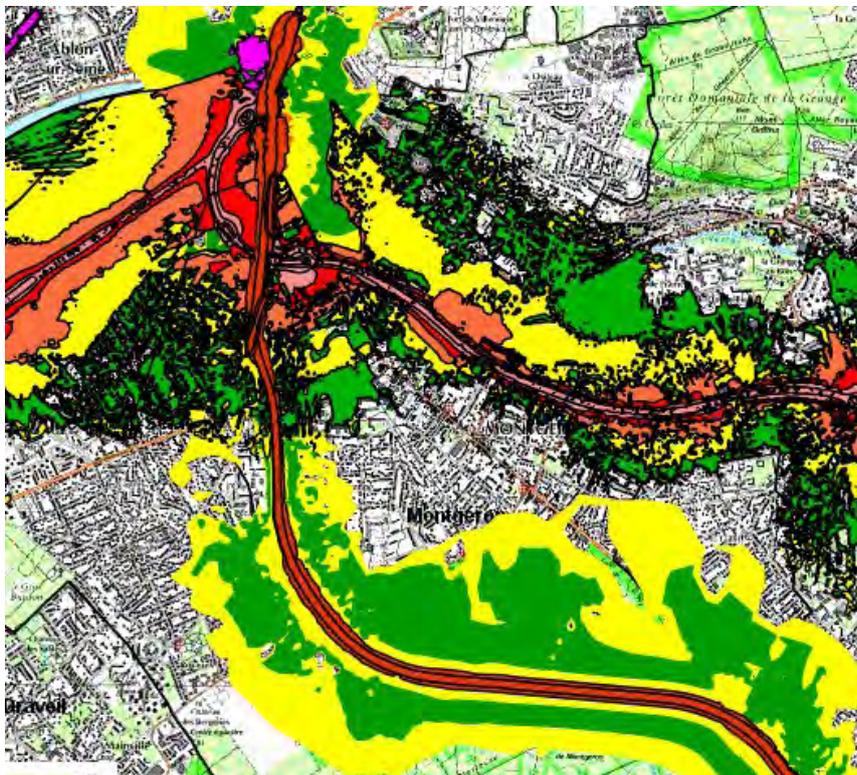
La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement a rendu obligatoire l'établissement de cartes de bruit stratégiques et l'élaboration de plans d'actions dans les secteurs les plus concernés (agglomérations, secteurs proches d'infrastructures bruyantes).

La directive a été transposée par une ordonnance de 2004 ratifiée par la loi du 26 octobre 2005. Le décret du 24 mars 2006 a apporté des précisions, notamment les agglomérations concernées et les autorités compétentes pour élaborer cartes et plans. Les dates butoirs de la directive de 2002 ont été reprises.

Les dispositions relatives à cette cartographie et aux plans d'actions sont aujourd'hui codifiées (L 572-2 et suivants, R 572-2 et suivants du code de l'environnement).

#### *Les grandes infrastructures routières et ferroviaires*

La réalisation des cartes revient au représentant de l'Etat. Les cartes de bruit du département de l'Essonne ont été approuvées par un arrêté préfectoral n° 2010-DDT-SE n° 112 du 14 octobre 2010. Le dossier est constitué d'un résumé non technique, des cartographies pour le réseau routier national, le réseau routier départemental, les voies ferrées et le réseau RATP.



*Extrait de la carte stratégique du bruit en Essonne (source DDT91 -2012)*

Le document intégral et légendé peut être librement consulté à l'adresse suivante :

[http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Carte\\_bruit\\_3&service=DDT\\_91](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Carte_bruit_3&service=DDT_91)

Les plans de prévention du bruit relatifs aux infrastructures seraient actuellement en cours d'élaboration.

#### *Les agglomérations*

Montgeron appartient à l'agglomération parisienne (plus de 250 000 habitants), et se trouve donc concernée par l'élaboration d'une cartographie du bruit à l'échelle de son territoire, comme le montre l'annexe du décret du 24 mars 2006, qui liste les agglomérations de plus de 100 000 et de 250 000 habitants.

La compétence de lutte contre les nuisances sonores revient à la CASVS.

Le retard pris dans l'établissement de ces cartes par les EPCI et les communes du département de l'Essonne et des Hauts-de-Seine, conduiront probablement BruitParif à s'associer aux EPCI et commune pour leur élaboration.

#### *Les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)*

Le projet de plan de prévention du bruit dans l'environnement des grandes infrastructures routières de l'État est actuellement en cours de consultation publique, depuis mai 2012.

## Énergies, consommations d'énergie et énergies renouvelables

Source : l'IAU-IdF<sup>3</sup> et l'ARENE IdF<sup>4</sup>

*La loi dite Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 20 - retranscrite dans l'article L128-1 du code de l'urbanisme indique que le dépassement de COS est autorisé, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles du PLU pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Le bonus de COS ne peut excéder 20% dans les secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ainsi que dans un site inscrit ou classé. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. Les dispositions de l'article L.128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision du conseil municipal.*

La ville de Montgeron consomme de l'énergie (électricité, gaz, fuel) que ce soit pour les besoins de son industrie, de ses transports (de personnes ou de marchandises) ou encore du chauffage de ses constructions. Cependant, les données de consommation d'énergie n'étant pas disponibles à l'échelle de la commune, nous citerons les chiffres de la Région Ile-de-France (notons que le bilan précis de ces consommations pourrait être fait dans le cadre d'une étude énergétique ou dans le cadre d'un Bilan Carbone<sup>TM</sup> Territoire de la commune).

Comme toutes les autres régions françaises, reflétant ainsi la situation énergétique nationale caractérisée par un manque de ressources, l'Île-de-France dépend de l'extérieur pour ses approvisionnements : importations en provenance de l'étranger pour ce qui concerne les énergies fossiles (pétrole, gaz, charbon), mais également importation d'électricité des autres régions françaises. La production régionale d'électricité couvre, selon les années, entre 3 et 10% de la consommation régionale d'énergie électrique. Globalement, la production régionale d'énergie ne subvient qu'à 7% des besoins énergétiques.

### LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

En 2005, les consommations d'énergie de la région Ile-de-France ont atteint 25 millions de tonnes équivalent pétrole (Mtep), soit environ 15% du bilan national, alors que la région concentre près de 19% de la population française. Entre 1999 et 2005, le niveau des consommations a progressé de manière significative. En effet, le bilan énergétique régional a crû de plus de 15% sur la période, soit une croissance de 1,8% par an en moyenne, contre 0,4% par an à l'échelle nationale. Le secteur des transports contribue fortement à cette évolution.

#### Consommation énergétique de l'Ile-de-France en 2005 en ktep

	Produits pétroliers	Gaz naturel	Electricité	Chauffage urbain	Autres	TOTAL par secteur d'activités
<b>Transports</b>	10 555	2	193	-	-	<b>10 750</b> <b>43,7 %</b>
<b>Résidentiel</b>	1 102	3 086	1 969	692	307	<b>7 156</b> <b>29,1 %</b>
<b>Tertiaire</b>	723	1 359	2 014	473	184	<b>4 753</b> <b>19,3 %</b>
<b>Industrie</b>	137	947	624	-	165	<b>1 873</b> <b>7,6 %</b>
<b>Agriculture</b>	64	6	20	-	-	<b>90</b> <b>0,3 %</b>
<b>TOTAL par forme d'énergie</b>	<b>12 581</b> <b>51,1 %</b>	<b>5 400</b> <b>21,9 %</b>	<b>4 820</b> <b>19,6 %</b>	<b>1 165</b> <b>4,7 %</b>	<b>656</b> <b>2,7 %</b>	<b>24 622</b> <b>100 %</b>

<sup>3</sup> Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France

<sup>4</sup> Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France

### *Consommation par secteur*

Le bilan énergétique francilien est largement dominé par le secteur des transports qui représente 44% des consommations totales. La région est en effet caractérisée par une forte intensité des trafics routiers, ainsi que la présence en son sein de deux aéroports internationaux. A titre de comparaison, le secteur des transports représente 31% des consommations totales en France.

Le secteur résidentiel est au second rang des postes consommateurs. Avec plus de 7 Mtep, les logements franciliens représentent près du tiers de l'énergie consommée en 2005 en région Ile-de-France. Du fait de la densité du bâti francilien, les appartements représentent 60% du bilan énergétique résidentiel. La région Ile-de-France se distingue également par l'importance du secteur tertiaire sur son territoire, notamment en raison de la présence du siège de la majorité des grandes entreprises et des grandes administrations. Ainsi, la consommation d'énergie liée aux activités tertiaires représente 19% du bilan régional. A l'inverse, le secteur industriel a contribué à hauteur de seulement 8% aux consommations d'énergie franciliennes (contre près de 25 % au niveau national).

Un francilien consomme en moyenne 2,14 tep par an contre 2,56 tep par habitant et par an à l'échelle nationale. Cet écart de 16 % s'explique en partie par la densité de la population résidant en Ile-de-France.

### *Consommation par type d'énergie*

La place du gaz naturel dans les consommations énergétiques résidentielles est prépondérante avec 43% de l'énergie consommée, l'électricité constituant un petit tiers des consommations totales.

L'utilisation des produits pétroliers est prédominante dans le secteur des transports, et représente plus de 98% des consommations. Les modes aérien et routier contribuent massivement à ce bilan ; ils constituent ainsi chacun près de la moitié de l'énergie consommée pour les déplacements de voyageurs et l'acheminement des marchandises.

## ***LA PRODUCTION ENERGETIQUE ET LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE***

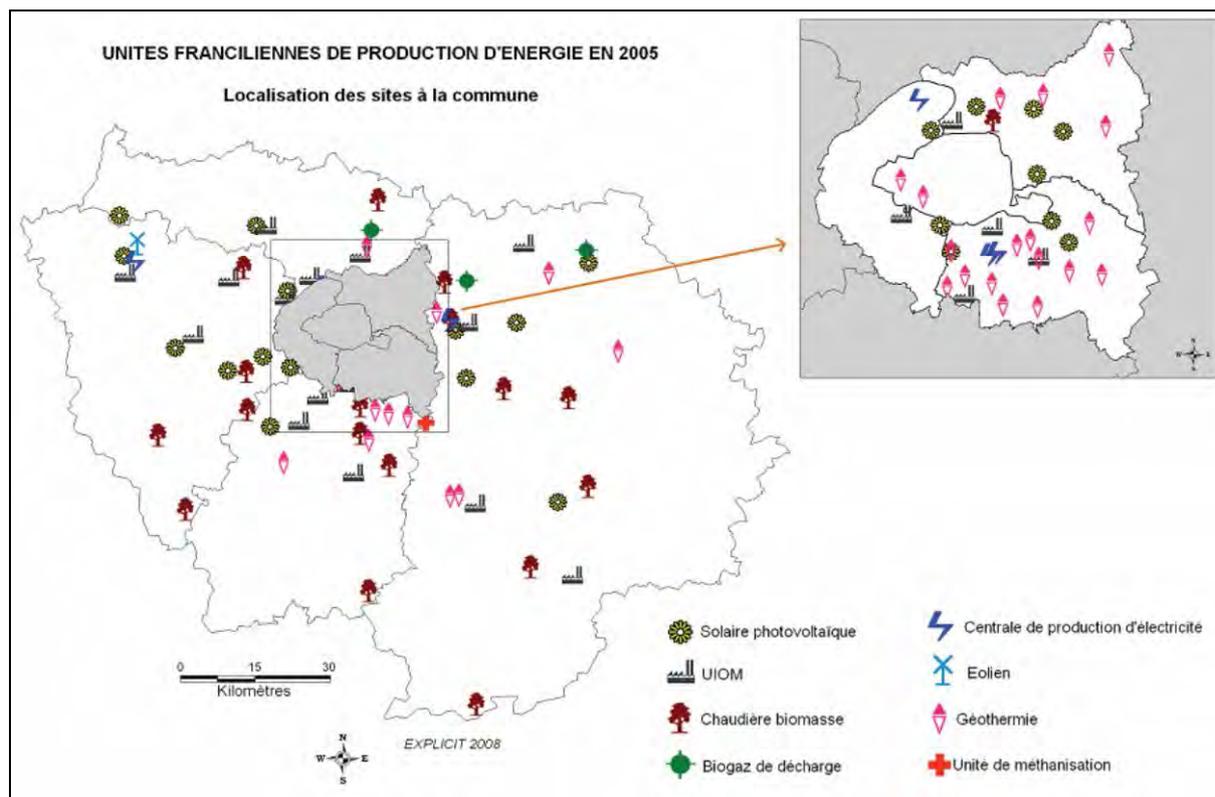
---

En 2005, la région Ile-de-France a produit 32,1 TWh d'énergie, dont 20% d'électricité et 64% de chaleur. Les 16% restant sont constitués par l'énergie produite par la filière fossile. Ainsi, la région produit globalement environ 11% de l'énergie qu'elle consomme.

L'extraction du pétrole et du gaz naturel, exclusivement le fait des départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne, permet de produire l'équivalent de 5 TWh, la production de pétrole étant prépondérante avec 99% du bilan fossile.

La production de chaleur a été estimée à 20,5 TWh. Les filières de production utilisant des énergies renouvelables représentent le tiers de la production totale, particulièrement grâce à la valorisation énergétique des déchets. Dans les filières classiques, les modules de cogénération génèrent le tiers de la chaleur totale produite en Ile-de-France.

L'électricité produite en région Ile-de-France est estimée à 6,6 TWh, dont 92% sont le fait des filières classiques, et plus particulièrement de la technologie de cogénération (47% du total).



### L'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIE

L'approvisionnement régional en produits pétroliers s'exerce partiellement en provenance de la raffinerie de Grandpuits-Bailly-Carros attestant de la (modeste) production régionale de pétrole dont le gisement est principalement situé en Seine-et-Marne, et majoritairement à partir des raffineries de la Basse-Seine (production annuelle estimée à 1,3 Mtep, ce qui représente un tiers de la production nationale d'énergie). L'exploitation des 4 sites pétroliers d'Île-de-France (2 en Seine-et-Marne, 1 dans l'Essonne et 1 dans les Yvelines) représente toutefois environ 40% de la production nationale.

Le réseau d'approvisionnement en gaz de la région Île-de-France dessert plus de 800 communes. Il est très diversifié, conformément à la situation observée sur l'ensemble du territoire national, et de très bonne qualité. En l'absence de ressources gazières en Île-de-France, 100% du gaz est importé, mais stocké dans des structures géologiques ad hoc.

L'approvisionnement en charbon de la région s'exerce principalement par voie fluviale, et partiellement par voie ferrée.

L'Île-de-France est très dépendante des autres régions pour ses approvisionnements en électricité (en moyenne pour 95% de sa consommation). Cette situation de forte dépendance pourrait présenter des inconvénients majeurs, en cas de rupture significative des réseaux d'approvisionnement. 8 centrales thermiques approvisionnent la région à hauteur de 3 à 10% des besoins selon les années (production modulée en fonction du climat).

3,7 millions de tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été brûlés en Île-de-France en 2002. L'incinération avec récupération d'énergie constitue la principale valorisation des déchets : 45,9% (Source : Observatoire Régional des Déchets d'Île-de-France). La chaleur issue de l'incinération des déchets représente 400 000 tep/an. La partie méthanisable des déchets permet de produire du biogaz valorisable en électricité ou en carburant automobile. En 2002, les 4 décharges équipées produisent 155 620 Mwh d'électricité.

Géothermie, bois et solaire sont les 3 principales formes d'énergies renouvelables exploitées en Île-de-France :

- Le Bassin parisien, constitué par un ensemble de terrains sédimentaires, renfermant de nombreux aquifères, offre des possibilités d'exploitation de l'énergie géothermique dont l'intérêt s'est principalement focalisé sur les calcaires du Dogger. 137 000 équivalents logements sont chauffés par la géothermie. L'Île-

de-France est ainsi la région où l'exploitation de la géothermie apparaît aujourd'hui comme la plus importante et significative.

- L'énergie du bois est utilisée pour chauffer 470 000 logements.
- Quant au solaire thermique, en 2003 on compte 242 installations individuelles et 27 collectives.

### **LES SOURCES POTENTIELLES D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

Source : l'ARENE Ile-de-France

Dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques, la France a pour objectif, d'ici 2010, de produire 21% de sa consommation d'électricité à partir de sources énergétiques renouvelables, contre seulement 12,8 % en 2006.

Aujourd'hui, l'Ile-de-France dépend de l'extérieur pour ses approvisionnements en énergie : importations en provenance de l'étranger pour ce qui concerne les énergies fossiles (pétrole, gaz, charbon) mais également importation d'électricité des autres régions françaises. La production régionale d'électricité couvre, selon les années, entre 3 et 10% de la consommation régionale d'énergie électrique. Globalement, la production régionale d'énergie ne subvient qu'à 7% des besoins énergétiques.

#### **La géothermie**

La géothermie, énergie renouvelable propre, est l'un des atouts majeurs de la région Ile-de-France en termes de diversification des ressources, en tant qu'activité locale et créatrice d'emplois et comme technologie propre.

Après des débuts prometteurs dans les années 70 et 80, facilités par un prix élevé des produits pétroliers d'une part, et par une forte implication de l'Etat et des collectivités locales d'autre part, la géothermie a par la suite connu un manque d'intérêt dû principalement à la chute des prix de l'énergie et également à un problème d'image suite à de mauvaises opérations. Aujourd'hui, la technique est maîtrisée et le potentiel géothermique en Ile-de-France est énorme.

A l'heure actuelle, on dénombre 34 installations de production géothermale en Ile-de-France. La plus ancienne est celle de la Maison de la Radio, à Paris, qui fonctionne depuis 1961 à partir d'un puits unique alimenté par l'aquifère de l'Albien. Le fluide géothermal est puisé à 500 m de profondeur et sa température s'élève à 27°C. Dans l'Essonne, à Bruyères-le-Châtel, un puits unique fournit de la chaleur à partir de l'aquifère du Néocomien depuis 1982. Les autres installations sont alimentées à partir de la nappe du Dogger. En outre, on compte 29 réseaux de chaleur alimentés par de la géothermie dans la région. Au total, ce sont environ 140 000 équivalents logements qui sont alimentés en énergie à partir de la géothermie.

La Région a adopté en 2008 un plan de relance de la géothermie en Île-de-France, qui comprend le soutien à un fonds de couverture du risque, la création de nouveaux forages et la réhabilitation de forages existants. 80 % de l'énergie géothermique française sont produits en Île-de-France. 30 000 nouveaux logements devraient bénéficier de la géothermie d'ici à 2013 et Paris-Orly deviendra également dès 2011 le premier aéroport européen chauffé selon ce procédé.

Deux dispositifs permettent d'exploiter l'énergie thermique de la Terre :

- Les capteurs horizontaux : Les puits canadiens permettent d'exploiter la chaleur de la Terre du proche sous-sol. Ils sont constitués de tubes installés en boucles enterrées horizontalement à faible profondeur (de 0,60 m à 1,20 m) qui vont permettre le prélèvement de l'énergie contenue dans le sous-sol proche. Dans ces tubes, circule en circuit fermé selon la technologie employée, soit de l'eau additionnée d'antigel, soit le fluide frigorigène de la pompe à chaleur. La surface de terrain à mobiliser pour installer le capteur doit correspondre à 1,5 à 2 fois la surface habitable à chauffer. Ce dispositif est donc plus adapté aux grandes parcelles en milieu rural plutôt qu'en milieu urbain.
- Les sondes géothermiques : La quasi-totalité des terrains se prêtent à l'implantation de sondes géothermiques (échangeurs verticaux allant jusqu'à une centaine de mètres de profondeur). Une ou deux sondes permettent de satisfaire au besoin d'un logement au moyen d'une pompe à chaleur. Pour des opérations plus importantes, on voit commencer à se développer des « champs de sonde », qui permettent d'alimenter des bâtiments du petit collectif ou du tertiaire. La réalisation du forage est le principal facteur

de risque pour ces opérations, ce qui a conduit le BRGM, l'ADEME<sup>5</sup> et EDF à promouvoir une démarche qualité pour les foreurs.

### La filière bois

L'énergie bois, utilisée par l'homme pendant des millénaires jusqu'à la découverte du charbon et des énergies fossiles, ne représente aujourd'hui plus que 14 % de la demande mondiale d'énergie et 2 % des besoins de l'Union Européenne.

Pourtant les arguments en faveur du développement d'une filière bois énergie sont nombreux à condition que son utilisation se fasse dans les meilleures conditions (choix des technologies les plus performantes, bonne gestion de la ressource bois). La ressource régionale de bois énergie est importante mais elle a été jusqu'à aujourd'hui sous-exploitée faute d'une filière professionnelle crédible. Pour remédier à cette situation, l'ARENE en partenariat avec la délégation régionale de l'ADEME a engagé depuis 1999, un ensemble d'actions allant de l'étude de faisabilité de la filière (état des lieux des opérations et des structures d'approvisionnement, identification des acteurs, recherche des points de blocage, élaboration d'un programme régional bois énergie) au soutien à la mise en œuvre d'opérations pilote et d'opérations de diffusion en passant par les études de faisabilité de projets.

Deux types d'utilisation du bois énergie sont possibles. L'utilisation domestique du bois énergie pour le chauffage individuel des habitations (cheminées, poêles ou chaudières bois raccordées sur le réseau de distribution intérieure de l'habitation) ou alors l'utilisation du bois en chaufferies collectives ou dans des installations industrielles. Encore assez peu développées en France, les chaufferies collectives au bois présentent l'avantage de permettre la valorisation de grandes quantités de bois dans des conditions de performances énergétiques et écologiques optimales.

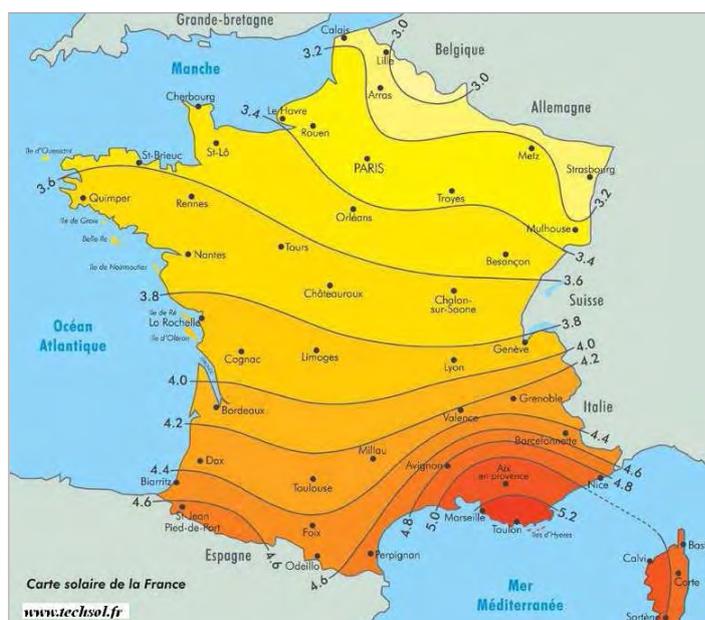
### L'éolien

L'ARENE Ile-de-France a évalué les potentiels franciliens en énergies renouvelables. Avec le partenariat de l'ADEME et le concours de l'IAU-IdF, elle a réalisé un atlas francilien du gisement éolien. Cet atlas constitue une cartographie des densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Ile-de-France à différentes altitudes (10 m, 30 m, 60 m et 90 m). Il intègre les zones de protection environnementales où l'implantation d'éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques. Une première approche a permis d'évaluer à 100 MW le potentiel d'éolien exploitable en Ile-de-France à l'horizon 2010.

### Le solaire

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/m<sup>2</sup> en Ile-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France. Cette énergie peut être utilisée via des capteurs solaires thermiques pour produire de la chaleur, application la plus courante (eau chaude sanitaire et/ou chauffage) mais aussi du froid (rafraîchissement solaire). Un tel système permet de capter 50 % de l'énergie incidente. L'énergie solaire peut permettre aussi de produire de l'électricité par des panneaux photovoltaïques.

L'Ile-de-France, première région française en terme de population, présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement



<sup>5</sup> Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France. On estime, en toute théorie, qu'en Ile-de-France, 20 à 30 % des besoins de chauffage et 50 à 60 % des besoins en eau chaude sanitaire des pavillons ou des logements collectifs pourraient être couverts par le solaire thermique.

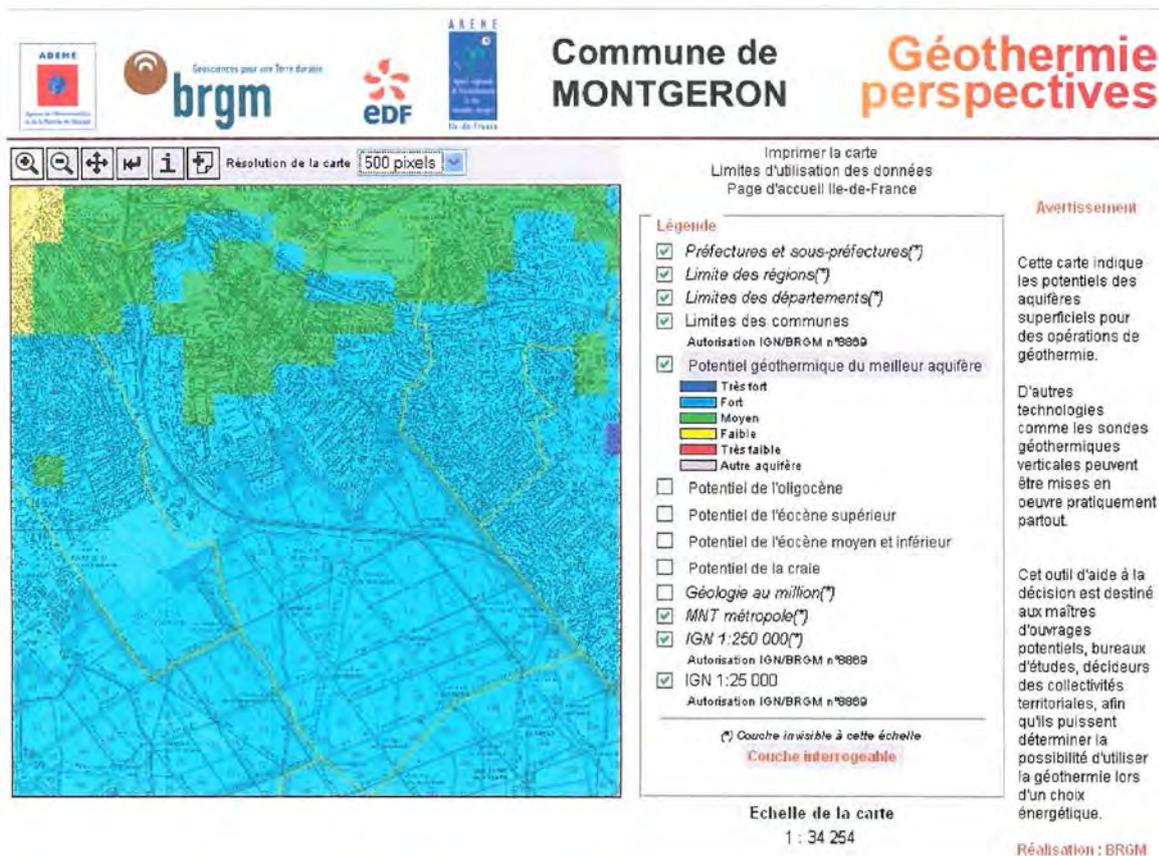
## MONTGERON ET L'ÉNERGIE

La Ville mène actuellement un « Plan Ville Durable ». Il consiste à repenser la gestion de la commune dans le but de réduire l'impact environnemental des services de la ville et de favoriser les économies d'énergie. Après un état des lieux complet sur la gestion de l'environnement au sein de la commune, Il s'agira de déterminer les points sur lesquels des améliorations peuvent encore être réalisées : matériel, déplacements doux, économies d'énergie, isolation des bâtiments... Les actions concrètes pourront ensuite être lancées.

La Maison de l'Environnement organise régulièrement des actions de sensibilisations pour encourager le recours aux énergies propres dans le parc privé.

Par ailleurs la Ville de Montgeron est signataire de la Charte des maires pour l'environnement .Elle s'est ainsi engagé à mener une politique d'économie des ressources et lutte contre les changements climatiques,

Soulignons enfin que les recherches actuelles mettent en évidence le potentiel de la géothermie sur le territoire de Montgeron. Actuellement une partie du parc de logements sociaux du quartier de la Prairie de l'Oly bénéficie d'un système de chauffage utilisant la géothermie.



## Etat initial de l'environnement

### Les enseignements à retenir

#### **Atouts/Opportunités**

Un patrimoine végétal remarquable : 50% du territoire est couvert par des secteurs naturels ou forestiers  
La présence d'un écosystème aquatique et de zones humides.

Une qualité de l'air dans la moyenne départementale et régionale.

Les nuisances sonores liées à l'aéroport d'Orly sont quasi inexistantes.

Aucun site ou sol pollué n'est recensé sur la commune.

Un potentiel de géothermie sur l'ensemble de la commune.

#### **Contraintes/Menaces**

Une production de déchets par habitants supérieurs à la moyenne du SIREDOM.

D'importantes infrastructures de transports émettant des nuisances sonores et de pollution de l'air.

Des risques naturels présents :

- aléa fort de retrait-gonflement des argiles, localisé sur une partie de la commune
- des risques inondation par débordement de la Seine et de l'Yerres, encadrés par deux PPRI

La forte topographie induit une gestion rigoureuse des eaux pluviales.

Un risque lié au transport de matières dangereuses par la canalisation de gaz qui traverse la commune et par voie routière (RN6)

### Perspectives d'évolution

Anticiper l'augmentation du prix des énergies fossiles, dont les stocks et l'accès s'amenuisent

Confirmer les engagements pris pour faire de Montgeron une « Ville Durable »

Des mesures qui visent à réduire la production de déchets des montgeronnais

Prendre en compte des objectifs du SDAGE du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » et du SAGE de l'Yerres.

Tenir compte des enjeux et des contraintes des deux PPRI de la Seine et de l'Yerres

### Les enjeux du développement durable

#### **Les enjeux de protection et de valorisation de l'environnement**

Préserver les espaces verts et les corridors écologiques.

Créer une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle de la commune (continuité des corridors écologiques).

Promouvoir une utilisation économe de l'eau potable et encourager la récupération-réutilisation de l'eau de pluie.

Réduire les émissions de GES<sup>6</sup> d'un « facteur 4 » en procédant par ordre prioritaire à :

- La réduction des consommations d'énergie ;
- La réutilisation de l'énergie et la mutualisation des sources d'énergie ;
- Le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre.

Renforcer la valorisation des déchets (méthanisation...) et leur réutilisation (développer le compostage individuel, la réutilisation des déchets du BTP...).

Protéger les nappes phréatiques et les zones humides

Prendre en compte les risques naturels

Tenir compte des PPRI et maîtriser l'urbanisation dans ces secteurs

#### **Les enjeux de développement économique**

Encourager la réduction des consommations d'énergie des entreprises locales (bâtiment tertiaire et transport) pour éviter un impact trop important de la hausse du prix de l'énergie sur l'économie locale.

Maîtriser le développement des activités économiques génératrices de risques industriels.

#### **Les enjeux de solidarité et de cohésion sociale**

Poursuivre les efforts en matière de rénovation dans le bâtiment (isolation) afin d'alléger la facture énergétique des ménages.

Encourager une gestion économe de la ressource en eau potable en mettant l'accent sur les impacts positifs sur le budget des ménages.

Favoriser la création de quartiers urbains compacts et fonctionnels, peu consommateurs d'énergie et en minimisant les déplacements.

Lutter contre le bruit, limiter la pollution de l'air, c'est limiter les atteintes à la santé humaine..

Informers les habitants sur les risques auxquels ils sont soumis et sur les comportements à adopter en cas d'accidents.

<sup>6</sup> GES : gaz à effet de serre

## **PARTIE 6 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS, JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

### **Explication des choix retenus pour établir le PADD**

---

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

### **Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme**

---

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature....

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Montgeron.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine ;
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

- Le Plan Local de Déplacements sur le territoire des agglomérations du Val d'Yerres et de Sénart Val de Seine, en cours d'élaboration ;
- Le Plan Climat Energie Territorial du Conseil Général de l'Essonne, en cours d'élaboration ;
- (...)

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Montgeron sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

## Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

---

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Montgeron résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

### LES CONSTATS ET ENJEUX THEMATIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC

---

#### Cadre urbain et- paysager

##### Constats

- Un territoire attractif situé à proximité des grands pôles économiques franciliens (Orly, Rungis, Paris).
- Une structure foncière héritée de l'histoire : une typologie de parcelles variée et une grande diversité de formes pavillonnaires
- Une diversité des formes bâties offrant des ambiances urbaines multiple, mais dominé par le pavillonnaire.
- Un patrimoine bâti relativement important et témoin du développement historique de la commune.
- Présence d'un patrimoine d'intérêt local, témoignage de l'histoire communale, à valoriser
- Quelques potentiels de renouvellement au sein du tissu urbain.
- L'habitat individuel représente environ 53% des logements et se développe sur 61% du territoire communal (forêt de Sénart non comprise)
- L'habitat collectif n'est présent que sur moins de 5% de la ville.
- Montgeron n'est construit que sur 15% de sa surface. Les espaces libres couvrent 85% du territoire communal (dont plus de la moitié appartient à la Forêt de Sénart)
- Les liens inter-quartier souvent compromis par l'effet de coupure des grandes emprises foncières et des infrastructures de transport.
- Des opportunités foncières plutôt rares
- Des entrées de villes contraintes par la RN6, à faible qualité paysagère.

##### Enjeux

- Privilégier la construction de la ville sur la ville : comblement des dents creuses, intensification du tissu existant.
- Favoriser la compacité et la densité dans les quartiers, en tenant compte des spécificités paysagères.
- L'urbanisation et la voirie imperméabilisant les sols de façon inévitable, des surfaces perméables devront être développées en compensation.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti communal
- Requalifier les entrées de ville et valoriser l'urbanisme commercial.
- Prendre compte la spécificité de la zone du Réveil Matin.
- Garantir une qualité de vie aux Montgeronnais en proposant un cadre de vie urbain et paysager agréable.
- Maintenir une véritable mixité fonctionnelle dans la commune et les quartiers (rapprocher habitat / emplois / commerces / services).
- Réduire les coupures urbaines liées aux grandes emprises foncières (Lycée, etc.)
- Accompagner l'opération soutenue par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) qui permettra au quartier de la Prairie de l'Oly de s'ouvrir davantage au reste de la commune et sur Vigneux-sur-Seine.

## Equilibres sociaux et démographiques

### Constats

- Un territoire attractif de par sa qualité de vie (arrivée de nouveaux résidents)
- Une dynamique démographique positive depuis 1990
- Une population au niveau de ressources dans la moyenne régionale
- 22,33% de logements locatifs sociaux (bilan SRU 2010)
- Présence d'une aire d'accueil des gens du voyage (40 places) gérée par la CASVS
- Perte d'environ 1 000 habitants entre 1975 et 2007
- Une tendance au vieillissement sur la période 1999-2007 et un indice de jeunesse inférieur à la moyenne départementale et régionale
- Un net recul de la part des 15-29 ans (-1,9%), alors que la classe d'âge des plus de 75 progresse (1,7%).
- Une taille des ménages en baisse constante (lié aux décohabitations, divorces,...)
- 62% de ménages de 1 à 2 personnes et seulement 8% de grands ménages.(+ de 5 personnes)
- Une offre faible de petits logements pour les jeunes
- Un parc de logements relativement ancien (2 logements sur 3 datent d'avant 1975)
- 55% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds du logement social
- Une pression de la demande venant de Paris et de sa petite couronne
- Une faible activité à la construction depuis 2007
- Une ville déjà construite avec peu d'opportunité foncière d'importance (excepté le secteur du réveil Matin)

### Enjeux

- 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 dans un contexte de croissance démographique.
- Favoriser la production de logements moins consommateurs d'espace (individuel groupé, maisons de ville, collectifs...).
- Travailler à la réhabilitation du parc ancien, responsable de la majorité des émissions de GES liées au logement (plus de 50% des logements ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975).
- Favoriser la production de logements nouveaux peu consommateurs d'énergie.
- De manière générale, favoriser une production de logements à faible impact environnemental
- Maintenir un dynamisme démographique pour accompagner la dynamique économique et notamment commerciale
- Rapprocher les lieux d'habitation des lieux d'emploi
- Développer une offre de logements diversifiée et de qualité sur l'ensemble du territoire, permettant un meilleur parcours résidentiel (logement pour les jeunes, les personnes âgées).
- Tenir compte dans les futurs 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 petites tailles qui pourrait s'accroître avec le vieillissement de la population notamment.
- Produire des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal pour tenir les objectifs de la loi SRU
- Aider les ménages les plus modestes dans la rénovation thermique de leur logement pour faire face à l'augmentation irréversible du coût des énergies fossiles.

## Equilibres économiques

### Constats

- Un taux de chômage en 2007 (8.7%) en diminution et inférieur à celui du département et de la moyenne nationale
- Le nombre d'emplois en augmentation (+96 emplois entre 1999 et 2006).
- Une population active dominée par les CSP de « professions intermédiaires et employés » avec une tendance récente au renforcement des catégories de « cadres et professions intellectuelles supérieures »
- Présence de pôles économiques structurant au nord du territoire
- Une armature commerciale diversifiée qui attire au-delà des frontières communales
- Des pôles secondaires qui viennent compléter l'offre, pour répondre aux besoins de proximité
- Une commune à dominante résidentielle tournée vers des besoins des habitants (taux d'emploi de 0.57)
- De nombreux déplacements domicile travail qui génère un trafic routier sur l'ensemble de la ville, accentué par le goulot d'étranglement de la RN6 à Villeneuve-Saint-Georges.
- Un quartier du Réveil Matin à requalifier qui offre aujourd'hui une entrée de ville peu accueillante

### Enjeux

- Réduire les distances de déplacement 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 d'entreprises développant de nouvelles filières économiques en lien avec la protection et la valorisation des ressources naturelles.
- Maintenir l'activité commerciale en centre-ville.
- Renforcer les pôles commerciaux en général (centre-ville, centre commerciaux du Réveil Matin et Maurice Garin...).
- Préserver l'activité artisanale existante en réhabilitant/aménageant des espaces publics de qualité au sein des zones d'activités actuelles (Bac d'Ablon, les Saules)
- Renforcer les pôles de centralités secondaires (avenue Jean Jaurès et Route de Corbeil).
- Continuer à diversifier les activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur la commune aux actifs montgeronnais.
- Permettre l'implantation d'activités tertiaires (bureaux, commerces) en tissu urbanisé pour tendre vers une véritable mixité fonctionnelle.

### Fonctionnement de la ville

#### Constats

- Des centralités bien réparties sur l'ensemble du territoire communal
- Un centre-ville dynamique et structurant qui regroupe l'ensemble des fonctions urbaines et bénéficie de l'animation des établissements scolaires et de la présence d'équipements collectifs
- Des pôles de quartiers qui limitent l'enclavement des quartiers éloignés du centre-ville
- Une ville bien desservie par les transports collectifs, grâce à la présence d'une gare RER avec un parking relais à proximité.
- Un réseau de bus complémentaire
- Déplacement piétons et vélos assez aisés, à l'exception des franchissements des grandes coupures (voie ferrée et RN6)
- Un niveau d'équipements très satisfaisant, qui répond largement aux besoins des habitants
- Une répartition sur le territoire en lien avec les centralités (centre-ville, la Forêt, ...)
- Des équipements regroupés autour du centre-ville, tout en maintenant une offre satisfaisante dans les centralités secondaires
- Des équipements sportifs et culturels récents ou rénovés sur l'ensemble du territoire.
- Des équipements scolaires nombreux bien répartis sur la commune, avec une attraction extra communale pour certains d'entre eux.
- Deux coupures majeures (RN et voie ferrée) qui perturbent le fonctionnement urbain
- Un trafic routier très important sur la RN6, avec des bouchons quotidiens au niveau de Villeneuve-Saint-Georges qui se répercute sur le territoire montgeronnais.
- La partie sud de la RD 50 reste chargée avec une augmentation de trafic constatée lors de la dernière décennie
- Un réseau de pistes cyclable peu présent, contraint par la forte topographie de la ville, le stationnement en quinconce et l'étroitesse de la voirie communale

#### Enjeux

- Pour les déplacements courts et internes, faciliter et rendre agréable l'usage des modes doux (marche et vélos) : aménagement et maillage du réseau communal pour desservir les pôles générateurs de déplacement (commerces, services, équipements, zones d'activités, arrêts de bus), développement des zones 30, voire des « zones de rencontre », stationnement vélos,...
- Pour les déplacements vers les autres communes du département et de la région, faciliter l'usage des transports en commun et du covoiturage.
- Renforcer l'activité économique autour du pôle gare
- Maintenir, pour tous les habitants, une offre en transports en commun à proximité de leur domicile.
- Sécuriser les aménagements en modes doux.

## Etat initial de l'environnement

### Constats

- Un patrimoine végétal remarquable : 50% du territoire est couvert par des secteurs naturels ou forestiers
- La présence d'un écosystème aquatique et de zones humides.
- Une qualité de l'air dans la moyenne départementale et régionale.
- Les nuisances sonores liées à l'aéroport d'Orly sont quasi inexistante.
- Aucun site ou sol pollué n'est recensé sur la commune.
- Un potentiel de géothermie sur l'ensemble de la commune.
- Une production de déchets par habitants supérieurs à la moyenne du SIREDOM.
- D'importantes infrastructures de transports émettant des nuisances sonores et de pollution de l'air.
- Des risques naturels présents :
  - o aléa fort de retrait-gonflement des argiles, localisé sur une partie de la commune
  - o des risques inondation par débordement de la Seine et de l'Yerres, encadrés par deux PPRI
- La forte topographie induit une gestion rigoureuse des eaux pluviales.
- Un risque lié au transport de matières dangereuses par la canalisation de gaz qui traverse la commune et par voie routière (RN6)

### Enjeux

- Préserver les espaces verts et les corridors écologiques.
- Créer une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle de la commune (continuité des corridors écologiques).
- Promouvoir une utilisation économe de l'eau potable et encourager la récupération-réutilisation de l'eau de pluie.
- Réduire les émissions de GES<sup>7</sup> d'un « facteur 4 » en procédant par ordre prioritaire à :
  - o La réduction des consommations d'énergie ;
  - o La réutilisation de l'énergie et la mutualisation des sources d'énergie ;
  - o Le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre.
- Renforcer la valorisation des déchets (méthanisation...) et leur réutilisation (développer le compostage individuel, la réutilisation des déchets du BTP...).
- Protéger les nappes phréatiques et les zones humides
- Prendre en compte les risques naturels
- Tenir compte des PPRI et maîtriser l'urbanisation dans ces secteurs
- Encourager la réduction des consommations d'énergie des entreprises locales (bâtiment tertiaire et transport) pour éviter un impact trop important de la hausse du prix de l'énergie sur l'économie locale.
- Maitriser le développement des activités économiques génératrices de risques industriels.
- Poursuivre les efforts en matière de rénovation dans le bâtiment (isolation) afin d'alléger la facture énergétiques des ménages.
- Encourager une gestion économe de la ressource en eau potable en mettant l'accent sur les impacts positifs sur le budget des ménages.
- Favoriser la création de quartiers urbains compacts et fonctionnels, peu consommateurs d'énergie et en minimisant les déplacements.
- Lutter contre le bruit, limiter la pollution de l'air, c'est limiter les atteintes à la santé humaine..
- Informer les habitants sur les risques auxquels ils sont soumis et sur les comportements à adopter en cas d'accidents.

## LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

---

Le projet de Montgeron s'inscrit autour de quatre objectifs majeurs:

- **1 Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère**
- **2 Préserver la mixité et la diversité des fonctions urbaines**
- **3 Pérenniser la ville durable**
- **4 Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions et les risques**

<sup>7</sup> GES : gaz à effet de serre

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

#### Objectif 1 : Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

- Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante
- Valoriser la qualité paysagère
- Maîtriser l'évolution urbaine
- Préserver et affirmer la qualité des espaces publics

#### Objectif 2 : Préserver la mixité et la diversité des fonctions urbaines

- Maintenir une dynamique de vie et d'habita
- Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités
- Renforcer l'économie locale
- Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces

#### Objectif 3: Pérenniser la ville durable

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies
- Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables
- Promouvoir le développement des pratiques de durables de mobilité

#### Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions et les risques

- Optimiser la consommation d'espace
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Limiter les sources de pollution et les nuisances
- Prendre en compte les risques
- Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

---

## Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

---

Conformément aux articles R.123-1 et L123-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU comprend 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 les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, et comprennent dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. (...) Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En cohérence avec les principes du PADD et compatibles avec le règlement pour une complémentarité ou une alternative dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur ou aménager des sites stratégiques, qui composent **l'entrée de ville nord** de la commune.

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).

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.

## Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

### Le zonage du PLU et les évolutions par rapport au POS

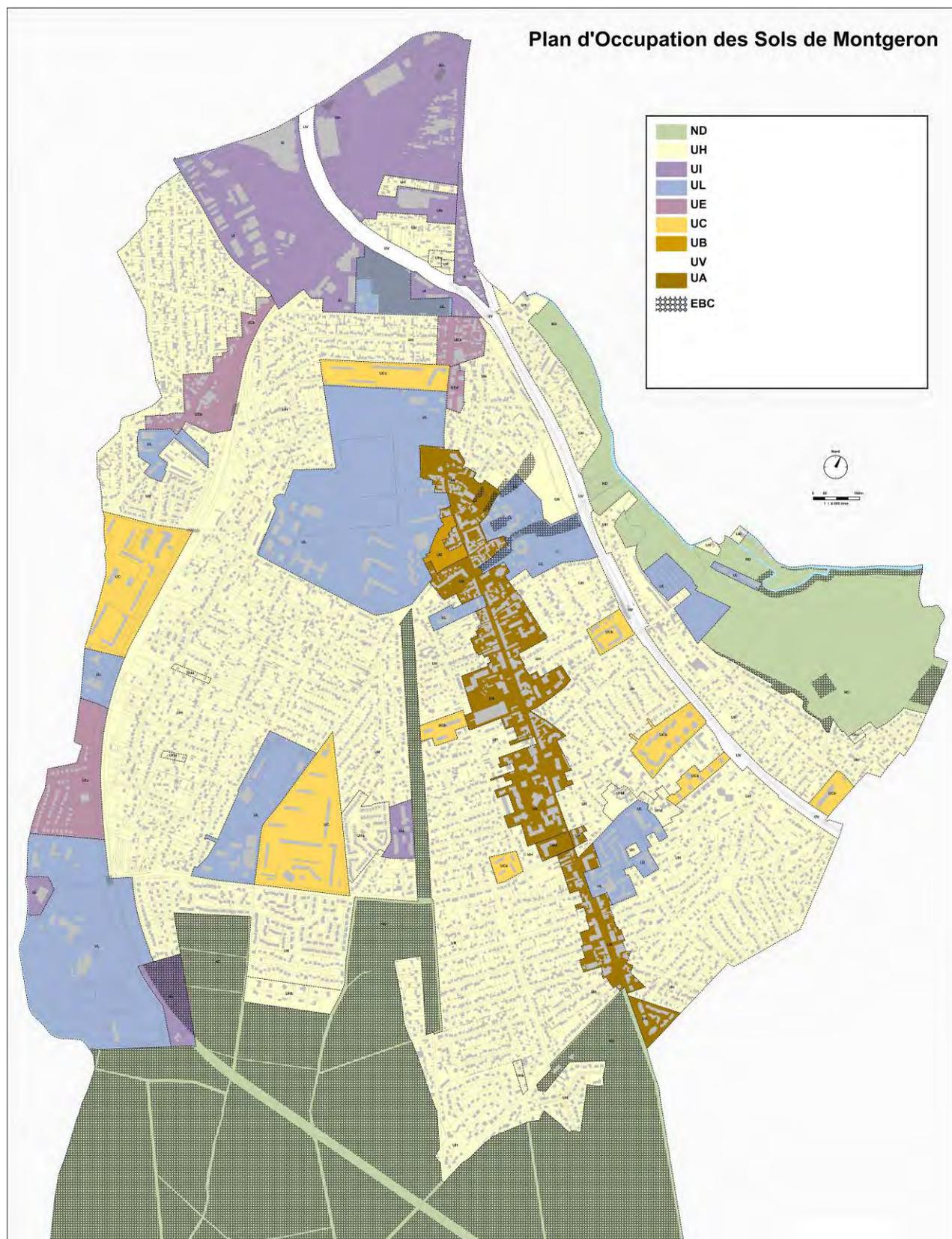
Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire.

La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 9 zones ont été délimitées :

- 4 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA, UB, UC, et UF ;
- 5 zones ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains secteurs : UD, UE, UI, UL et N.

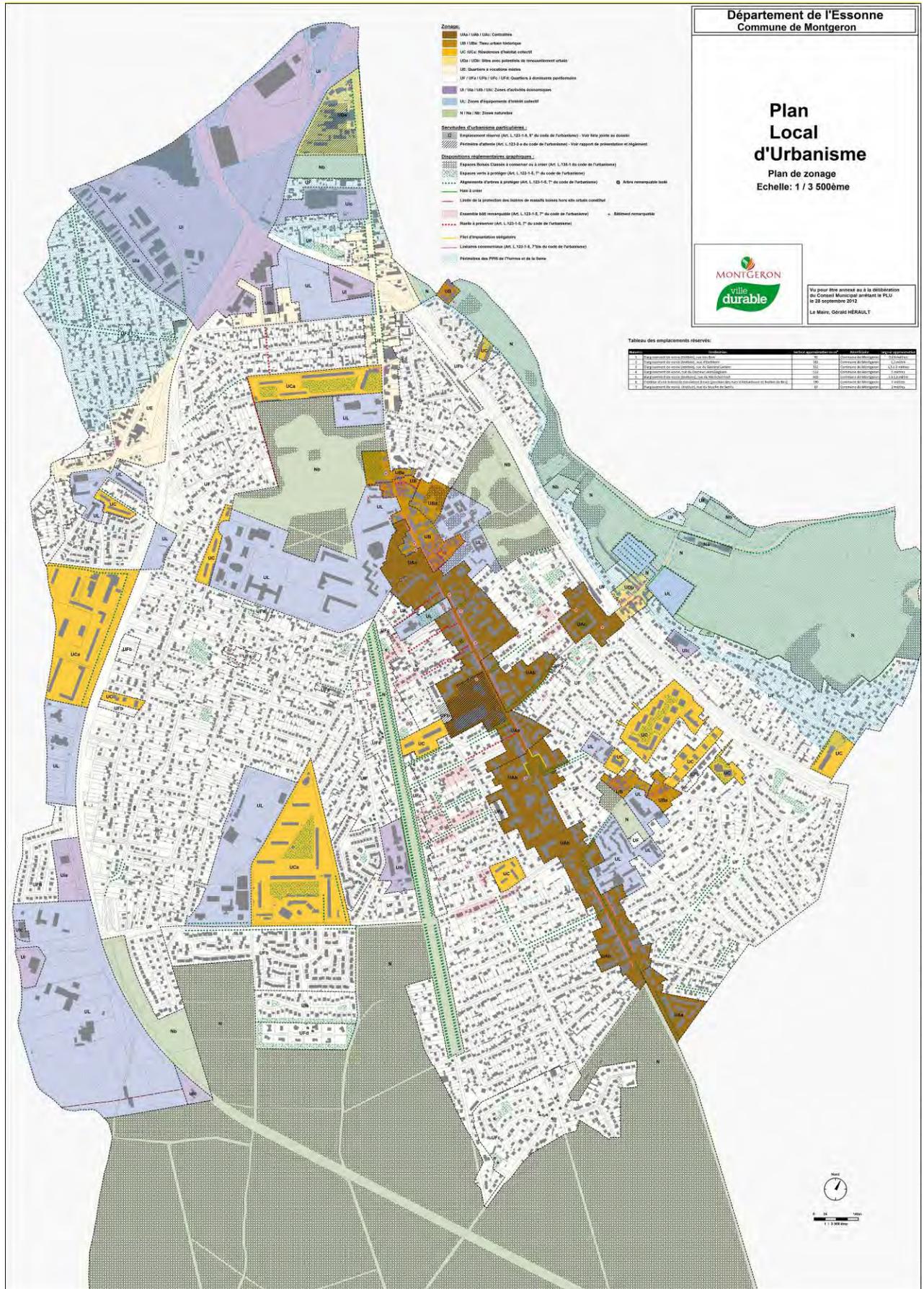
<b>UAa</b>	<i>Centre-ville, Avenue de la république</i>
<b>UAb</b>	<i>Centre-ville, Avenue de la république, secteur de plus grande hauteur</i>
<b>UAc</b>	<i>secteur des abords immédiats de la Gare</i>
<b>UB</b>	<b>Tissu urbain historique</b>
<b>UBa</b>	<i>Grands terrains du centre-ville et du hameau de Chalandray</i>
<b>UC</b>	<b>Résidences d'habitat collectif</b>
<b>UCa</b>	<i>Quartiers de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et de Gaston Mangin</i>
<b>UDa</b>	<b>sites de potentiels de renouvellement urbain</b>
<b>UDb</b>	<i>Secteur Gare/Foch</i>
<b>UE</b>	<b>Zone à vocation mixte (habitat/activités),</b>
<b>UF</b>	<b>Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire</b>
<b>UFa</b>	<i>Secteur marqué par une ancienne trame urbaine</i>
<b>UFb</b>	<i>Secteur d'habitat individuel dense</i>
<b>UFc</b>	<i>Secteur d'habitat individuel ancien aux enjeux patrimoniaux et paysagers</i>
<b>UFd</b>	<i>Secteur de lotissement sur de grands terrains en bordure de forêt</i>
<b>UI</b>	<b>Zones d'activités mixtes</b>
<b>UIa</b>	<i>Zones d'activités à vocation non commerciale</i>
<b>UIb</b>	<i>Zones d'activités à vocation de bureau</i>
<b>UIc</b>	<i>Zones d'activités à vocation commerciale</i>
<b>UL</b>	<b>Zone d'équipements d'intérêt collectif</b>
<b>N</b>	<b>Zone naturelle</b>
<b>Na</b>	<i>Activité implantée sur une petite partie de la Plaine de Chalandray</i>
<b>Nb</b>	<i>Secteur de loisirs de plein air, de cultures et parcs urbains</i>

## LE ZONAGE DU POS



*Avertissement : le zonage du POS a été ressaisi sur le nouveau fond cadastral vectorisé.*

LE ZONAGE DU PLU



**COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU POS ET DU PLU****Superficie des zones du POS et du PLU**

<b>Plan Local d'Urbanisme</b>			
Zones et secteurs	Surfaces exprimées		Descriptif
	en hectares	en %	
UAa	14,3	1,3	Centralités
UAb	13,5	1,2	
UAc	2,2	0,2	
<b>Total</b>	<b>30,0</b>	<b>2,7</b>	
UB	3,9	0,4	Tissu urbain historique
UBa	2,8	0,3	
<b>Total</b>	<b>6,8</b>	<b>0,6</b>	
UC	10,1	0,9	Résidences d'habitat collectif
UCa	22,5	2,0	
<b>Total</b>	<b>32,7</b>	<b>2,9</b>	
UDa	3,8	0,3	Sites avec potentiel de renouvellement urbain
UDb	1,2	0,1	
<b>Total</b>	<b>5,0</b>	<b>0,4</b>	
UE	<b>14,4</b>	<b>1,3</b>	Quartiers à vocation mixte
UF	281,4	25,1	Quartiers à dominante pavillonnaire
UFa	1,4	0,1	
UFb	28,2	2,5	
UFc	15,9	1,4	
UFd	2,6	0,2	
<b>Total</b>	<b>329,4</b>	<b>29,4</b>	
UI	37,7	3,4	Zones d'activités économiques
UIa	4,4	0,4	
UIb	2,2	0,2	
UIc	3,6	0,3	
<b>Total</b>	<b>47,9</b>	<b>4,3</b>	
UL	<b>67,8</b>	<b>6,1</b>	Zones d'équipements d'intérêt collectif
N	557,6	49,7	Zones Naturelles
Na	0,5	0,0	
Nb	29,0	2,6	
<b>Total</b>	<b>587,1</b>	<b>52,4</b>	
<b>Total commune</b>	<b>1121</b>	<b>100,0</b>	

Les zones urbaines représentent 47,6% du territoire (533,9 hectares) pour 52,4% réservés aux zones naturelles (587 hectares).

Plan d'Occupation des Sols			
Zones	Surfaces exprimées		Descriptif
	en hectares	en %	
UA	31,4	2,8%	Centre-ville et linéaire de l'avenue de la république
UB	1,2	0,1%	Ilot des bois
UC/ UCa, UCb, UCc	27,0	2,4%	Zones d'habitat collectif
UE	16	1,4%	Zones mixte habitat/activités
UH/ UHa, UHb, UHc, UHd	336,4	30,0%	Zones pavillonnaires
UI / UIa, UIb	53,0	4,7%	Zones d'activités
UL	85,0	7,6%	Zones d'équipements collectifs
UV	13,0	1,2%	Zones spécifiques à la SNCF
ND	559	49,8%	Zones naturelles
<b>Total commune</b>	<b>1122</b>	<b>100,0%</b>	

Les zones urbaines totalisaient 563 hectares soient 50,5% de la superficie communale.

Correspondance POS/PLU	
Zones du POS	Zones du PLU
UA	UAa, UAb, UAc, UB, UBa
UB	UAa
UC/ UCa, UCb, UCc	UC, UCa, UAc
UE	UE, UF, UFb, UIa
UH/ UHa, UHb, UHc, UHd	UF, UFa, UFb, UFc, UFd, UC, UE, UAa, UAb, UAc, UIc, UL, Nb
UI / UIa, UIb	UI, UIa, UIb, UIc, UDa, UE, N, Nb,
UL	UE, UL, N, Nb,
UV	UI, UF, UD, UE, UL
ND	N, Na, Nb

## EVOLUTIONS MAJEURES DU ZONAGE PAR RAPPORT AU POS

### Les zones urbaines

La zone **UA** correspond toujours au centre-ville de part et d'autre de l'avenue de la République. Elle est désormais divisée en 3 secteurs **UAa**, **UAb** et **UAc**, afin de tenir compte des particularités d'un centre –ville non homogène en termes de gabarits et de hauteurs.

Cette zone intègre l'ancienne zone UB du POS, créé pour permettre l'aménagement de l'îlot des Bois et trouve logiquement sa place dans la continuité du **secteur UAa** du PLU.

Afin de briser la linéarité de l'avenue de la République, la zone UA du POS a été élargie en profondeur, dans le respect du tissu existant. Le nouveau **secteur UAc** consacre quant à lui, la fonction de centralité des abords immédiat de la gare.

La zone **UB** est une nouvelle zone qui prend en compte les particularités du tissu urbain historique de Montgeron, composée de gabarit et de hauteurs et d'alignement spécifiques. Le POS avait regroupé ces terrains et îlots principalement dans la zone UA (nord de l'avenue de la République) et également dans la zone UH - tissu pavillonnaire - (hameau de Chalandray et Moulin de Senlis).

Un secteur UBa prend en compte les spécificités des grands terrains du centre-ville et du Hameau d Chalandray. Les gabarits sont plus réduits que ceux de la zone UA, afin permettre le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines de ces quartiers, qui témoignent de l'histoire montgeronnaise.

La zone **UC** reprend celle du POS, occupée par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'aires de stationnement extérieures et d'espaces verts.

Elle est toutefois étendue à certains îlots, auparavant situés dans la zone UH du POS, afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain. Elle comprend un **secteur UCa**, destiné à renforcer les pôles de centralités (commerces, équipements, ...) présents dans certains quartiers (Gaston Mangin, la Forêt, la Prairie de l'Oly)

La **zone UD** est une nouvelle zone mixte qui se rapporte aux sites avec potentiels de renouvellement urbain. Elle est divisée en deux **secteurs UDa et UDb**. Le premier correspond à l'îlot nord du Réveil Matin, zone mixte qui souffre d'une image peu valorisante et qui forme l'entrée de ville nord du territoire. Le POS l'avait intégré à la zone UIb, à vocation uniquement économique. Le secteur **UDb** (ex zone UH du POS) se rapporte à un plusieurs îlot situées à proximité de la Gare et de l'avenue du Maréchal Foch, constitué d'habitat individuel et collectifs et d'activités.

La zone **UE** s'applique toujours aux parties sud de l'avenue Jean Jaurès et de la Route de Corbeil. Dans la continuité du POS, cette zone mixte cherche à renforcer les vocations d'habitat et d'activités de ces linéaires. Dans cet objectif, le découpage de la zone a été revu par rapport au POS, en excluant notamment le lotissement des Saules.

La **zone UF**, qui correspond aux quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire, est la zone urbaine la plus vaste. Précédemment dénommée UH par le POS, sa surface a légèrement diminué afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain, en excluant notamment les résidences d'habitat collectif et certains espaces naturels. Tout comme le POS et sa zone UH, La zone UF comprend de nombreux secteurs, qui ont pour objet de tenir compte de tissus urbains spécifiques : **UFa, UFb, UFc et UFd**.

La **zone UI** se rapporte toujours aux sites dédiés aux activités économiques. Elle a peu évolué, hormis quelques terrains en zones UE et UD, afin de préserver les activités au sein de ces quartiers. Le **secteur UIa** interdit l'activité commerciale tandis que le **secteur UIc** est dédié à cette activité. Le **secteur UIb** est réservé aux activités de bureaux existantes.

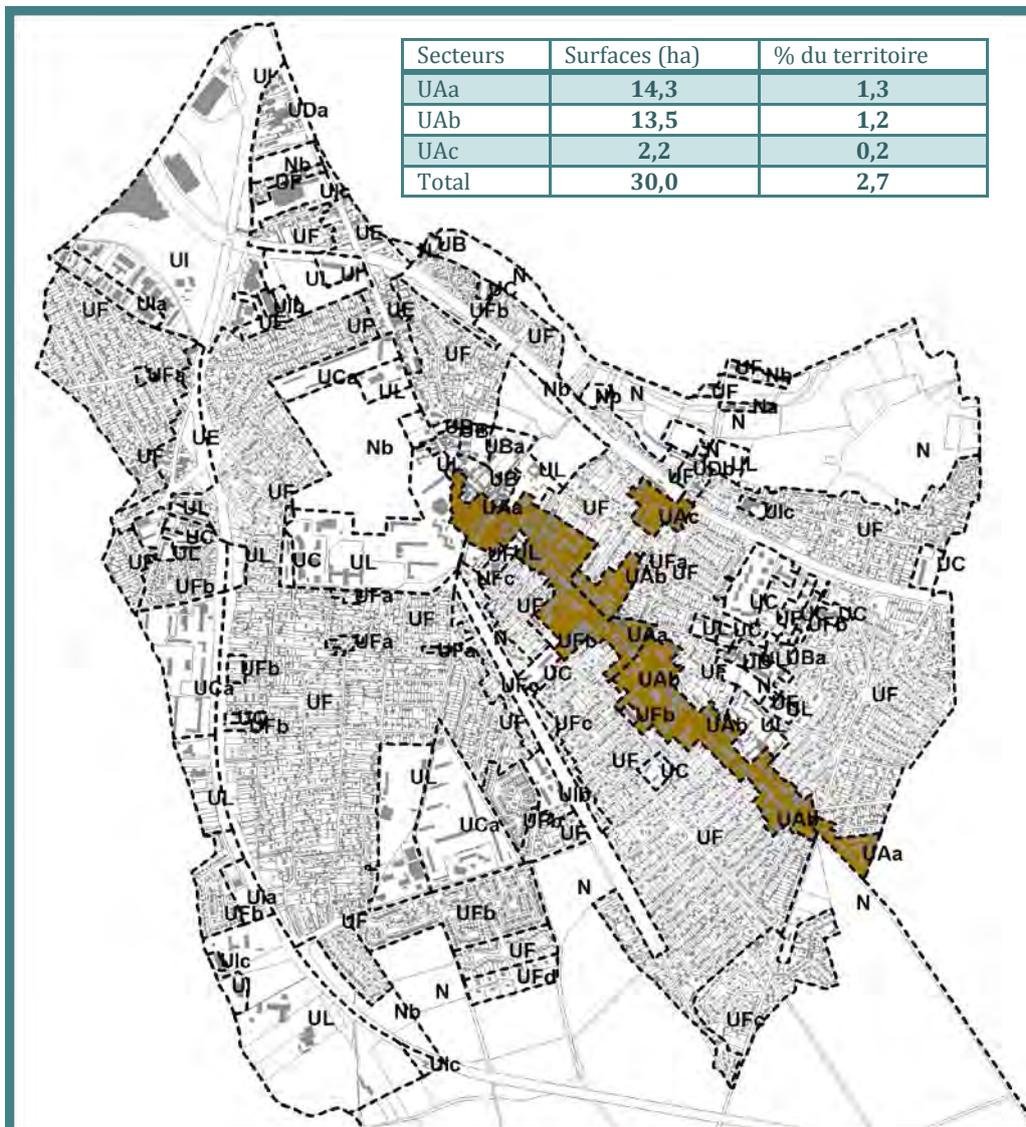
La **zone UL** reprend en partie celle du POS. Elle correspond aux constructions et installations d'intérêt collectif répartis sur le territoire de la commune. L'objectif est de les accompagner règlementairement dans leurs éventuels projets de requalification, de réaménagement, voire d'extension, pour répondre aux besoins des habitants. Sa superficie a nettement diminuée en raison du classement en secteur Nb des parcs du Lycée Rosa Parks et des institutions religieuses du Carmel et de sainte Thérèse.

## Les zones naturelles

La **zone N** regroupe les zones naturelles de la commune souvent boisés. Elle reprend le découpage du POS en intégrant la forêt de Sénart et la Vallée de l'Yerres (Plaine de Chalandray). Cependant, sa superficie augmente grâce à la création de deux **secteurs Na et Nb**. Le premier intègre et encadre les activités commerciale et équestre présentes sur une petite partie de la Plaine de Chalandray. Le **secteur Nb** quant à lui, réunit les parcs des établissements scolaires et religieux de la commune, le bois Renaud et le champ du Réveil Matin. Il permet la pratique de cultures ou d'activités de loisirs (sportives, jardins familiaux, ...).

## Les caractéristiques des zones

### ZONE UA : CENTRALITES



#### Territoire concerné

Il s'agit de la centralité majeure de la commune, le centre-ville qui s'étire le long de l'avenue de la République. Elle se prolonge également dans la partie ouest de la rue du Général Leclerc et intègre les abords de la rue René Haby et en limite de Yerres le côté Est de l'avenue de la République. Les abords immédiats de la Gare sont également concernés.

#### Caractéristiques

La **zone UA** est divisée en trois secteurs, qui correspondent aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié, hérité du développement historique de la ville, et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue ; les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

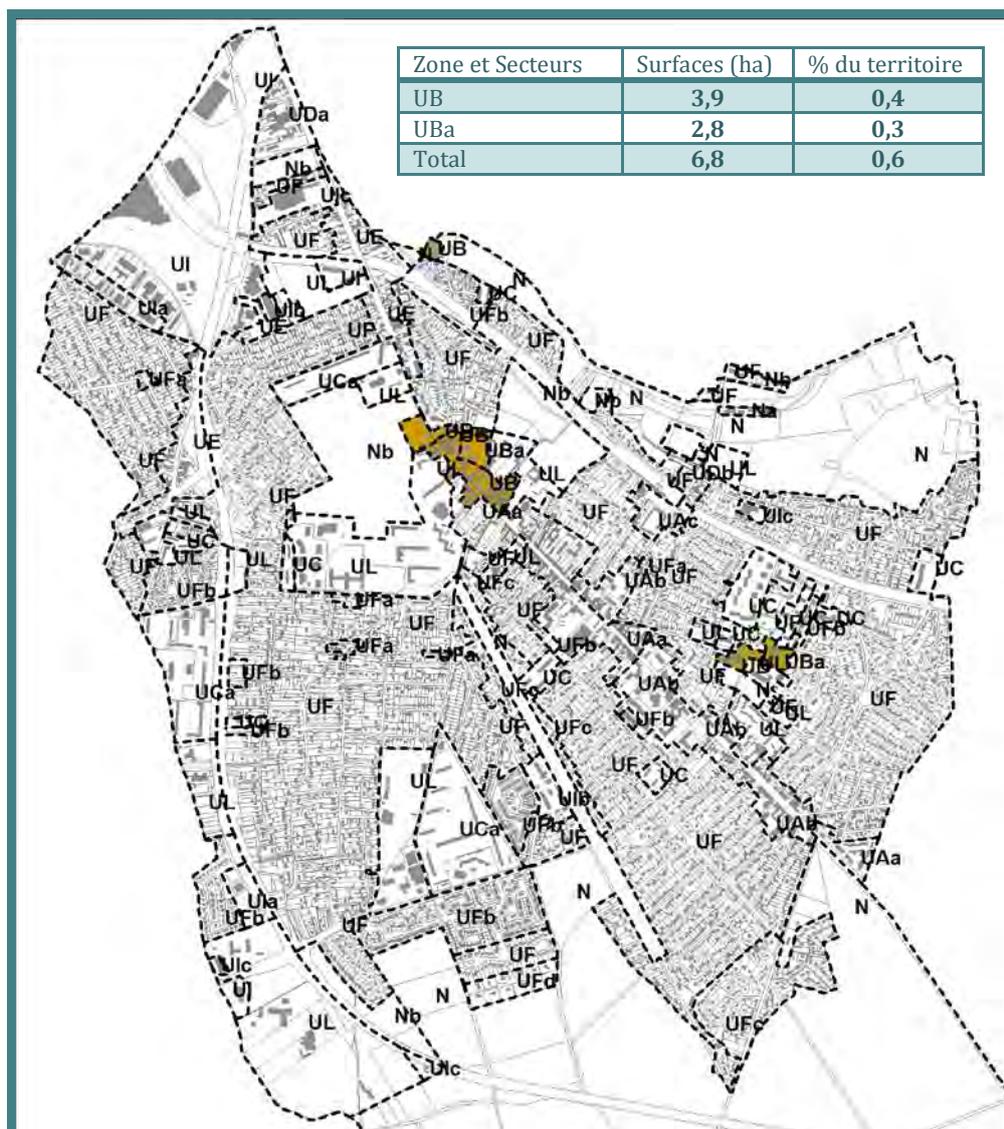
Le **secteur UAa** est caractérisé par une trame urbaine traditionnelle à l'alignement le long de l'avenue de la République, et des terrains souvent étroits et profonds ;

Le **secteur UAb** couvre deux tronçons de l'avenue de la République, caractérisés par des hauteurs de constructions plus élevées permises notamment grâce à une largeur de voirie plus importante. C'est un secteur où les implantations sont variées et la présence du commerce importante.

Le **secteur UAc** à proximité immédiate de la gare RER « Montgeron-Crosne », où les densités sont un peu moins fortes avec une vocation de pôle de centralité à conforter.

### Objectifs poursuivis

- Maintenir et développer le caractère multifonctionnel afin de conserver l'attractivité et renforcer le dynamisme des centralités majeures de Montgeron ;
- Prévoir des gabarits et des implantations, adaptée à la morphologie urbaine existante, pour une intensification urbaine maîtrisée ;
- Permettre au centre-ville de prendre de l'épaisseur et limiter la linéarité de l'avenue de la République, en introduisant des séquences et des espaces de respiration, en protégeant le patrimoine bâti remarquable et les ruelles.
- Poursuivre la répartition des logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire, en inscrivant des règles qui facilitent leur implantation ;
- Inscrire des règles favorables aux commerces et aux activités en rez-de-chaussée pour maintenir l'animation du centre-Ville.

**ZONE UB : TISSU URBAIN HISTORIQUE****Territoire concerné**

La **zone UB** correspond au tissu urbain historique situé principalement au nord du centre-ville, le long de l'avenue de la République et à proximité et dans l'ancien hameau de Chalandray. Les occupations des sols peuvent y être diversifiées : habitat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, artisanat et équipements d'intérêt collectif.

**Caractéristiques**

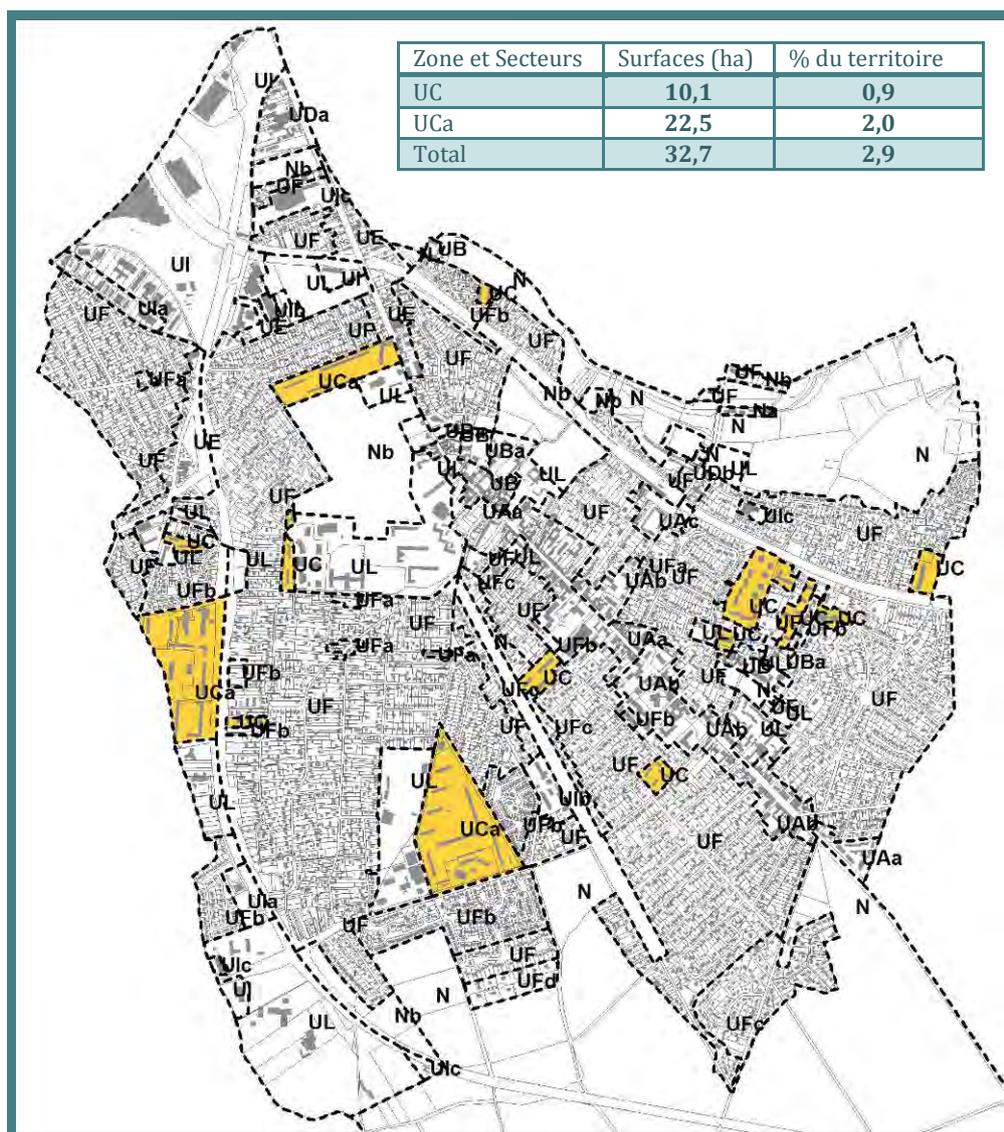
De moindre densité que la zone UA, la **zone UB** se caractérise par des constructions souvent implantées en front de rue, qui s'articulent autour de cours communes, de rues étroites et de placettes. Il inclut le Moulin de Senlis, qui constitue un îlot ancien homogène, situé dans la partie nord de la Plaine de Chalandray.

Elle comprend un **secteur UBa** qui prend en compte les particularités des grands terrains de la partie ancienne du centre-ville et de l'ancien hameau de Chalandray.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres.

**Objectifs poursuivis**

- Maintenir les caractéristiques du tissu ancien existant (gabarit, hauteur, emprise au sol, ...) et protéger le patrimoine bâti remarquable et les ruelles ;
- Préserver la mixité des fonctions, en inscrivant notamment des règles favorables aux commerces et aux activités en rez-de-chaussée ;

**ZONE UC : RESIDENCES D'HABITAT COLLECTIF****Territoire concerné**

Cette zone est principalement constituée de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et complétées d'espaces verts privatifs de qualité. Elle se répartit sur l'ensemble du territoire communal.

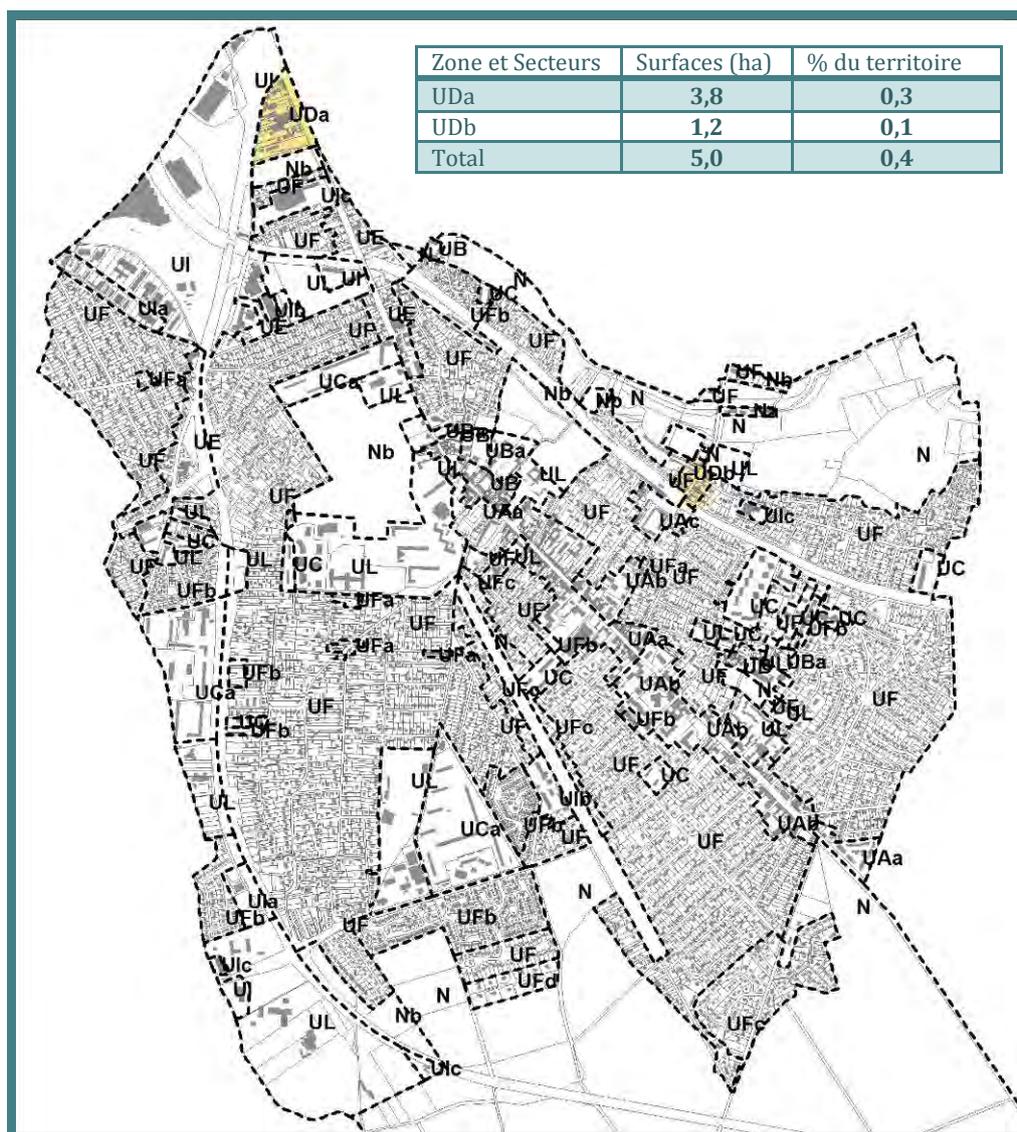
**Caractéristiques**

La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales. Les gabarits des constructions sont variables au sein de cette zone. Les modalités d'implantations offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.

La zone UC comporte un **secteur UCa** pour les résidences d'habitat collectif qui disposent de commerces en rez-de-chaussée, d'équipements d'intérêt collectif et qui comprennent des constructions implantées à l'alignement; il s'agit des opérations d'ensemble de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et Gaston Mangin.

**Objectifs poursuivis**

- Maintenir des règles favorables à la diversité des fonctions
- Accompagner les travaux et aménagements prévus dans le cadre du programme de rénovation urbaine (PRU) du quartier de la Prairie de l'Oly ;
- Accompagner les travaux d'amélioration technique des bâtiments
- Adapter le règlement aux gabarits existants
- Préserver les espaces verts collectifs

**ZONE UD : SITES AVEC POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN****Territoire concerné**

La zone UD correspond à des quartiers où développement et renouvellement urbain sont possibles voire souhaitables. Parmi les quartiers inscrits dans cette zone, l'îlot nord du Réveil Matin, situé en « entrée de ville », est bordé par l'avenue Jean Jaurès (à l'Est) et la route de Corbeil (à l'ouest) et vient se terminer sur le champ cultivé au sud. Le secteur Gare/Foch, situé après le passage sous la voie ferrée, concerne un îlot mixte structuré par l'avenue du Maréchal Foch qui intersecte les rues du Moulin de Senlis, Bastier de Bez et de Concy.

**Caractéristiques**

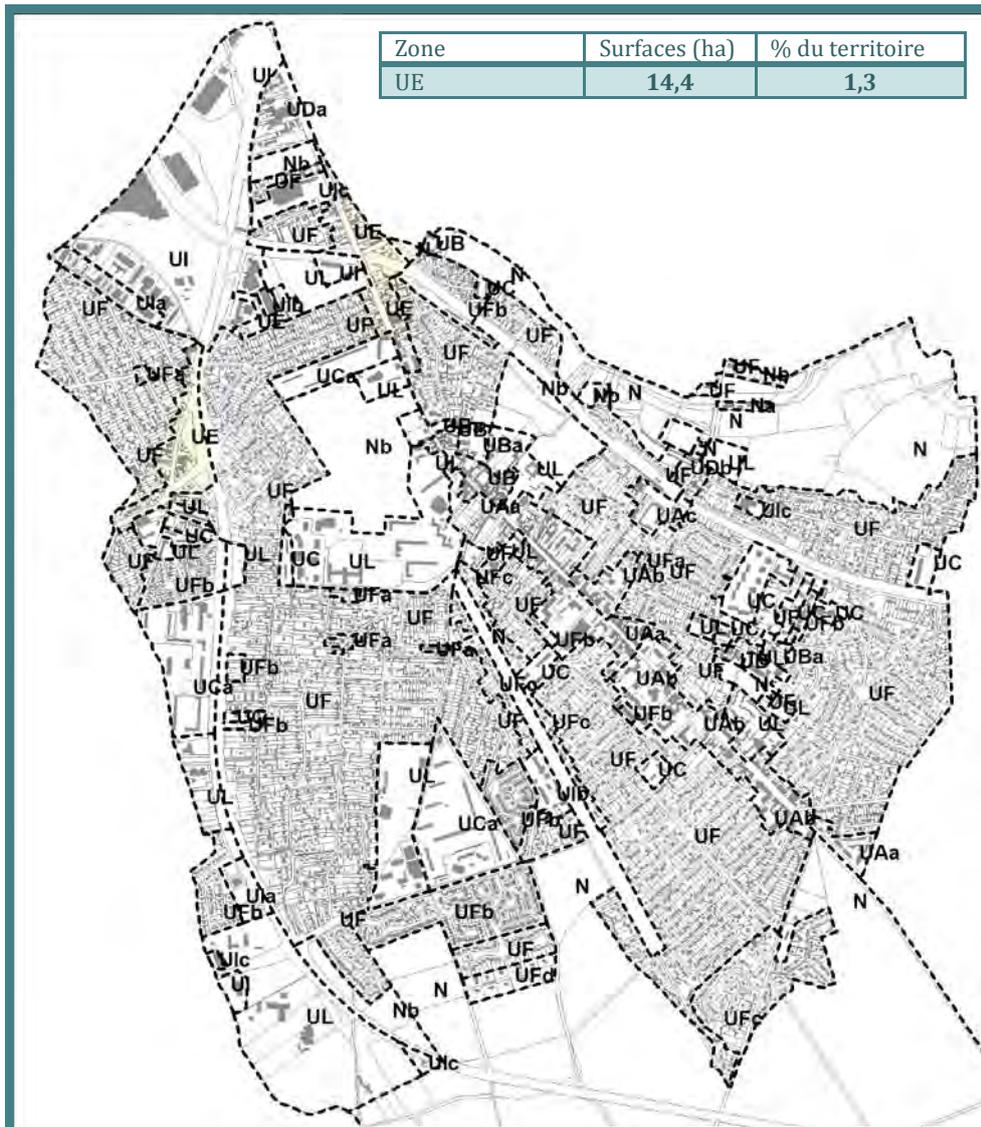
La zone UD est divisée en deux secteurs :

- un **secteur UDa** qui correspond à l'îlot nord du quartier du Réveil Matin, concerné dans sa partie sud par un périmètre d'attente (sur une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU) en vue de la réalisation d'un projet d'ensemble à vocation mixte d'habitat et d'activité. Cet îlot souffre d'un aspect et d'un état d'entretien hétérogènes, voire très dégradés. Il est actuellement partiellement occupé par de l'habitat et des activités économiques.
- un **secteur UDb** qui s'inscrit sur le quartier situé à proximité immédiate de la Gare et de l'avenue du Maréchal Foch, constitué d'habitat de forme et de qualité variées et d'activités. Ce secteur qui bénéficie de l'attractivité du pôle Gare, doit pouvoir se renouveler, notamment grâce à l'initiative privée.

Ces deux secteurs sont largement concernés par un périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les règlements des Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine.

### Objectifs poursuivis

- Maintenir les vocations existantes tout en permettant selon les cas, une revalorisation urbaine et/ou un renouvellement urbain.
- 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 (UDa).
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, en inscrivant des règles qui permettent l'implantation d'équipement et de logements locatifs aidés.
- Protéger le patrimoine bâti repéré (UDa).
- Permettre la construction de logements en améliorant l'accessibilité vers la gare (UDb).

**ZONE UE : QUARTIERS A VOCATIONS MIXTES****Territoire concerné**

Cette zone correspond à des secteurs mixtes (habitat/activités) à conforter, principalement situées au nord de la ville. Elle s'articule autour d'axes de circulation majeurs, dans les parties sud de l'avenue Jean Jaurès et de la route de Corbeil.

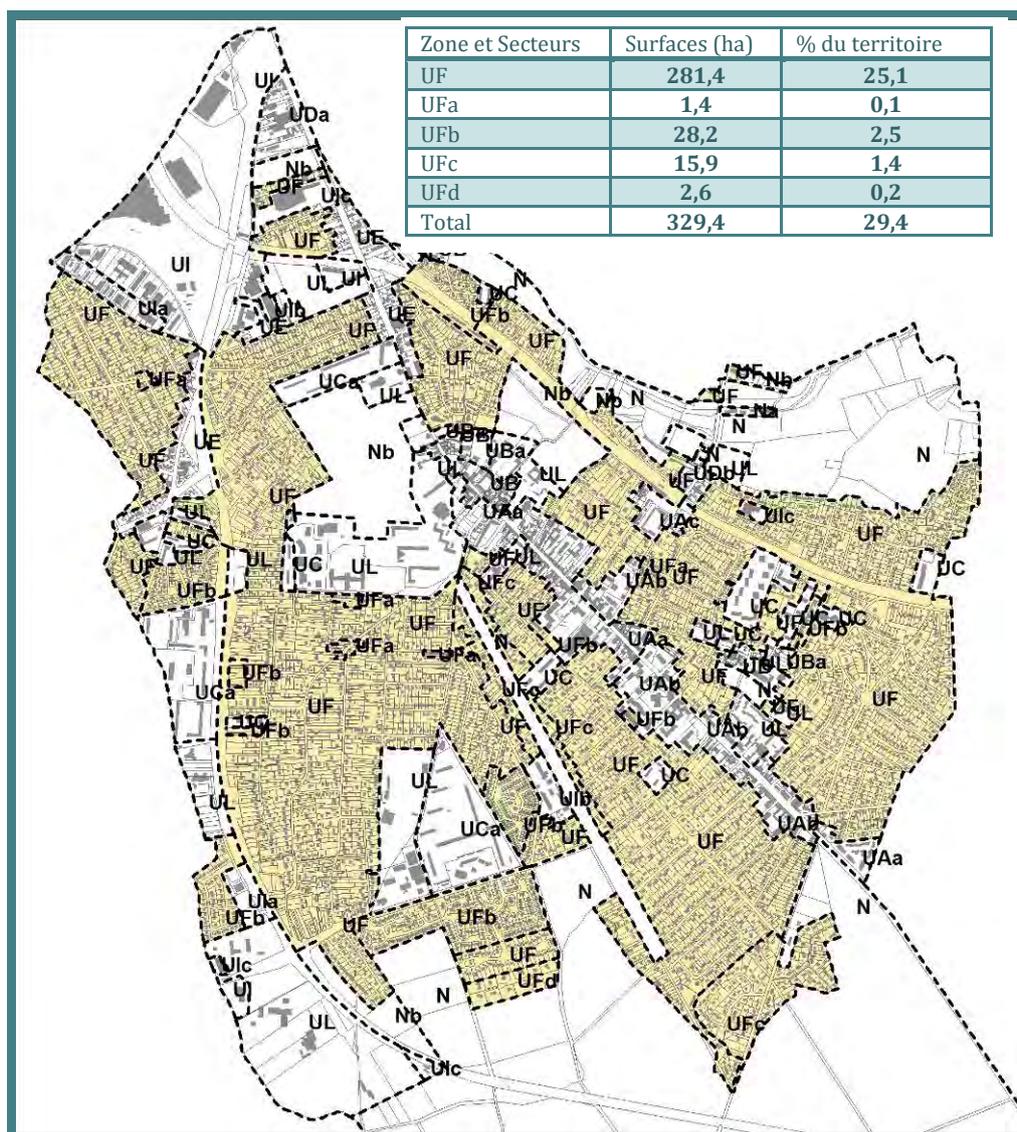
**Caractéristiques**

Il s'agit d'une zone mixte (habitat et activités), aux formes urbaines très variées, où les implantations forment des fronts urbains discontinus et où des opérations de restructuration pourraient contribuer à l'amélioration des paysages urbains.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine.

**Objectifs poursuivis**

- Prévoir des gabarits moins élevés que dans les zones de centralité (principe de dégressivité).
- Maintenir la fonction d'espace de transition avec la zone à dominante pavillonnaire.
- Préserver la mixité des fonctions, en inscrivant notamment des règles favorables aux commerces et aux activités en rez-de-chaussée, sur certains linéaires.
- Composer des fronts urbains cohérents avec le paysage environnant.

**ZONE UF : QUARTIERS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE****Territoire concerné**

La zone UF correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire, que l'on retrouve souvent sous forme de lotissement héritée de l'histoire de Montgeron (lieu de villégiature de la fin XIX<sup>ème</sup> au début XX<sup>ème</sup> siècle), ou plus récents. Elle couvre 63% des zones urbaines du PLU.

**Caractéristiques**

L'implantation est généralement en recul par rapport aux voies édifiées. L'emprise du bâti par parcelle est rarement supérieure à 40% et généralement inférieure à 30%. Le nombre de niveaux moyen des pavillons oscille entre R+1 à R+2+C.

Elle comprend également des secteurs, qui ont pour objet de tenir compte de tissus urbains spécifiques :

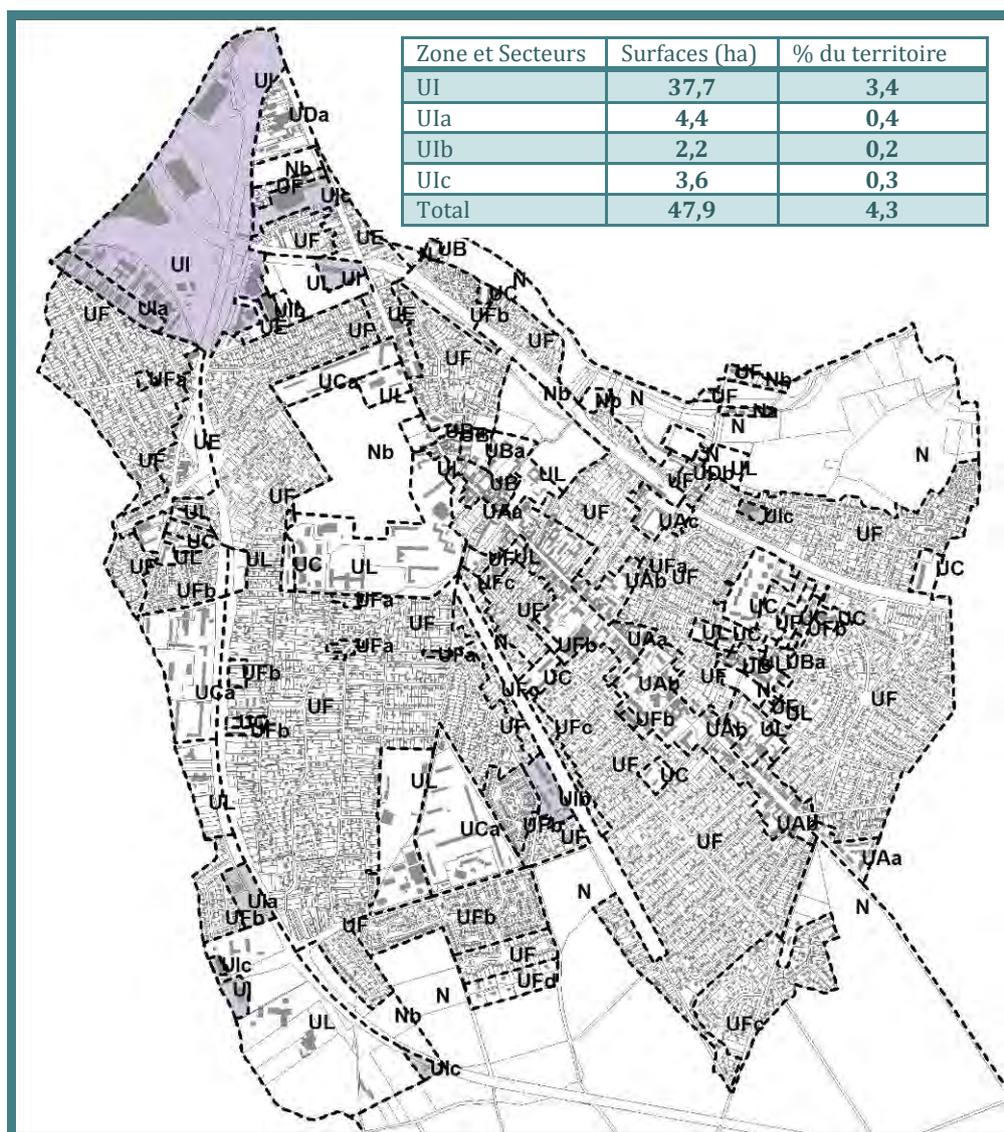
- › le **secteur UFa** regroupe quelques parties d'îlots marqués par une implantation à l'alignement, hérité d'une ancienne trame urbaine et répartis dans les quartiers Glacière et à l'ouest de la Pelouse ;
- › le **secteur UFb** correspond à des opérations de lotissements d'habitat individuel dense, inscrits sur de petits terrain et localisés de façon dispersée sur l'ensemble de la ville ;
- › le **secteur UFc** correspond à des terrains occupés par de l'habitat individuel plutôt ancien, souvent à forte valeur patrimoniale et jouant pour certains un rôle particulier dans la composition paysagère par leur implantation, situé soit en contact direct de **la Pelouse** ou en bordure de forêt ;

- › le **secteur UFd.se** caractérise par une opération de lotissement divisé en grands terrains peu denses, en lisière de **la forêt de Sénart** ; à ce titre, ils jouent un rôle important dans la trame verte en transition vers les autres quartiers de la ville.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les règlements des Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine (repéré sur le document graphique).

### Objectifs poursuivis

- Prendre en compte la vocation à dominante d'habitat de ces quartiers en refusant la mono-fonctionnalité: interdire l'industrie, mais autoriser le commerce de proximité, les activités artisanales et les équipements d'intérêt collectif.
- Pérenniser les quartiers d'habitat pavillonnaire tout en permettant leur évolution (extensions maîtrisées, types d'habitat diversifiés) ;
- Conserver certaines spécificités donnant un caractère particulier quand il y a lieu et tenir compte de la variété des tissus urbains existants.
- Maintenir des cœurs d'îlots plus aérés : implantation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, implantation sur une seule limite séparative (à l'exception des petits terrains) et inscription d'espaces verts paysagers.
- Préserver un minimum d'espaces verte t protéger les arbres remarquables.

**ZONE UI : ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES****Territoire concerné**

La **zone UI** correspondant à des sites d'activités économiques (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, services...), regroupées principalement au nord du territoire communal. Les plus importants sont formés des zones d'activités Maurice Garin et du centre commercial Val d'Oly.

**Caractéristiques**

La zone UI comprend quelques secteurs particuliers, où les vocations économiques sont plus ciblées :

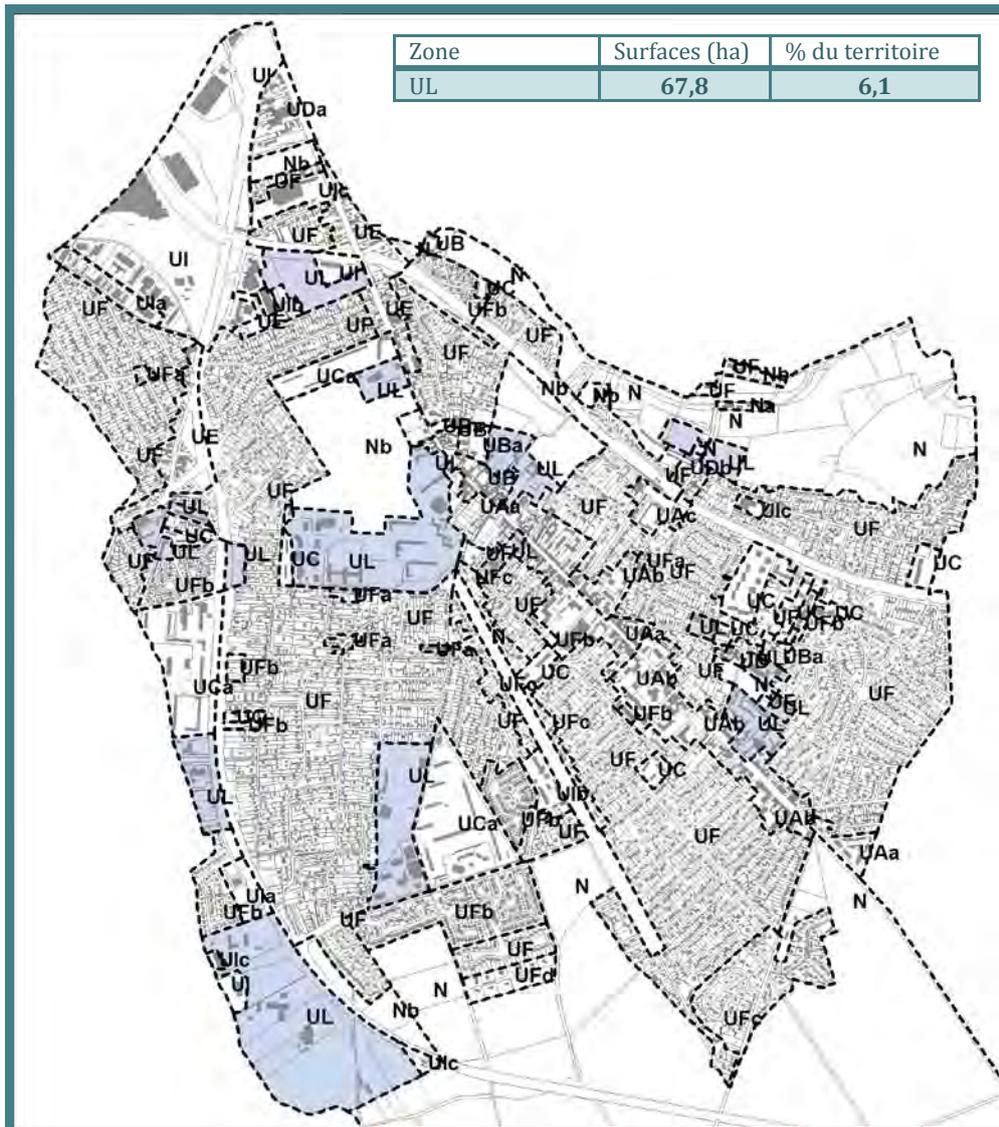
- › le **secteur UIa** dédié aux activités artisanales et industrielles (le sud de la zone d'activité du Bac d'Ablon et celle des Saules) ;
- › le **secteur UIb** dédié au bureau, limitrophe de la Pelouse (zone N) et au nord de la rue du Repos ;
- › le **secteur UIc** dédié à l'activité commerciale (rues de Concy et Jean Jaurès, en bordure de la RN6 et en limite sud de Vigneux-sur-Seine).

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les règlements des Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine.

**Objectifs poursuivis**

- Préserver la diversité du tissu économique local ;
- Valoriser l'urbanisme commercial engagé de la zone Maurice Garin, génératrice d'emplois ;
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises afin de dynamiser le marché de l'emploi local ;

- Articuler la complémentarité entre moyennes surfaces et commerce de proximité ;
- Renforcer l'attractivité des zones artisanales, en requalifiant les espaces publics notamment ceux de Bac d'Ablon/rue Mercure ;
- Prévoir une intégration paysagère de qualité, notamment de l'entrée de ville nord, par la végétalisation des espaces libres (stationnement, clôtures...) et le choix de formes urbaines adaptées.

**ZONE UL : ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF****Territoire concerné**

La zone UL correspond aux terrains occupés par des constructions et installations d'intérêt collectifs (scolaires, sportifs, culturels, cimetière,...) situés hors des zones de centralités (UA, UB) et qui sont répartis sur le territoire de la commune.

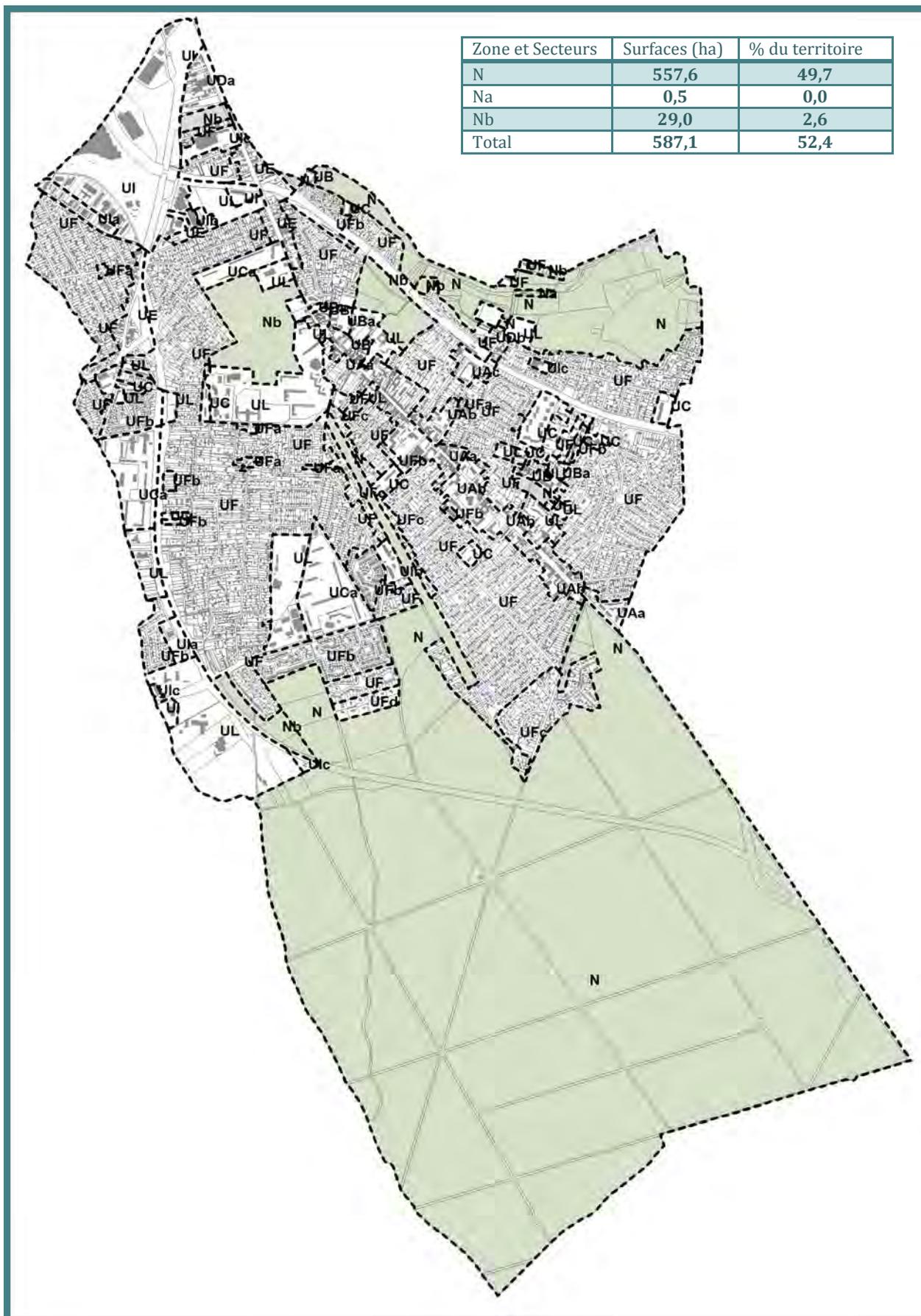
**Caractéristiques**

La zone UL est une zone spécifique pour gérer les grands sites d'équipements avec comme unique vocation les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles d'urbanisme sont souples pour ne pas entraver la gestion et l'entretien des équipements.

**Objectifs poursuivis**

- Se donner tous les moyens d'améliorer le fonctionnement, l'entretien et la requalification des équipements publics ou d'intérêt collectif dans un cadre réglementaire souple.

**ZONE N : ZONES NATURELLES**



### Territoire concerné

Cette zone correspond aux principaux espaces naturels du territoire communal, boisés pour la plupart. Il s'agit principalement de la forêt de Sénart, la Plaine de Chalandray et, en secteur urbain, de la « coulée verte » et paysagère de la Pelouse. Elle regroupe également les grands parcs urbains ouverts ou non au public.

### Caractéristiques

La zone N inclut également des secteurs spécifiques :

- › le **secteur Na** qui permet de tenir compte des activités de restauration et équestre d'une partie de la Plaine de Chalandray ;
- › le **secteur Nb** correspondant aux espaces verts où sont autorisées les installations liées à des activités de loisirs / culture de plein air. Ils comprennent notamment les parcs arborés des établissements scolaires majeurs (Lycée, Sainte Thérèse, ...) et de la propriété de ND du Mont Carmel.

Elle est en grande partie couverte par une protection d'espace boisé classé.

Cette zone inclut un périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les règlements des Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres et de la Vallée de la Seine

### Objectifs poursuivis

- Maintenir des protections sur les principaux espaces verts et boisés: forêt de Sénart, parcs urbains ;
- Préserver ces zones de toute fonction autre que celle nécessaire à la gestion du réseau hydrographique de l'Yerres et à l'activité forestière de la forêt de Sénart ;
- Permettre la pratique d'activités de plein air (jardins familiaux,...) de loisirs, culturelles ou touristiques sur certains sites ;
- Encadrer l'extension mesurée des constructions existantes.

## Déclinaison et justification des règles d'urbanisme

### MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

#### Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

#### La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

##### La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

#### La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU de Montgeron se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

#### Les pièces écrites

##### La définition des destinations des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 9 destinations de constructions qui sont définies dans le lexique du règlement.

##### Le lexique

Cette partie permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Elle offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire. Ce lexique est organisé par ordre alphabétique.

##### Les dispositions réglementaires générales et par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

##### Les annexes du règlement

Elles regroupent notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- les réseaux d'assainissement, de distribution d'eau potable, de canalisation de transport de gaz

- l'extrait de la carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM)
- Les dossiers complets des Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres et de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.
- (...)

### Les documents graphiques

#### Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme.

Pour chaque zone, 14 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9) se déclinent :

- Article 1* : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2* : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3* : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4* : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (...);
- Article 5* : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Article 6* : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7* : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8* : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9* : l'emprise au sol des constructions ;
- Article 10* : la hauteur maximale des constructions ;
- Article 11* : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- Article 12* : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13* : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
- Article 14* : le coefficient d'occupation du sol.

## **FONCTIONS URBAINES (ARTICLES 1 ET 2)**

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), ... la préservation du patrimoine...

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précisé par les orientations du PADD, **les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.**

Toutefois, certaines limitations sont apportées.

Ainsi sont interdits en zone urbaine :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs

Sont admis en zone urbaine :

- Afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles avec le tissu environnant et qu'elles participent à la vie urbaine locale. De même, les activités commerciales ou artisanales sont autorisées si elles sont compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées

En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

Spécificités par zones	
<b>UAa</b> <b>UAb</b> <b>UAc</b> <b>UDa</b> <b>Udb</b> <b>UE</b>	Ce sont les zones du PLU qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisées. Afin de maintenir un taux de logements locatifs sociaux à au moins 20% (respect de la loi SRU), au moins 25% de logements locatifs aidés sont à réaliser à partir 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher construite ou de plus de 10 logements. Afin de préserver l'animation commerciale de proximité, les constructions implantées le long des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage doivent affecter leur rez-de-chaussée à des activités commerciales ou artisanales.
<b>UC</b> <b>UF</b>	En lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts sont admises uniquement sous condition. L'objectif n'est pas d'autoriser le commerce sur l'ensemble de la commune mais en priorité dans les pôles de centralité. Il convient toutefois de tenir compte de l'existant sur les axes les plus pertinents (petits pôles de commerces de proximité dans les quartiers).
<b>UI</b> <b>UL</b>	Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (équipements publics ou d'intérêt collectif en UF et activités économiques en UI), les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement.
<b>N</b>	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que celles liées à l'activité forestière, la gestion du réseau hydrographique de de l'Yerres et à l'entretien des parcs et jardins. Sous conditions, sont admis en secteur Na, les activités équestre et commerciales présente sur un petite partie de la Plaine de Chalandray, et en secteur Nb l'entretien et l'aménagement d'activités de loisirs et sport de plein air dans les établissements scolaires, de jardins familiaux, les structures temporaires liées à l'accueil du public,...

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (ARTICLE 3)**

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX (ARTICLE 4)**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant

un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. L'application des normes et prescriptions de l'article 4 est indépendante des exigences règlementaires qui s'imposent dans le cadre du règlement sanitaire départemental. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications ...).

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal.

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Lorsque cela est possible, afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Enfin, l'article 4 évoque les autres types de réseaux : les énergies et la collecte des déchets. Il est prévu une bonne intégration des réseaux électriques et de leurs annexes techniques afin d'améliorer progressivement la qualité du paysage des rues. Si possible, le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique doit être adoptée. Concernant la gestion des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local aux dimensions suffisantes pour permettre une bonne gestion du tri sélectif.

### ***SUPERFICIE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLE (ARTICLE 5)***

La taille minimale des terrains pour être constructible n'est réglementée dans aucune zone en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. A Montgeron, l'institution de règles liées à la problématique de l'assainissement individuel ou à la mise en valeur de paysages ne se justifie pas.

### ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE 6)***

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain. Avec ses dispositions fondamentales qui fixent l'image urbaine, l'article 6 fait partie des 2 seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU.

Selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Des souplesses sont apportées aux dispositions particulières, notamment pour les équipements d'intérêt collectifs.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UAa</b> <b>UAb</b> <b>UAc</b>	Dans les secteurs de centralités majeures, l'implantation s'impose dans une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur, afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. Des règles imposent également l'alignement sur les linéaires repérés au plan de zonage, afin de maintenir une respiration le long de l'avenue de la République. Des dispositions figurent également afin de préserver les ruelles, repérées sur le plan de zone. Enfin, dans l'objectif de préserver la discontinuité de l'avenue de la République et d'éviter un effet « couloir », un retrait est imposé aux constructions à partir de 12,5m de hauteur de façade.
<b>UB</b>	Dans cette zone qui regroupe le tissu urbain historique de Montgeron, l'implantation à l'alignement est obligatoire, afin de maintenir la morphologie urbaine de ces quartiers anciens. Pour tenir compte de la spécificité des grands terrains ( <b>UBa</b> ), un retrait maximum de 5m est également autorisé.
<b>UC</b>	Pour cette zone d'habitat collectif, les règles d'implantation imposent une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement, permettant d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts. Dans le secteur UCa, cette distance minimale est ramenée à 5m pour tenir compte de la présence de commerces et d'équipements.
<b>UDa</b> <b>UDb</b>	Dans ces sites de renouvellement urbain, à vocation mixte, l'implantation est rendue possible à l'alignement ou en retrait (maximum de 5 mètres) afin de tenir compte à la fois du tissu urbain existant et des opérations d'aménagement toujours à l'étude.
<b>UE</b>	Dans cette zone mixte qui s'organise le long d'axes structurants (avenue J. Jaurès et route de Corbeil), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait (maximum de 5 mètres)
<b>UF</b>	Dans ces zones à dominante d'habitat pavillonnaire, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement en respectant une marge de recul au minimum de 5 m. Le minimum de 5 mètres a été retenu car il permet d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts, comme cela est déjà souvent le cas. Dans le <b>secteur UFa</b> , l'implantation à l'alignement est rendu possible, en favorisant la continuité du bâti, afin de maintenir une trame urbaine ancienne; Dans le <b>secteur UFb</b> , un recul obligatoire de 3 mètres minimum vise à tenir compte d'un

	parcellaire plus resserré ; Dans le <b>secteur UFc</b> , l'intégration paysagère des constructions oblige à un recul obligatoire de 5 mètres minimum et porté à 10 mètres par rapport à la limite de la Zone N (Pelouse) ; Dans le <b>secteur UFd</b> , lotissement de grands terrains en bordure de forêt, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire, porté à 10 mètres par rapport à la limite de la Zone N (forêt de Sénart).
<b>UI</b>	Le PLU poursuit les règles d'implantation imposant une marge de recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul doit permettre d'aménager les abords des constructions pour améliorer leur intégration et assurer leur entretien. Elle offre la possibilité d'aménagement de stationnement en façade des constructions ; Dans le <b>secteur UIc</b> , L'implantation à l'alignement est rendu possible ; <b>Le long de la rue du Bac d'Ablon</b> , recul minimum de 4 mètres est obligatoire pour tenir compte de l'existant ; <b>En limite de zone N (la Pelouse)</b> , un recul minimum de 10 mètres sera respecter dans une logique de qualité paysagère.
<b>UL</b>	Dans cette zone où sont déjà implantés de nombreux équipements, les règles d'implantation sont peu contraignantes (soit alignement, soit recul de 3 mètres minimum, afin de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
<b>N</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7)**

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain. La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Ces dispositions fondamentales pour l'organisation urbaine font de l'article 7 le deuxième article devant être obligatoirement réglementé dans un PLU.

La distance imposée entre une partie de construction et une limite est variable et adaptée selon les zones et secteurs. Le mode de calcul des retraits est également différent selon les zones et varie selon les cas de façade avec ou sans baie.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UAa</b> <b>UAb</b> <b>UAc</b>	Le maintien du tissu resserré des pôles de centralité et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui imposent l'implantation sur les deux limites séparatives latérales en <b>secteur UAa</b> . En <b>secteurs UAb et UAc</b> , l'obligation est ramenée à au moins une des limites séparatives latérales, sauf pour les constructions situées le long des linéaires commerciaux. Une disposition restrictive vient règlementer le contact des limites séparatives avec les terrains implantés en zone UF. Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Le retrait minimum est fixé à 2.5 m ou 8 m selon l'absence ou la présence de baie en façade.
<b>UB</b>	Le maintien du tissu resserré des quartiers historiques et la continuité des fronts urbains ont également été recherchés avec des règles qui permettent une implantation sur au moins une des limites séparatives latérales ou le retrait (façade avec baie $\geq$ 6 mètres, façade sans baie $\geq$ 2,50 mètres). Dans la continuité des secteurs UAa et UAb, l'implantation est obligatoire sur les deux limites séparatives latérales, le long de l'avenue de la République ( <b>hors secteur UBa</b> ). L'implantation sur les limites séparatives de fond reste possible, en cas d'adossement harmonieux à une construction existante sur le terrain voisin.
<b>UC</b>	Du fait de la particularité de la forme urbaine de la zone caractérisée par de l'habitat collectif, souvent de grandes tailles et implantées sur de vastes unités foncières, les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives : en cas de façade avec ou sans baie, le retrait est fixé à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres
<b>UDa</b> <b>UDb</b>	Afin de tenir compte des spécificités de ces sites de potentiel de renouvellement urbains, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Le retrait minimum est fixé à 2.5 m ou 6 m selon l'absence ou la

	présence de baie en façade. Une disposition restrictive vient règlementer le contact des limites séparatives de fond avec les terrains implantés en zone UF.
<b>UE</b>	Dans cette zone mixte, de transition avec la zone UF, l'objectif est de composer un front urbain semi-continu. Les règles permettent donc l'implantation sur une des limites séparatives latérales. Seules les annexes sont autorisées sur les limites de fond. En cas de retrait, les distances minimales à respecter sont fixées à 3 m et 7 m pour les limites séparatives latérales, selon l'absence ou la présence de baie en façade, Pour les limites séparatives de fond, les distances minimales à respecter sont de 6 mètres en cas de façade sans baie et de 10m en cas de façade avec baie. Une disposition restrictive vient règlementer le contact des limites séparatives de fond avec les terrains implantés en zone UF.
<b>UF</b>	Afin de préserver la morphologie urbaine de la zone constituée essentiellement d'habitat pavillonnaire, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait. Pour les terrains existants, dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, une implantation sur les deux limites latérales est autorisée, afin de ne pas figer l'évolution sur les petits terrains. Par ailleurs compte tenu de la diversité des formes pavillonnaires et des spécificités parcellaires héritées de l'histoire montgeronnaises, les secteurs comprennent des règles spécifiques : Dans <b>les secteurs UFa et UFb</b> , qui regroupe un pavillonnaire dense ou ancien, l'implantation est possible sur les limites séparatives latérales ou en retrait ; dans le <b>secteur UFc</b> , marqué par de forts enjeux patrimoniaux et paysagers, les constructions peuvent être implantées au plus sur une limite séparative latérale, afin de conserver une perméabilité visuelle ; pour le <b>secteur UFd</b> , qui comprend un lotissement sur des grands terrains en bordure de forêt, l'implantation est obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales. Pour <b>l'ensemble de la zone et de ses secteurs</b> , la longueur de construction autorisée en limite séparative, est limitée à 12 m par limite séparative et par construction. Selon les caractéristiques d'implantation présentes sur les différents secteurs et l'effet recherché, les retraits sont variables et adaptés au contexte. En zone UF, pour les limites latérales ils sont fixés au minimum à 3 m ou 6 m selon l'absence ou la présence de baie en façade. Pour les limites de fond, les retraits sont fixés à 8m.
<b>UI</b>	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de permettre le maintien et l'accueil de constructions pourvoyeuses d'emplois et de vitalité économique. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 5 mètres. Afin de limiter les nuisances des activités avec leur voisinage, des dispositions restrictives viennent règlementer le contact des limites séparatives avec les terrains implantés dans les autres zones, à l'exception d'UL.
<b>UL</b>	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de ne pas entraver le fonctionnement et le développement des équipements. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 8 mètres. Cependant, l'implantation des à proximité de zones spécifiques est pris en compte. C'est ainsi que le long de l'avenue de la République, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
<b>N</b>	Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum équivalent à la hauteur de façade et un minimum de 5m.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE (ARTICLE 8)**

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UAa</b> <b>UAb</b> <b>UAc</b> <b>UB</b> <b>UD</b> <b>UE</b> <b>UL</b> <b>N</b>	Dans ces zones et secteurs, l'article 8 n'est pas réglementé, les autres articles permettant de cadrer les gabarits et l'implantation des constructions. En zone UL, l'objectif est de gérer ou de réaliser de nouveaux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Il s'agit de laisser la possibilité d'organisation interne des bâtiments sur de vastes terrains pour lesquels les logiques de distances entre les bâtiments n'ont pas réellement de sens.
<b>UC</b> <b>UF</b>	Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas Les distances minimales sont fixés à 6 m et 12 m pour <b>la zone UC</b> et à de 4 m et 10 m pour <b>la zone UF</b> . En fixant ces distances, le règlement assure un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et un minimum d'intimité, dans ces zones à vocation d'habitat.
<b>UI</b>	La distance de la construction séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contiguë doit être au moins égale à 6 mètres. Ce recul permet ainsi le déplacement et les manœuvres de véhicules.

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)**

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain. Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées varient.

Elle est généralement fixée à 60% de la superficie du terrain pour permettre le renforcement du tissu urbain dans les pôles de centralité et offrir ainsi des possibilités d'intensification dans le cadre d'opérations de renouvellement notamment. (**UAa, UAb, UAc, UDa, UDb, UB**). Cette emprise se justifie en **UI et UL** pour ne pas contraindre l'implantation d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif.

Dans la **zone intermédiaire UE**, l'emprise au sol n'excèdera pas 45% de la superficie du terrain. Cette limite est portée à 60 % pour les terrains de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, afin de ne pas bloquer leur évolution.

Pour les zones à vocation majoritairement d'habitat, les règles sont adaptées au type de constructions et à la taille des terrains d'une manière plus fine ; ainsi, en **zone UC**, elle n'excèdera pas 30% de la surface pour tenir compte des grands terrains sur lesquels sont implantées les résidences d'habitat collectif.

Pour la **zone UF** à dominante d'habitat pavillonnaire, la variété des trames parcellaires et des tailles de terrains conduisent à réglementer de manière suivante :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>, elle ne peut excéder 45% de la superficie du terrain, sans excéder 130 m<sup>2</sup>.
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup>, elle ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, elle ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Par ailleurs, des secteurs plus homogènes prennent en compte les spécificités de la trame parcellaire et des terrains. L'emprise au sol sera donc dégressive selon la densité existante ou désirée, à savoir de 60% en **UFa**, 50% en **UFb**, 30% en **UFc**, 20% en **UFd**.

Dans la zone N, aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration ou la destination le justifient.

Enfin, dans les zones concernées par les périmètres des PPRI de l'Yerres ou de la Seine, des dispositions plus contraignantes peuvent s'imposer.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)**

L'article 10 régit la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètre. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Dans toutes les zones, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Les hauteurs peuvent être majorées en zone inondable repérée sur le plan de zonage, dans le respect des règles du PPRI de la Seine.

Spécificités par zones	
<b>UAa UAb UAc</b>	Les hauteurs en <b>secteurs UAa, UAb et UAc</b> sont différenciées dans les centralités dont les objectifs d'intensification sont variables. En <b>secteurs UAa et UAc</b> , les hauteurs correspondent au cadre bâti de ces secteurs : une hauteur plafond limitée à 12,5 mètres à l'égout du toit (R+3) ou à l'acrotère et à 15 mètres au faitage. Le <b>secteur UAb</b> , qui bénéficie d'implantations plus hétérogènes et plus aérée, le long d'une voirie plus large qu'en UAa, permet d'envisager des hauteurs plus élevée, sans provoquer d'effet « couloir » ou d'assombrir l'un deux côtés de l'avenue de la République ou de la rue du général Leclerc ; Les hauteurs maximales sont majorées d'un niveau soit 15,5 mètres à l'égout du toit (R+4) ou à l'acrotère et 18 mètres au faitage. Afin d'assurer une transition avec les quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire, des dispositions restrictives viennent minorer les hauteurs maximales, pour toutes constructions implantées à moins de 10 m d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF Par ailleurs des dispositions figurent également afin de préserver les ruelles, repérées sur le plan de zone. Enfin, un recul du dernier niveau peut être exigé en application de l'article 6. Ces règles permettent de prendre en compte le quartier environnant et de favoriser le renouvellement urbain avec une forme urbaine relativement dense.
<b>UB</b>	Dans cette zone aux gabarits et hauteurs hérités d'une architecture plus ancienne, les hauteurs maximales ont été fixées dans l'objectif de maintenir ces formes urbaines, en autorisant des extensions limitées. Elles ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage. Dans les ensembles bâtis remarquables, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes : les surélévations sont interdites.
<b>UC</b>	Les résidences d'habitat collectif de Montgeron sont de taille et de hauteur très variées. Afin de tenir compte des

	spécificités de chaque ensemble, les hauteurs maximales ont été fixées sur l'existant. 6 secteurs ont été identifiés pour des hauteurs qui varient de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+2) et 13 mètres au faitage, jusqu'à 43 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 47 mètres au faitage (R+13).
<b>UDa</b> <b>UDb</b>	La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit (R+2) ou à l'acrotère et 14 mètres au faitage. Des dispositions prévoient une majoration pour les terrains situés en zone inondable repérée sur le plan de zonage, dans le respect des règles du PPRI de la Seine.
<b>UE</b>	La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (R+2) ou à l'acrotère, 12 mètres au faitage, pour viser à limiter la hauteur des constructions qui pourront être encore réalisées dans la zone.
<b>UF</b>	Les hauteurs sont fixées pour répondre notamment aux caractéristiques du tissu pavillonnaire de la zone. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (R+1) ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.
<b>UI</b>	La limite de hauteur est prescrite dans un double objectif de permettre la mise en œuvre des activités tout en assurant leur intégration avec les autres zones urbaines. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 14 mètres. Elle autorise de ce fait l'édification de constructions de grands volumes permettant une utilisation optimale des parcelles et réduisant d'autant les besoins en espaces.
<b>UL</b>	La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au faitage. Des dispositions dérogatoires sont prévues pour les équipements sportifs, pour tenir compte des besoins spécifiques à ce type de construction.
<b>N</b>	La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres pour l'ensemble de la zone, afin notamment de répondre aux besoins générés par la gestion forestière, celle du réseau hydrographique de l'Yerres et des activités autorisées en zone naturelle. Dans le secteur Na, situé dans la vallée de l'Yerres et inscrit dans le périmètre de site classé, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,5 mètres au faitage, ce qui correspond à l'existant.

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)**

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Les parties de construction édifiées sur les terrasses telles que les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Concernant les pentes et aspects des toitures, le PLU tient compte des spécificités architecturales du bâti existant et de certains quartiers. En cas de toiture à pentes, celles-ci doivent avoir une inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le règlement interdit les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bac acier.

Concernant les clôtures, le règlement distingue les clôtures en limite séparative des clôtures situées sur la façade des voies. L'impact de ces dernières sur le paysage urbain est en effet beaucoup plus important. Les murs pleins sont interdits à l'alignement. Un mur bahut de 1,20 m maximum surmonté d'un système à claire-voie est autorisé dans les zones résidentielles, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Sur les limites séparatives, les possibilités sont plus importantes. Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres

Par ailleurs, les murs en pierre existants doivent être conservés ou rétablis. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Dans le **secteur UFd**, les clôtures sur l'alignement ou sur une emprise publique (la Pelouse) doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, surmonté d'une grille ajourée et doublées d'une haie vive. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Dans la zone UI, les dispositions d'intégration paysagères sont adaptées aux activités. ainsi Les façades doivent s'harmoniser avec celles des constructions environnante afin d'assurer une continuité aux paysages. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue lointains ; Les clôtures sur façades seront constituées d'un grillage posé sur fers peints, d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m. Les murs pleins sont interdits.

L'article 11 vise également à la qualité de l'architecture et des abords des constructions réalisées en zone agricole et naturelle et à leur intégration dans le paysage, en interdisant par exemple la couleur blanche ou les couleurs vives ainsi que les clôtures bétons.

### ***OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)***

Les normes de stationnement minimales ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

#### **Normes minimales**

##### Pour les constructions à destination d'habitation

1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
1 place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (logements locatifs sociaux).

Dans un rayon de 600 mètres autour de la gare RER de Montgeron-Crosne :

1 place par tranche entamée de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
0,75 place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (logements locatifs sociaux).

##### Pour les constructions à destination d'activités industrielles et d'entrepôts

1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
1 emplacement dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention pour les constructions jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les surfaces de plancher situées au-delà de 500m<sup>2</sup>, le nombre de places est déterminé en fonction des besoins à satisfaire.

##### Pour les constructions à usage d'artisanat

Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
0,8 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Pour les constructions à destination de commerce

Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
La zone UI comporte des dispositions plus restrictive pour le commerce ; se reporter au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines ».

##### Pour les constructions à usage de bureau

Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans un rayon de 600 mètres autour de la gare RER de Montgeron-Crosne, cette dernière valeur est portée à 100 m<sup>2</sup>.

##### Pour les constructions à usage d'artisanat

Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
0.8 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place par chambre et 1 emplacement dédié pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

Dans un rayon de 600 mètres autour de la gare RER de Montgeron-Crosne, 1 place par chambre, en excluant du calcul les dix premières chambres.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

Le règlement fixe également des **normes de stationnement pour les vélos et deux roues motorisées**.

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination d'habitat:

**Pour les vélos** : un local couvert, clos, éclairé, situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

**Pour les deux roues motorisées** : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Dans les deux cas, ces espaces peuvent être constitués de plusieurs emplacements

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination de bureaux :

**Pour les vélos** : un emplacement couvert, éclairé, situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**Pour les deux roues motorisées** : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

Dans les deux cas, ces espaces peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

**Pour les vélos** : un emplacement couvert, éclairé, situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au même niveau que le premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé, à raison d'1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieure à 7 m<sup>2</sup>. Le stationnement visiteurs devra également être prévu.

Les établissements scolaires comprendront un minimum d'une place de vélos pour 8 à 12 élèves.

**Pour les deux roues motorisées** : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

Dans les deux cas, ces espaces peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

Enfin , le règlement fixe également des normes maximales de stationnement automobile :

Pour les constructions à usage de bureau

Il ne pourra être réalisé plus d'une place par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les terrains situés dans un rayon de 600 mètres calculé à partir de la Gare RER de Montgeron-Crosne.

Pour les constructions à destination de commerces

La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

### ***OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES (ARTICLE 13)***

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Le PLU démontre une volonté d'être plus exigeant sur les plantations et les espaces verts.

Si l'espace libre correspond au négatif de l'espace bâti, en revanche, un coefficient d'espace vert pour toutes les zones urbaines fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain, sauf en zones UI et UL, dédiées aux activités et équipements d'intérêt collectif. Selon les zones, leurs densités et leurs vocations, la part minimum d'espaces verts est progressive.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UAa UAb UAc</b>	Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre.
<b>UB</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur un minimum de 20% de la superficie du terrain. Dans le secteur UBa, au moins 50% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. Les terrains denses, étroits et petits n'ont pas de coefficient.
<b>UC</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain, dont au minimum 25% d'un seul tenant
<b>UDa UDb</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur : - au moins 40% de la superficie du terrain en secteur UDa ; - au moins 20% de la superficie du terrain en secteur UDb.
<b>UE</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 25% de la superficie du terrain, dont 10% d'un seul tenant
<b>UF</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain, portés à 55% pour les terrains de plus de 1 000 m <sup>2</sup> . En outre, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m <sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Dans le secteur UFa, il n'est pas fixé de règle. Dans le secteur UFb, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain. Dans le secteur UFd, les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 65% de la superficie du terrain.
<b>UI</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.
<b>UL</b>	Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.
<b>N</b>	Si aucun coefficient n'est affecté à cette zone, l'aménagement des espaces libres devront répondre à plusieurs dispositions: Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Dans le secteur Na et Nb, des haies végétales en bordure des constructions et installations légère doivent renforcer le caractère naturel des lieux. La totalité de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit rester perméable, en ayant recours notamment à des revêtements perméables de type « dalle evergreen » ou équivalent.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Au moins 50% de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit laisser le libre écoulement des eaux pluviales, en ayant recours notamment à des revêtements perméables de type « dalle evergreen » ou équivalent. La **zone N** comporte néanmoins des dispositions plus restrictives.

En complément des dispositions de l'article 13 et pour la préservation des boisements en milieu urbain et assurer un traitement végétalisé des cœurs d'îlot et espaces communs, des espaces boisés classés (EBC) et des espaces verts à protéger (EVP) et arbres remarquables ont été repérés graphiquement respectivement au titre des articles L.130-1 et suivants et l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme. Leur justification est exposée dans la partie suivante.

### ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (ARTICLE 14)***

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constitue une unité de mesure qui permet, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher en m<sup>2</sup> susceptible d'être construite par m<sup>2</sup> de terrain.

Il a été retenu de réglementer cet article uniquement en **zone UB, UC, UF et N**.

Pour les autres zones, le COS ne constitue pas un outil adéquat pour encadrer la constructibilité au regard de la structure du parcellaire, de la forme urbaine et de la densité. Les gabarits constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9) et de hauteur (article 10).

Les COS prennent en compte les particularités morphologiques des zones suivantes :

- Dans la **zone UB**, il est fixé à 0,8 contre 0,6 pour **secteur UBa** ( grands terrains du tissu historique) ;
- Dans la **zone UC** à dominante d'habitat collectif, il est fixé à 0,8 ;
- Dans la **zone UF** à dominante d'habitat pavillonnaire, il est fixé à 0,4, chiffre déjà utilisé dans le POS ;
- Dans le **secteur UFb (pavillonnaire dense)**, il est fixé à 0,55 ;
- Dans le **secteur UFd** (grands terrains), il est fixé à 0,2 ;
- Dans la **zone N**, il est fixé à 0,01 contre 0,05 en **secteur Nb**.

## Justification de l'insertion de dispositions particulières

### Les prescriptions réglementaires graphiques

Les documents graphiques du PLU (plan de zonage) dont le contenu est défini aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage.

### LINEAIRES COMMERCIAUX

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de l'artisanat et de leur diversité est prise en compte grâce à différents outils :

- Le commerce est autorisé dans les toutes zones U (sauf en U1a et UL).
- des dispositions graphiques complètent le règlement en inscrivant sur le plan de zonage des linéaires à l'intérieur desquels les changements de destination sont encadrés.

le PADD se fixe comme objectifs de « conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités » et de « renforcer l'économie locale » (Objectif 2). Il précise notamment de :

- « Préserver les vocations commerciales et artisanales afin de répondre aux besoins des montgeronnais ».
- « Préserver et renforcer les pôles et linéaires commerciaux de proximité ».
- « Maintenir de la mixité fonctionnelle dans la ville, en renforçant les pôles qui participent à l'équilibre du territoire (la Forêt, Prairie de l'Oly,...) ».
- « Permettre l'implantation d'activités tertiaires (bureaux, commerces) en tissu urbanisé pour tendre vers une véritable mixité fonctionnelle ».

Au titre de l'article L123-1-5, 7°bis du code de l'urbanisme dispose que le PLU peut *"identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif"*.

Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou un équipement de service public ou d'intérêt collectif ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin d'entretenir la vitalité des pôles de centralités.

La délimitation de ces linéaires a été réalisée en fonction de la présence de commerces au moment de l'élaboration du PLU, des projets de renouvellement urbains et du rôle d'animation et d'attractivité de ces pôles de proximité dans la vie du centre-ville et des quartiers de Montgeron. Ils sont matérialisés par un linéaire rose sur le plan de zonage.

*Les linéaires commerciaux du centre-ville : Avenue de la République*



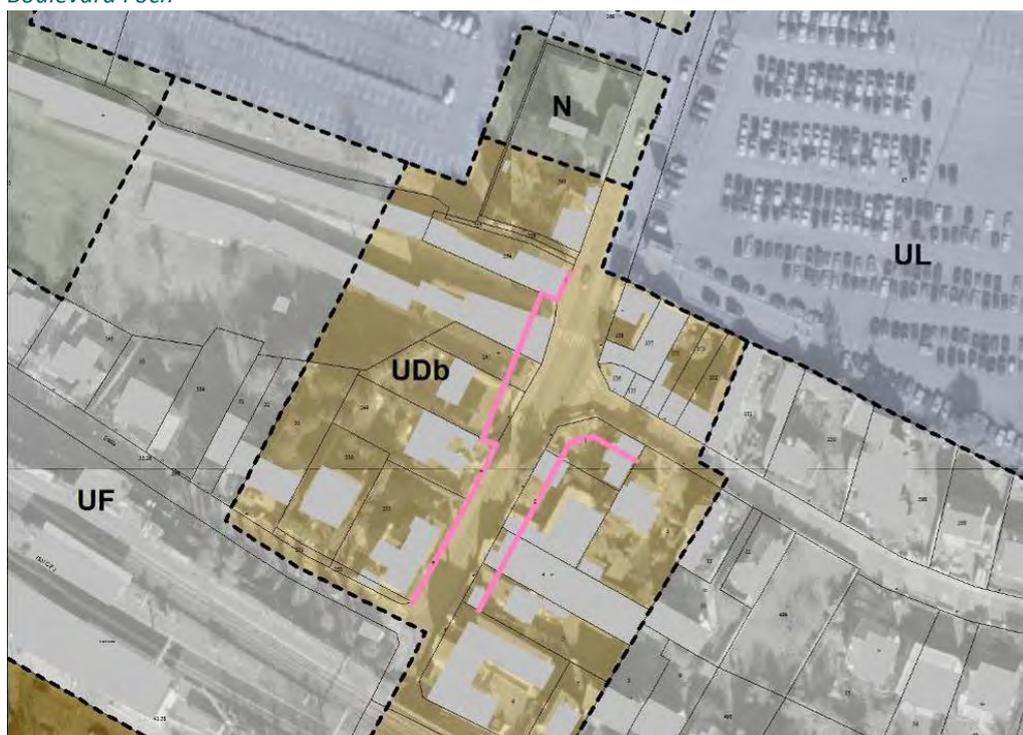
*Avenue de la République*



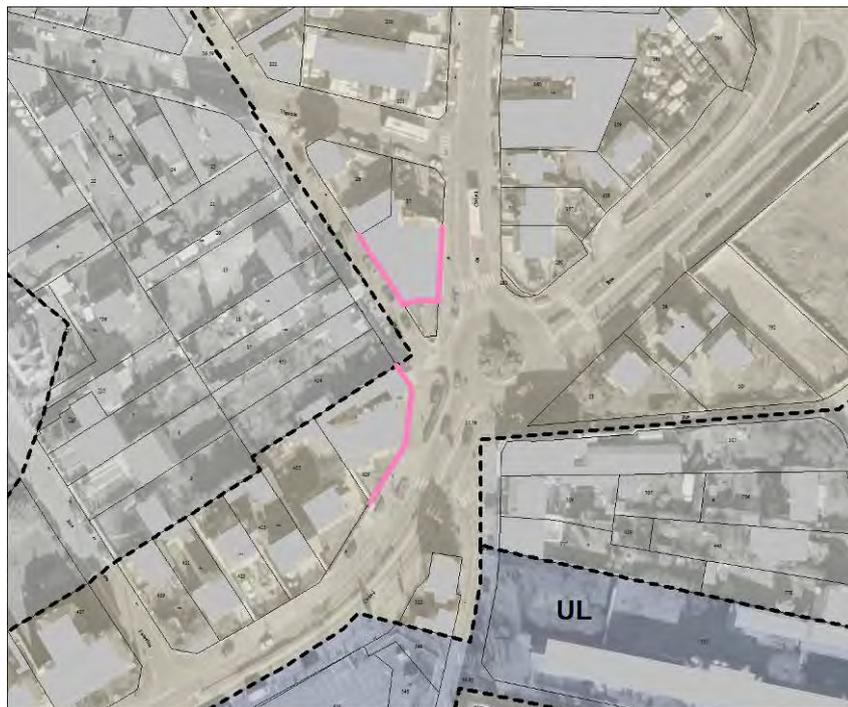
*Avenue de la République (partie sud)*



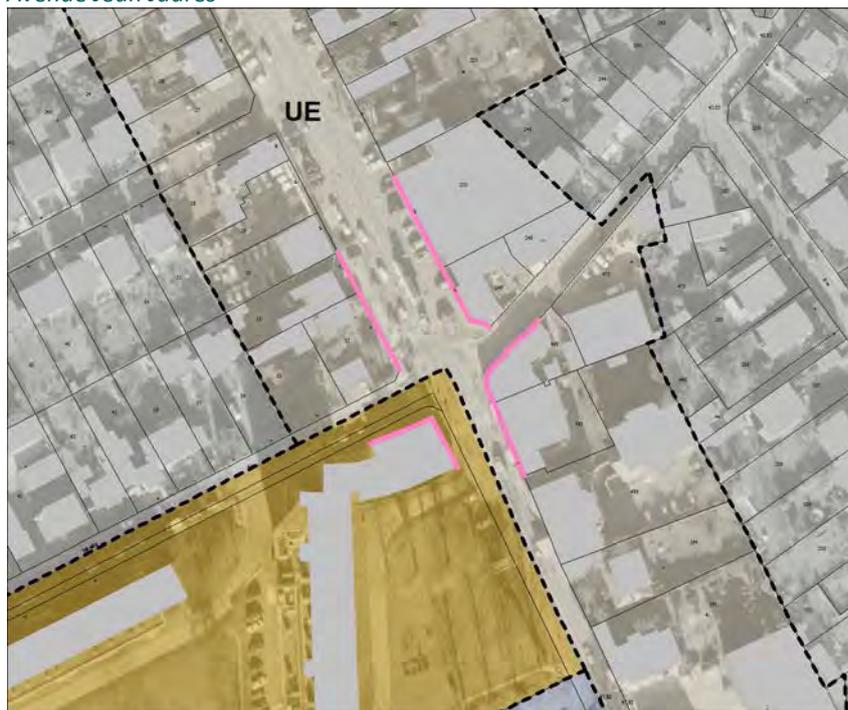
*Boulevard Foch*



Route de Corbeil



Avenue Jean Jaurès



### LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L.123-1-5,8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et la liste figure sur le plan de zonage du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU localise des emplacements réservés, au bénéfice de la commune. Leur vocation concerne souvent la réalisation d'élargissement de voirie. Les emplacements réservés doivent répondre aux objectifs fixés par le PADD, en termes de déplacements tous modes, d'accessibilité (PMR, ...) et d'amélioration/requalification de l'espace public.

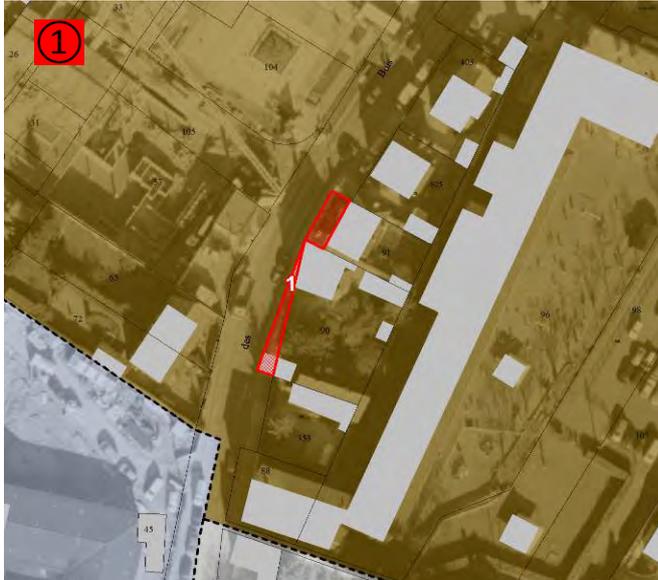
Les emplacements réservés du Plan d'Occupation des Sols n'ont pas été maintenus en raison de la réalisation des aménagements ou en raison de la décision du bénéficiaire.

Numéro	Destination	Surface approximative en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire	largeur approximative
1	Elargissement de voirie (trottoir), rue des Bois	92	Commune de Montgeron	0 à 4 mètres
2	Elargissement de voirie (trottoir), rue d'Eschborn	381	Commune de Montgeron	1,5 mètre
3	Elargissement de voirie (trottoir), rue du Général Leclerc	312	Commune de Montgeron	1,5 à 3 mètres
4	Elargissement de voirie, rue du Docteur Léon Deglaire	512	Commune de Montgeron	5 mètres
5	Elargissement de voirie (trottoirs), rue du Maréchal Foch	415	Commune de Montgeron	1 à 1,5 mètre
6	Création d'une liaison de circulation douce (jonction des rues Villehardouin et Bastier de Bez)	390	Commune de Montgeron	5 mètres
7	Elargissement de voirie (trottoir), rue du Moulin de Senlis	83	Commune de Montgeron	2 mètres

#### Localisation des emplacements réservés



Rue des bois



rue d'Eschborn



Rue du Général Leclerc



Rue du Docteur Léon Deglaire



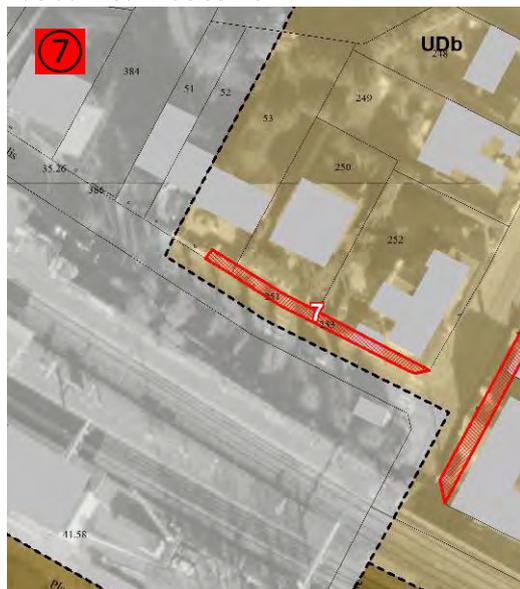
Rue du Maréchal Foch/rue de Concy



Rue Villehardouin/Bastier de Bez



Rue du Moulin de Senlis



## La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain

### *PROTECTION DU PATRIMOINE BATI*

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Montgeron complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le document graphique identifie les bâtiments, ou ensemble de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Il s'agit des **ensembles bâtis remarquables (en rouge, gras)** et des bâtiments remarquables (en noir) suivants :

- rue Aristide Briand, n°1, 17, 30;
- **rue Aristide Briand, n°8 à 14 et rue Hélène ;**
- rue Hélène n°3
- rue Louise, n°2,15 ;
- **rue Louise, n°1 à 9 ;**
- **avenue de la République, n°6 au 14 ;**
- **avenue de la République, n°11 au 21 ;**
- **Avenue de la République, n°41 au 53 ;**
- avenue de la République, n°4, 40, 42, 64 (musée), 106 ;
- avenue de la République, n°59, 69,83, 111, 113 ;
- rue des Prés de la Montagne de Crèvecœur, bâtiment principal de l'institution Sainte Thérèse ;
- rue des Prés de la Montagne de Crèvecœur, bâtiment principal de la Maison Sacerdotale Notre Dame du Mont Carmel ;
- rue du Général Leclerc, n°8, 8 bis, 12, 26, 32, 42 ;
- **boulevard Sellier, n°18, 20, 22, 24 ;**
- boulevard Sellier, n°12 ;
- boulevard Sellier, n°15 ;
- **rue des bons enfants (3 maisons, angle boulevard Sellier) et boulevard Sellier n°27 ;**
- rue des bons enfants, n°1 ;
- place Joseph Piette, rue Louis Armand n° 4 ;
- rue de Chalandray, n°23 ;
- **rue de Chalandray, n°18 à 24 ;**
- rue du Général Lelong, n°15 ;
- **rue d'Yerres, n° 2bis à 6 ;**
- rue d'Yerres, n° 21 ;
- rue d'Esclaiibes d'Hust, n°8, 9 ;
- **rue Cassin, n° 15 à 29 ;**
- **rue Cassin, n° 5 à 13 ;**
- **rue du Clos Galant, n°1 à 7 et rue du Clos couvert, n°60 ;**
- rue du clos Galant, n°14
- **rue du Plateau, n°6 et 8 ;**
- **rue Mélanie, n°9 à 13, rue du Plateau n°10 et avenue Sébastien Digard n°16 et 18 ;**
- **avenue Sébastien Digard n°22 ;**
- **rue Mélanie, n°20 et 22 ;**
- **rue du Plateau n°9 et avenue Sébastien Digard n°6 à 12 ;**
- **avenue Sébastien Digard n°19 à 25 ;**
- rue Gisèle, n°11, 14 ;
- avenue de la Grange, n°14-16 ;
- rue des Chênes, n°20, 32, 34 ;
- **rue des Chênes, n°3 et 5, rue du Bel Air, n°6 à 10 ;**
- avenue de Sénart, n°5 ;
- avenue de Sénart n°7 /avenue de la Grange n°18 ;

- rue de la Justice, n°6 ;
- rue Jean Isoard, n°26 ;
- rue de la Grange, n°31 ;
- rue de la Garenne, n°9 ;
- **le Moulin de Senlis** et église orthodoxe rattaché au Moulin de Senlis ;
- l'Auberge du Réveil Matin ;
- la chapelle au 136 avenue de la République ;
- le château de la Princesse de Beauveau et le pigeonnier, situés dans l'enceinte du Lycée.

Les constructions bâties ainsi protégées figurent sur le plan de zonage. Au total, ce sont 51 bâtiments remarquables qui ont été identifiés, ainsi que 20 ensembles bâtis remarquables.

8 ruelles font également l'objet de protection et sont repérées au plan de zonage :

- les ruelles Blondel, du Poirier aux Prêtres et du Clos-Galant,
- la Petite ruelle de Bart,
- la partie nord du Chemin du dessus des vignes du Nouzet,
- le passage qui mène de la rue du Repos, à la rue Gaston Mangin en traversant la rue Pierre Brossolette,
- La ruelle qui longe la propriété de ND de Mont Carmel et dessert l'arrière les terrains rue des Prés Montagne de Crèvecœur,
- La ruelle qui part du 58 avenue de la République et mène jusqu'à l'avenue Aristide Briand.

### LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

La commune de Montgeron est située en 2<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération parisienne et bénéficie de la préservation de la Forêt de Sénart (ancienne réserve de chasse royale) qui couvre plus de la moitié de son territoire. La vallée de l'Yerres qui forme la partie est du territoire renforce le patrimoine naturel de la commune. Ces espaces forment des continuités écologiques partagées avec les communes limitrophes. Les parcs urbains complètent la trame verte du territoire. Les boisements existants au sein de ces espaces jouent un rôle paysager majeur dans le maintien de la qualité de ces espaces.

Les éléments boisés qui marquent localement le paysage sont classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains, susceptible de compromettre la conservation du bois. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit. Tout abattage ou coupe d'arbre est soumis à autorisation expresse. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces qui font l'objet de ce classement sont situés sur :

- la forêt de Sénart,
- une partie de la vallée de l'Yerres,
- une partie du parc du lycée, fondé au XIX<sup>ème</sup> dans l'enceinte du Château
- les parcs des institutions religieuses Sainte Thérèse (fondée en 1928) et Notre Dame du Mont Carmel, toutes deux classées au titre des sites pittoresques ;
- une partie du parc du Moustier classé Monument Historique ;
- le parc d'une propriété privée située à l'angle des rue du Général Lelong et de la rue Geibel.

Les espaces boisés classés ont évolué par rapport au précédent POS. Si certains ont été repris, d'autres délimitations existantes ont été conservées mais retravaillées grâce à une analyse de photo-interprétation afin de déclasser les espaces non réellement boisés. Au total, les espaces boisés classés s'étendent sur 484,7 hectares de zones urbaines (UBa et UL) et naturelles (N et Nb).

### LES ESPACES VERTS PAYSAGERS

Des espaces verts paysagers situés en zones urbaines ont été introduit dans le PLU. Ces espaces de végétation, représentant au total 8,5 hectares, ont été identifiés au plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage.

Ils correspondent à plusieurs parcs de la commune (parc du musée, de la Maison de l'Environnement,...), au cœur d'îlots inscrits en zone pavillonnaire ou au sein des ensembles d'habitat collectif. Ils jouent également un rôle de transition entre les grands espaces naturels (Forêt de Sénart, vallée de l'Yerres,...) et les espaces urbanisés.

Leur protection au titre de l'article L.123-1-5, 7<sup>o</sup> permet de garantir le maintien de leur caractère verdoyant, poche de verdure et « niche écologique » en milieu urbain.

## LES LISIERES FORESTIERES

La forêt de Sénart est une entité boisée de plus de 100 hectares. Le PLU identifie ce massif dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage. Le PLU prend en compte la protection des lisières de cette forêt en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors de sites urbains, tel qu'exigé par le SDRIF de 1994.

## Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Conformément à l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme, le PLU peut instituer des servitudes consistant : « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de 5 ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».

Deux périmètres d'attente sont inscrits au PLU. Ils sont soumis à une modification du document d'urbanisme.

Le premier périmètre est situé au nord de la commune, dans l'îlot nord du Réveil Matin. Cet espace de renouvellement urbain, qui compose l'entrée de ville nord, est actuellement partiellement occupé par de l'habitat et des activités économiques et souffre d'un aspect et d'un état d'entretien hétérogènes, voire très dégradés. En absence d'étude de faisabilité aboutie, et compte tenues des contraintes liées à la réglementation du PPRi de la vallée de la Seine (gestion du risque inondation), ce secteur a été identifié pour accueillir à terme un projet d'aménagement d'ensemble, d'habitat et d'activités économiques.

Le deuxième périmètre d'attente est situé au cœur du centre-ville, à proximité de la gare de Montgeron-Crosne. L'îlot Mairie est actuellement composé des bâtiments communaux, de l'emprise d'une moyenne surface commerciale, des terrains d'une institution religieuse et d'un ensemble bâti aujourd'hui inoccupé. Il joue donc un rôle important quant à l'attractivité et au fonctionnement de la centralité majeure de la ville. L'instauration du périmètre d'attente permet à la commune de maîtriser le devenir de cet espace, en termes qualitatifs et de valoriser les opportunités foncières, devenues rares sur le territoire communal.

Ils répondent aux objectifs fixés par le PADD :

- Permettre à l'îlot Mairie d'exercer pleinement sa fonction de centralité dans l'armature urbaine (objectif 2, orientation 13)
- Valoriser le secteur de projet « îlot nord du Réveil Matin », sous la forme d'un quartier durable, peu consommateur d'énergie, en minimisant les déplacements, en le liant davantage au reste de la ville (objectif 3, orientation 10)

## La satisfaction des besoins en matière de production de logements

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit, depuis la loi Engagement National pour le Logement, que « trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

Par ailleurs, l'article R123-2 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU

Le présent PLU apporte des réponses aux besoins en logements et met en œuvre les objectifs de la loi SRU. Le diagnostic a identifié le thème du logement comme un des enjeux du PLU. Il a notamment mis en avant la nécessité de développer une offre afin de faciliter les parcours résidentiels sur la commune, le besoin en d'une offre de logements diversifiée (PMR, jeunes ménages, personnes âgées, ...) et le maintien du taux de logements aidés sur l'ensemble du territoire.

Le PADD précise que les objectifs fixés doivent permettre de « maintenir une dynamique de vie et d'habitat ». L'évolution des règles d'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU permettra :

- une intensification dans les secteurs situés à proximité des services, des commerces et des transports en commun ;
- l'instauration de règles imposant une part de logements locatifs aidés en zones UA, UD et UE ;
- la valorisation de sites à potentiels de renouvellement urbain (Uda et UDb) ;
- l'intégration de dispositions permettant la création et l'extension des logements dans toutes les zones U.

Le Conseil Municipal devra, entre autres, évaluer d'ici 3 ans, les résultats de l'application des règles du PLU en matière de production de logements.

## L'analyse de la consommation d'espaces

Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ». L'article R123-2 du code de l'urbanisme précise qu'il « justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ».

Le diagnostic met en évidence que Montgeron est une ville où les opportunités foncières sont devenues rares. Le territoire est bâti dans sa totalité, et ce depuis une 30<sup>aine</sup> d'années, et ne peut évoluer que dans un contexte de renouvellement urbain.

En effet, le rôle des mesures de protection environnementale est déterminant et cadre l'évolution urbaine. La forêt de Sénart qui couvre plus de la moitié de la surface communale est classée forêt de Protection et est donc inconstructible. La Vallée de l'Yerres fait également l'objet de mesures protectrices : une grande partie de la Vallée de l'Yerres étant inscrite au titre des sites pittoresques.

La gestion des risques inondation limite également l'urbanisation de certains quartiers, en application des règlements des deux PPRi de la vallée de la Seine et de l'Yerres.

En considérant l'urbanisation de la décennie écoulée, le territoire de Montgeron n'a pas augmenté la surface de zones urbaines dans ses documents d'urbanisme (POS et nouveau PLU). Aucune zone Naturelle (N) n'a fait l'objet d'un classement vers une zone urbaine (U). Au contraire, les zones N ont plutôt augmenté dans le PLU, grâce au classement d'espace sensibles ou d'intérêt écologique (espace cultivé du Réveil Matin, parcs d'établissements scolaire et religieux, parcs urbains).

La commune a donc choisi de créer de nouveaux logements par renouvellement du tissu existant, en valorisant notamment les dents creuses. Parmi les opérations récentes, le programme de renouvellement urbain du quartier de la Prairie de l'Oly est emblématique, accompagné d'une reconstitution de l'offre sur l'ensemble de la ville.

De même, les récents projets de « l'îlot des Bois » ou « de la rue du Gué », opération en dents creuse au sein du secteur pavillonnaire, montrent bien le choix des élus en faveur d'un renouvellement et d'une valorisation du tissu urbain existant.

A travers son projet (PADD), la Ville se fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et vise à lutter contre l'étalement urbain, à travers plusieurs objectifs :

### Objectif 3 – 2 Maîtriser l'évolution urbaine

- Favoriser la compacité des constructions, en tenant compte des spécificités urbaines et paysagères des quartiers, notamment dans les secteurs de centralités.

### Objectif 1 – 3 Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables

- Favoriser la production de logements moins consommateurs d'espace (individuel groupé, maisons de ville, collectifs...) dans le tissu existant.
- Valoriser le secteur de projet « îlot nord du Réveil Matin »,»
- Permettre l'évolution du secteur Gare, en favorisant la construction et la réhabilitation de logements.

### Objectif 4 – 1 Optimiser la consommation d'espace

- Privilégier la construction de la ville sur la ville : en valorisant le tissu urbain existant, afin de préserver les grands espaces naturels (la forêt de Sénart, la plaine de Chalandray, la Pelouse et les parcs urbains)

Par ailleurs, deux sites à fort potentiel de renouvellement urbain ont été identifiés dans le PLU : L'îlot nord du réveil Matin et le secteur Gare/Foch. Ils font l'objet de secteur spécifique, respectivement UDa et UDb. Ces valorisations tiendront compte des contraintes imposées par la gestion des risques inondation, cadrées par les deux PPRi. Une orientation d'aménagement et de programmation concerne l'un deux.

Par ailleurs les règles du PLU permettra une certaine intensification des secteurs de centralités et dans une moindre mesure des zones mixtes et pavillonnaires, afin de créer du logement (libre et social), de l'activité et les équipements nécessaires au fonctionnement d'une ville francilienne de plus de 22 000 habitants.

Le projet communal limite non seulement l'étalement urbain à l'échelle locale par une politique de renouvellement urbain, mais également à l'échelle régionale, en produisant du logement à proximité des pôles d'emplois francilien (Orly, Rungis, ...). Elle limite ainsi l'installation des ménages franciliens modestes toujours plus loin du cœur de l'agglomération parisienne et donc des pôles d'emploi, dans des communes souvent rurales, à la recherche de foncier abordable.

## Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur

Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante.	Valorisation du cadre urbain cadre de vie. Mise en valeur du patrimoine local		Protection du patrimoine bâti remarquables sur l'ensemble du territoire.  Zone UFc qui prend en compte les caractéristiques paysagères des abords de la Pelouse
Valoriser la qualité paysagère Maîtriser l'évolution urbaine	Valorisation du cadre urbain Valorisation de l'îlot nord du réveil Matin Maintien de la diversité des formes urbaines		Adaptation des règles d'urbanisme en tenant compte des particularités des différentes zones : morphologie urbaine, fonction, desserte en transports en commun.  Zone UFc qui prend en compte les caractéristiques paysagères des abords de la Pelouse  Dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11).  Prise en compte des spécificités du centre-ville (3 secteurs)
Préserver et affirmer la qualité des espaces publics	Faciliter les déplacements pédestres et cyclistes Apporter un soin particulier au traitement des franges avec la forêt		Emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces et d'élargissement de trottoirs.  Classement en zone N des espaces naturels ouvert au public  L'orientation d'aménagement et de programmation de l'entrée de ville nord prend en compte la valorisation des espaces publics.

Préserver la mixité et la diversité des fonctions urbaines	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Maintenir une dynamique de vie et d'habitat</p>	<p>Réduction des déplacements grâce au rapprochement des fonctions.</p> <p>Maintien de quartiers animés grâce à des commerces de proximité.</p> <p>Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages.</p> <p>Améliorer le niveau de confort et remettre sur le marché de nouveaux logements.</p> <p>Accueillir des populations de toutes les catégories sociales pour permettre le maintien d'une mixité.</p>	<p>Fréquentation accrue des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements</p> <p>Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Augmentation du volume des déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie liés à l'augmentation du nombre d'habitants.</p>	<p>Dispositions permettant la création et l'extension des logements dans toutes les zones U.</p> <p>Règles d'implantations adaptées pour permettre les extensions mesurées des constructions existantes (articles 6, 7, 9).</p> <p>Règles de stationnement plus souples pour les logements aidés afin de ne pas entraver leur réalisation (article 12).</p> <p>Règles imposant une part de logement locatif aidées en zones UA, UD et UE</p>
<p>Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités</p>	<p>Des emplois locaux confortés en lien avec les bonnes conditions de desserte en transports en commun</p>		<p>Dispositions permettant de conforter la diversité des fonctions et l'animation commerciale de proximité, notamment dans les zones UA, UB et UD, comme inscrit dans le PADD.</p> <p>Mixité des fonctions autorisées dans toutes les zones (articles 1 et 2).</p> <p>Linéaires commerciaux au plan de zonage pour maintenir/développer le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée des constructions.</p>
<p>Renforcer l'économie locale</p>	<p>Diversification des activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur la commune aux actifs montgeronnais</p> <p>Renforcement les pôles commerciaux</p> <p>Complémentarité entre moyennes surfaces commerciales et commerce de proximité</p> <p>Maintien et développement des activités artisanales</p>	<p>Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'emplois (stationnement, déplacements).</p> <p>Risques de nuisances liés à l'implantation de certaines activités.</p>	<p>Orientation d'aménagement prévue pour l'entrée de ville nord. L'intégration paysagère et l'accessibilité sont prises en compte.</p> <p>Secteurs spécifiques (U1a, U1b, U1c) pour maintenir la diversité du tissu économique</p>

Préserver la mixité et la diversité des fonctions urbaines	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces	Amélioration des cheminements de pédestres et cyclables		Possibilité d'implantation d'équipements dans toutes les zones U (articles 1 et 2).  Zone UL : règles d'urbanisme souples pour améliorer le fonctionnement, l'entretien et la requalification des équipements.

Pérenniser la ville durable	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies</p> <p>Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables</p>	<p>Intensification de l'urbanisation aux abords de la gare et des pôles de centralité.</p> <p>Des constructions nouvelles et existantes qui vont dans le sens de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et donc qui concourent à limiter le dérèglement climatique.</p> <p>Prise en compte des objectifs du Grenelle de l'environnement (1 et 2).</p> <p>Valoriser les sites de potentiels de renouvellement urbain</p>	<p>Risque d'effet de seuil lié à l'intensification urbaine : nouveaux problèmes de circulation, stationnements, nuisances ...</p> <p>Des coûts d'investissements qui peuvent être long à rentabiliser pour les ménages les plus modestes pour l'adaptation des logements vers des économies d'énergie.</p>	<p>Prise en compte dans le zonage et le règlement des secteurs aux abords des pôles structurants bien desservis par les transports en commun pour y favoriser l'urbanisation (zone set secteurs UAa, UAb, UAc, UB et UDb).</p> <p>Règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7, 9, 10).</p> <p>Redéfinition de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales : isolation, gestion de l'eau à la parcelle, équipement permettant l'approvisionnement en énergies renouvelables... (articles 4 et 11).</p> <p>Instauration de périmètres d'attente afin d'envisager des opérations d'ensemble</p>
<p>Promouvoir le développement des pratiques de durables de mobilité</p>	<p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Limitation des atteintes à la santé humaine.</p> <p>Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route...</p> <p>Réduction des coupures urbaines</p> <p>Amélioration des cheminements de pédestres et cyclables</p> <p>Adaptation des règles de stationnement pour inciter à l'usage des transports en commun.</p> <p>Développement de l'offre en stationnement pour les vélos.</p>		<p>Emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces et d'élargissement de trottoirs.</p> <p>Normes pour des locaux de stationnement vélos (article 12).</p> <p>La valorisation et la réalisation de continuités de circulations douces sont présentes dans les orientations du PADD.</p> <p>Normes allégées de stationnement des automobiles pour les activités et pour les logements aidés (article 12).</p>

Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions et les risques	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Optimiser la consommation d'espace	Favoriser le renouvellement urbain		Création des secteurs UDa et UDb. Instauration de deux périmètres d'attente
Préserver la biodiversité et les milieux naturels	Préservation des espaces boisés, parcs, cœurs d'îlots... Protection des écosystèmes. Continuités écologiques		Coefficient d'espaces verts prévus dans la plupart des zones (article 13). Incitation à la réalisation de toitures terrasse végétalisées avec une prise en compte partielle de leur surface dans le calcul des espaces verts (article 13). Réajustement des espaces boisés classés présents au précédent POS. Ajout de la protection des Espaces Verts Paysagers (EVP).
Limiter les sources de pollution et les nuisances	Protection de l'écosystème de la vallée de l'Yerres et des zones humides limiter l'impact des nuisances sonores à proximité des grandes infrastructures routières et ferrée		Classement en Zone N des espaces écologiques fragiles Création de secteur spécifique en zone UI, afin de limiter les nuisances de proximité avec l'habitat Dispositions spécifiques dans une bande de 30 m entre habitat et nuisances sonores (article 11)
Prendre en compte les risques	Prise en compte des PPRI de la Seine et de l'Yerres		Inscription des périmètre sur la plan de zonage Règlement qui limite l'urbanisation dans les zones les plus exposées
Améliorer la gestion de l'eau et des déchets	Limitation de l'imperméabilisation des sols. Diminution des rejets dans les réseaux par infiltration des eaux pluviales à la parcelle.		Exigences de gestion des eaux pluviales (article 4). Règles souples pour les locaux de stockage des déchets ménagers et industriels (article 4).



## ANNEXES

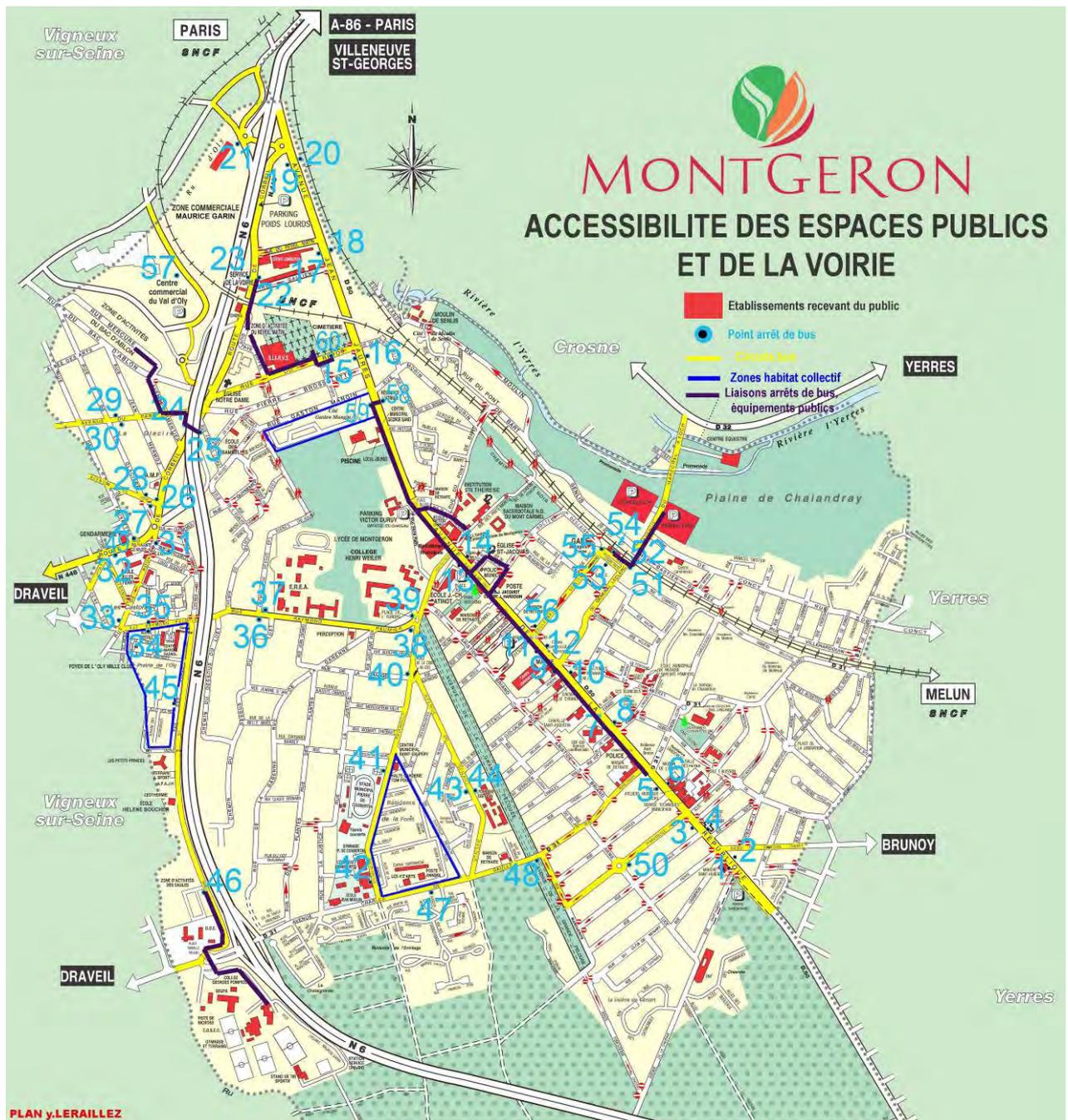
### L'accessibilité de la ville, aux personnes en situation de handicap.

Ce volet se donne pour objectifs de rendre compte des actions de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine (CASVS) et de la Ville de Montgeron au regard des préoccupations et les améliorations des déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans la ville, ainsi que les accès aux bâtiments publics (Etablissement Recevant du Public) et d'habitation.

La CASVS est compétente en matière de transports collectifs. A ce titre, elle a lancé en avril 2011, l'élaboration d'un plan de mise en accessibilité « voirie espace publics ». L'objectif est de rendre accessible les liaisons de bus vers les Établissements Recevant du Public (ERP). A l'échelle de la communauté d'agglomération, environ 180 ERP et 400 bâtiments d'habitation sont concernés, pour un total de 78 km de linéaires de bus (1/3 des voiries communales). Le diagnostic a été réalisé en 2011 et le programme pluriannuel de mise en accessibilité sera mis en œuvre début 2013. Les communes membres conservant la compétence voirie, elle leur revient de réaliser les travaux de mise en accessibilité, une fois le programme arrêté.

Le diagnostic établi pour la Ville de Montgeron, dresse un état des lieux et apporte des priorités dans les investissements à venir.

Accessibilité des équipements recevant du public (ERP)					
ERP	total	diagnostics réalisés	bâtiments conformes	bâtiments non diagnostiqués	demandes de dérogations
<b>scolaires</b>	10	9	1	0	6
<b>restaurants scolaires</b>	2	2	0	0	0
<b>crèches / haltes garderies</b>	5	5	0	0	3
<b>sportifs</b>	6	6	0	0	2
<b>administratifs</b>	5	2	3	0	1
<b>5<sup>ème</sup> catégorie</b>	5	2	1	2	0
<b>total</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>12</b>



COUT DES TRAVAUX SUITE AUX DIAGNOSTICS ACCESSIBILITE

	priorité 1	priorité 2	priorité 3	total
<b>ECOLES</b>	<b>1 211 000</b>	<b>176 700</b>	<b>20 900</b>	<b>1 408 600</b>
VICTOR DURUY MATERNELLE	33 000	7 000	0	40 000
JEAN-CHARLES GATINOT	52 500	22 100	3 000	77 600
HÉLÈNE BOUCHER ÉLÉMENTAIRE	0			0
FERDINAND BUISSON MATERNELLE	43 000	28 000	7 100	78 100

FERDINAND BUISSON ÉLÉMENTAIRE	51 000	27 500	7 800	86 300
JULES FERRY MATERNELLE	42 000	9 800	500	52 300
JULES FERRY ÉLÉMENTAIRE rouvres	365 000	3 000	2 500	370 500
JULES FERRY ÉLÉMENTAIRE courcel	20 500	5 100	0	25 600
JEAN MOULIN MATERNELLE	31 000	20 600	0	51 600
JEAN MOULIN ELEMENTAIRE	573 000	53 600	0	626 600
CRECHES	74 500	83 600	13 900	172 000
CRECHE LES PETITS PRINCES	24 000	21 800	3 000	48 800
CRECHE JP. LANGUMIER / LELONG	7 500	21 500	4 600	33 600
CRECHE LES ECUREUILS ET HALTE GARDERIE	11 500	5 000	0	16 500
CENTRE DE LOISIRS MATERNELS LELONG	4 500	12 300	3 500	20 300
SAINT EXUPERY	27 000	23 000	2 800	52 800
RESTAURANTS SCOLAIRE	71 000	31 000	5 000	107 000
LE SENART "voir gatinot"				0
RESTAURANT LA ROSERAIE	60 000	25 000	0	85 000
RAYMOND PAUMIER	11 000	6 000	5 000	22 000
LELONG				
SPORTS	183 700	84 200	16 900	284 800
SALLE POLYVALENTE LE NOUZET	0	21 500	2 300	23 800
STADE COUBERTIN	36 000	6 000	10 800	52 800
GYMNASE PICOT	55 200	12 600	0	67 800
GYMNASE COUBERTIN	39 000	16 600	0	55 600
GYMNASE COSEC ET STADE	22 000	25 000	3 800	50 800
TENNIS COUBERTIN	31 500	2 500	0	34 000
AUTRES BATIMENTS	121 500	46 300	34 300	202 100
SALLE DES FETES	44 000	18 300	10 500	72 800
MAISON DE L'AMITIE	77 500	28 000	23 800	129 300
EGLISE SAINT JACQUES	0			0
MEDIATHEQUE	0			0
MARCHE SAINT HUBERT	0			0
FERME DE CHALANDRAY				
ETABLISSEMENTS 2eme GROUPE AU CODE DU TRAVAIL	SOU MIS 76 500	43 900	8 000	128 400
MAIRIE	10 000	15 300	3 000	28 300

<b>SERVICE ENTRETIEN/ POLICE MUNICIPALE</b>				
<b>EMAP / PMI</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>MUSEE JEAN HARDOUIN</b>	<b>66 500</b>	<b>28 600</b>	<b>5 000</b>	<b>100 100</b>
<b>OFFICE DU TOURISME</b>				
<b>SERVICE TECHNIQUE</b>				
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>TTC</b>
				<b>2 302 900 €</b>

Par ailleurs, depuis un dizaine d'années, la Ville a mis en place plusieurs actions, visant à mieux prendre en compte les préoccupations et les améliorations des déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR), l'accès aux ERP et l'insertion sociale des personnes handicapées :

- Aménagements des arrêts de bus, depuis 2008

De nombreux arrêts de bus présentent désormais une surélévation du trottoir. Cette partie permet aux personnes en fauteuil roulant ou aux parents avec poussette d'accéder plus facilement aux bus. Ces transports en commun s'équipent eux-même progressivement de planchers d'accès abaissés. Ces installations sont visibles, par exemple, sur la ligne de bus B « gare de Montgeron – gare de Vigneux ». Sept arrêts y ont été aménagés. Pour faciliter l'accès et la descente des bus, les quais de chaque arrêt ont été rehaussés à 18 cm, et un marquage a été effectué au sol. A ce jour, sur les 59 points d'arrêts que compte la ville, 33 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, 7 sont prochainement agencés de la même manière.

- Feux à commande individuelle pour malvoyants, depuis 2005

Grâce à un bip personnel, les Montgeronnais malvoyants peuvent commander les feux tricolores et traverser les passages piétons en toute prudence.

- Bandes podotactiles, depuis 2003

Dans les rues de Montgeron, des plaques de plastique indiquent aux personnes malvoyantes les descentes de trottoirs et le bord de la chaussée.

- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite (voir carte ci-après)

L'Oly, la gare, l'îlot des bois, le centre-ville... Tous les quartiers de Montgeron sont aujourd'hui équipés de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. Ce sont près de 40 emplacements de ce type qui ont été créés dans les rues et aux abords des structures communales.

- Forum Handicafé, en 2008

En décembre 2008, la municipalité a organisé un forum de l'emploi pour les personnes handicapées. Quel que soit leur handicap, les demandeurs d'emploi ont pu rencontrer les recruteurs d'une vingtaine d'entreprises. Une initiative qui a déjà fait de nombreux émules...

- Le Carré d'Art

Dès sa construction, le Carré d'art a été pensé pour tous. Ainsi, depuis février 2008, un ascenseur est mis à disposition des personnes handicapées. Attention, pour éviter des dysfonctionnements, il a été mis en veille afin de ne pouvoir être utilisé que par les personnes concernées. A la médiathèque, des revues spécifiques sont également à disposition pour les malvoyants. De plus, l'établissement s'est équipé d'un téléagrandisseur. Composé d'un écran, d'une planche pour les ouvrages et d'une loupe, cet outil offre aux malvoyants un confort de lecture considérable. Il est disponible à l'espace Adultes de la médiathèque.

- Aménagement des équipements publics

Pour permettre à tous de bénéficier des mêmes services, des aménagements sont progressivement réalisés sur les différentes structures municipales accueillant du public. Ainsi, par exemple, ont été créées des rampes d'accès au CCAS, au cinéma Le Cyrano, au gymnase Picot.

- Mise en place d'une commission communale d'accessibilité

Cette commission travaille sur les actions à mettre en place pour faciliter les déplacements des personnes handicapées sur l'ensemble de la commune.



Le Plu de Montgeron prend également en compte les améliorations des déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans la ville, ainsi que les accès aux bâtiments publics (Etablissement Recevant du Public) et d'habitation.

Le PADD insiste sur l'objectifs de diversifier les types de logements sur l'ensemble de la ville, notamment à l'égard de Personnes à Mobilité Réduite. Le développement des cheminements doux consiste s'inscrit également dans cet optique.

Le règlement du PLU introduit également des souplesses pour permettre les installations nécessaire à l'accès des PMR aux ERP et aux logements. Il comprend par exemple, des dispositions qui permettent de ne pas prendre en compte les rampes dans les règles d'implantation. Enfin la plupart des emplacements réservés inscrits sur le plan de zonage ont pour objectif l'élargissement de trottoirs ou la création de liaisons douces, qui amélioreront les déplacements des PMR à travers la ville.