



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

Direction  
départementale  
des territoires

Service Territorial d'Aménagement Nord Est

Bureau Planification Aménagement

Durable des Territoires

affaire suivie par : Jérôme PONTONNIER

Evry, le **03 JAN. 2013**

Le Préfet de L'Essonne  
à  
Monsieur le Maire de la Commune  
de Montgeron

Hôtel de Ville  
101, avenue de la République  
91230 MONTGERON

référence : STANE/BPADT/JP/2012/h°225

objet : Projet de PLU arrêté, avis du représentant de l'État.

Par délibération du 28 septembre 2012, le Conseil Municipal de la commune de Montgeron a décidé de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet de PLU est construit autour des caractéristiques du territoire communal en grande partie dessiné entre l'espace urbanisé, des trames vertes (parcs, alignements d'arbres, Pelouse de Montgeron) et deux grands espaces naturels de qualité : les bords de l'Yerres au nord-est et la forêt de Sénart au sud. L'ambition affichée du PADD, expression du projet de PLU, est de répondre à la fois à :

- la valorisation de l'identité urbaine et de la qualité architecturale et paysagère de la commune, dont de nombreuses composantes sont héritées de diverses périodes de l'histoire ;
- la promotion de la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines qui découlent de la loi SRU, tout en satisfaisant aux besoins en logements ;
- la pérennisation de la ville durable au sens des lois Grenelle, notamment en optimisant la consommation d'espace ou en facilitant l'implantation des logements dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun ;
- la préservation de l'environnement (les zones naturelles et forestières représentent plus de la moitié du territoire).

La réalisation de ces objectifs doit intégrer en parallèle le risque d'inondation de la Seine et de l'Yerres qui impacte fortement le nord de la commune.

Le dossier transmis appelle de ma part les remarques suivantes :

## 1. BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation met en évidence le respect des modalités de la concertation définies, par la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2009.

## 2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le projet de PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF), le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie approuvé le 20 novembre 2009 et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) de l'Yerres approuvé le 13 octobre 2011.

**Si la compatibilité du projet de PLU avec ces documents est avérée, le dossier doit néanmoins, en ce qui concerne le SDAGE et le SAGE, apporter quelques précisions au titre de la police de l'eau :**

- Gestion des eaux pluviales : à défaut d'études permettant d'évaluer le débit acceptable à l'aval ainsi que l'évènement pluvieux à utiliser pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales, le débit de fuite sera limité à 1L/s/ha pour une pluie de retour 10 ans, conformément à la disposition 145 du SDAGE de la Seine et des Cours d'Eau Normands et 3.2.2. du SAGE de l'Yerres. Pour une meilleure application de ce débit de fuite, il convient d'indiquer la hauteur d'eau précipitée pour une pluie de période de retour 10 ans.
- Zones humides : des mesures spécifiques en vue de la protection des zones humides doivent être prises en compte dans le PLU, conformément aux dispositions 83 et 84 du SDAGE de la Seine et des Cours d'Eau Normands et de la préconisation 1.5.2 du SAGE du bassin versant de l'Yerres. L'inscription en zone N ne signifie pas de fait une inconstructibilité. Il convient donc de limiter les constructions, déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage ainsi que certains usages dans les zones N concernées, notamment dans les zones humides de classe 2 situées le long du rû d'Oly (affluent de l'Yerres) et de l'Yerres. En effet, ces constructions et ces usages ne doivent pas entraîner une dégradation du milieu sous peine que le PLU ne soit pas compatible avec la préconisation 1.5.2 du SAGE du bassin versant de l'Yerres.
- Lit majeur et espaces de mobilité des cours d'eau : le lit majeur et les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être préservés de tout aménagement. En l'absence de connaissance du lit majeur, une protection de 5 m à partir du haut de la berge devra être appliquée et mentionnée dans le règlement du PLU en ce qui concerne le rû d'Oly (disposition 1.2.4. et 1.2.5. du SAGE du bassin versant de l'Yerres).

Le projet de PLU doit également être compatible avec le PLH adopté le 01/02/2011 par la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine (*Voir chapitre 3 ci-dessous*).

## 3. REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le PLH a pour objet de « définir les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements », notamment en fixant les objectifs territorialisés en offre nouvelle. Le PLU doit être compatible avec le PLH (cf. article L.123-1-9 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé l'objectif de construction de logements en Ile-de-France à 70 000 logements par an (article 1) et précise que le représentant de l'État définit les objectifs annuels de production de nouveaux logements par territoire, dont les PLH doivent tenir compte (article L.302-13 du CCH).

Le PLH, approuvé le 01/02/2011, concerne la période 2009/2014. Le projet de PLU sera normalement approuvé en 2013, soit au deux-tiers de la période de programmation des 6 ans. De nombreuses opérations ont donc déjà été entamées ou sont achevées (secteur Médiathèque/ilot des Bois, secteur Luet/Garenne, lotissement des Saules...). Sur la période 2009-2014, conformément au PLH qui a fait l'objet d'une réactualisation en 2010, la commune affiche l'objectif d'atteindre les 23 300 habitants en 2014, avec une programmation de 141 logements au total : 90 logements privés, 51 logements sociaux, hors opérations ANRU, soit environ 24 logements par an dont 9 logements sociaux (hors opérations ANRU). Cette programmation est nettement inférieure aux objectifs prévus pour les deux autres communes appartenant à la CASVS (Draveil et Vigneux-sur-Seine). Néanmoins, pour la commune de

Montgeron, le PLH ne peut que constater le caractère résiduel du foncier mobilisable en faveur de l'habitat. Territoire urbain construit dans sa totalité, la commune ne pourra produire de nouveaux logements que dans les zones urbaines existantes, notamment en densifiant (divisions parcellaires, augmentation de la hauteur...). Le projet de PLU prend en compte cette spécificité en faisant évoluer les règles du POS, en privilégiant la compacité des constructions dans les secteurs situés à proximité des transports en commun, des services et des commerces.

Le PLH et le projet de PLU identifient l'**îlot nord du quartier du Réveil-Matin**, espace en grande partie urbanisé, peu valorisé et impacté par les PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Yerres, comme une opportunité foncière. Le PLH chiffre les possibilités à une trentaine de logements (dont la moitié de logements sociaux). Le projet de PLU le qualifie comme « opportunité foncière d'importance » et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce secteur est inscrit dans de nombreuses orientations (valorisation paysagère/entrée de ville, développement des équipements et services, accueil de nouvelles entreprises, amélioration de l'offre de stationnement, création d'un quartier durable, restructuration de la circulation). Aussi le projet de PLU utilise-t-il pour ce secteur les outils suivants :

- affectation d'un zonage UDa, autorisant habitat et activité, avec dans la partie sud un périmètre d'attente (« gel des 5 ans » prévu à l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme) : en l'absence d'étude de faisabilité aboutie et compte-tenu des contraintes liées au PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Yerres, ce secteur a été identifié pour accueillir à terme un projet d'aménagement d'ensemble ;
- inscription au projet de PLU d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concernent en grande partie le quartier du Réveil-Matin.

De plus, parallèlement à la procédure PLU, demeure pour l'ensemble du quartier du Réveil-Matin un périmètre d'études instauré par délibération du Conseil municipal du 23/09/2010 au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, en lien avec une convention ville/EPFIF, qui travaillent actuellement ensemble à l'élaboration d'un projet.

Compte-tenu de l'état d'avancement de la réflexion sur ce secteur, du relevé topographique contradictoire établi par votre bureau d'étude qui ne fait qu'aggraver le périmètre de la zone inondable, de la difficulté d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble tout en limitant le nombre d'habitants exposés au risque d'inondation et au vu des études déjà effectuées, de l'existence d'un périmètre d'études déjà instauré en 2010 et des nombreux principes et orientations édictés au projet de PLU, notamment au travers des OAP, **il apparaît inopportun de mettre en œuvre les dispositions de gel des terrains pour 5 ans prévues à l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme**. Ainsi, la revalorisation de ce secteur pourra être engagée plus rapidement et l'urbanisation s'effectuera en fonction des opportunités, avec des opérations moins lourdes, dans le respect des OAP et du règlement de la zone UDa du projet PLU et du règlement du PPRI.

En ce qui concerne les perspectives de besoins en logements à partir de 2015, il est annoncé au PADD que la commune souhaite stabiliser sa population autour de 24 000 habitants à l'horizon 2020. Le PLH actuellement en vigueur arrivant à échéance en 2014 devra être révisé à cette date et fixera les nouveaux objectifs de production pour la commune de Montgeron pour la période 2015/2020. En fonction de ces nouveaux objectifs, il sera alors éventuellement nécessaire de revoir après 2014 les objectifs de production de logements du PLU.

Avec 22,18% de **logements sociaux** sur la commune (données 2011), Montgeron respecte l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). L'une des orientations du PADD est de « *maintenir le taux de logement aidés sur la commune en produisant du logement social* ». Actuellement, celui-ci est essentiellement concentré en zone UCa (grands ensembles de l'Oly, la Forêt, Gaston Mangin) et l'objectif poursuivi est d'accompagner les travaux d'amélioration technique des bâtiments ainsi que ceux prévus dans le cadre du PRU mis en œuvre par l'ANRU (l'Oly). En terme de production, le projet de règlement prévoit, pour les secteurs situés à proximité des services, commerces et transport en commun (zones UA, UD et UE), que les constructions nouvelles à usage d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 10 logements devront comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux. **Concernant cette règle, au vu du pourcentage actuel de logement sociaux sur la commune et du projet de loi en cours qui augmenterait le minimum obligatoire à 25%, l'obligation au projet de règlement des zones UA, UD et UE pourrait être portée à 30% afin que la commune puisse anticiper ses futures obligations.**



En matière d'**accueil des gens du voyage**, la commune de Montgeron, qui dispose d'une aire de 40 places, respecte les dispositions du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage adopté par arrêté préfectoral n°2003-DDE-SH-0016 du 29 janvier 2003.

Concernant les **équipements**, le diagnostic du projet de PLU les mentionne comme l'un des atouts de la commune, le niveau étant très satisfaisant et répondant largement aux besoins des habitants. Le projet de PLU conserve donc les dispositions du POS avec un zonage spécifique plus flexible des équipements (Zone UL). **La question du stationnement autour des équipements, problématique par endroits, n'est toutefois pas abordée.**

#### 4. GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les objectifs de développement durable tels qu'ils sont précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme. La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle II » concrétise les objectifs de la loi du 3 août 2009 dite « loi Grenelle I ». La densification urbaine est une notion centrale du volet urbanisme de la loi Grenelle II qui fait l'objet d'une approche renouvelée notamment en prévoyant la densification de secteurs desservis par les transports et les équipements collectifs.

Le projet de PLU de la commune de Montgeron, dépourvu de toute zone d'urbanisation future, affiche sa **volonté de densification urbaine dans les secteurs situés à proximité des transports en commun, des commerces et des services**. Outre la disparition au PLU, conformément à la loi, de toute réglementation fixant des tailles minimales de parcelles (ancien article 5 réglementé du POS), ce qui a pour effet d'augmenter la constructibilité en zone urbaine et de pouvoir favoriser les divisions parcellaires, le projet de PLU prend le parti d'élargir en profondeur la zone UA et ses sous-secteurs (correspondant au parcelles situées le long de l'avenue de la République, axe structurant et correspondant au centre d'animation de la vie urbaine de la commune). Une nouvelle zone UAc est également créée afin de consacrer la fonction de centralité des abords de la gare, du moins en dehors de la zone inondable.

Comparées au POS, **les règles de la zone UA augmentent les droits à construire** en matière de hauteur (15 à 18m au faitage selon les sous-secteurs au lieu de 12m) et de maximum d'emprise au sol (60% au lieu de 50%). Le COS est supprimé.

De l'autre côté des voies ferrées, également à proximité de la gare RER, est créée une nouvelle zone (UDb) qui offre davantage de possibilités de constructibilité que l'ancienne zone UH (habitat pavillonnaire) du POS. Ce zonage UD, qui concerne les sites avec potentiels de renouvellement urbain est également affecté au secteur nord du Réveil-Matin (UDa). Au sud de ce secteur, aux abords de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du repos, l'habitat est davantage autorisé qu'au POS puisque la nouvelle zone UE, plus étendue correspond à une zone mixte habitat/activités, gagnant ainsi sur l'ancienne zone UI exclusivement réservée à l'activité. Le déménagement envisagé des services techniques de la commune (auparavant en zone UI et désormais en zone UE) pourrait également permettre de libérer du foncier en faveur du logement.

Les autres zones urbaines évoluent peu. Pour la zone UF qui regroupe les quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire (ancienne zone UH du POS), le projet de PLU prend le parti de préserver les cœurs d'îlot en instaurant une bande de constructibilité dans les 25 premiers mètres à compter de l'alignement (article 6 du règlement). Des sous-secteurs sont nouvellement créés en fonction de la spécificités des tissus urbains, avec une densité dégressive entre UFa (le plus dense) à UFd.

L'activité est principalement concentrée au nord-ouest de la commune et, si le règlement de la zone UI évolue peu, quelques OAP viennent encadrer le développement de la zone d'activité Maurice Garin dont l'une des orientations du PADD est d'achever son aménagement. On pourra néanmoins regretter l'absence de réflexion concernant son désenclavement et une éventuelle jonction avec la zone d'activité de Val d'Oly.

#### 5. LA QUALITE DE VIE

##### Préservation du patrimoine et de l'environnement

En matière de **patrimoine bâti**, outre le report au plan des servitudes du périmètre de protection du monument historique classé l'obélisque de Brunoy et de celui du monument inscrit la propriété dite « du

Moustier », le projet de PLU identifie au plan de zonage 51 bâtiments, 20 ensembles bâtis et 8 ruelles comme éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ces éléments, dont la liste figure au rapport de présentation, font l'objet d'une mesure de protection édictée à l'article 2 du règlement commun à toutes les zones.

En ce qui concerne la protection du **patrimoine naturel**, il fait l'objet d'une des orientations du PADD et les grandes entités identifiées sont protégées par le PLU. Conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme et en l'absence d'espace agricole sur la commune, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels et forestiers. Les EBC ont évolué par rapport au POS afin de répondre aux boisements réels. De nombreux Espaces Verts Protégés (EVP) et alignements d'arbres à protéger ont été instaurés au titre de l'article L.123-1-5-7°. En comparaison avec le POS, **les zones N ont augmenté au projet de PLU** (587,1 ha contre 559 ha) grâce au classement en zone N d'espaces sensibles ou d'intérêt écologique, notamment des parcs boisés, l'un des enjeux de protection et de valorisation de l'environnement défini au projet de PLU étant la création d'une véritable trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la commune (continuité des corridors écologiques). On peut observer la continuité de la TVB au plan de zonage, des bords de l'Yerres à la forêt de Sénart en passant par « la Pelouse » et les grands parcs.

En ce qui concerne le plan des servitudes, la forêt de Sénart ne comporte que la trame relative au classement en forêt de protection (A7) mais il n'est pas fait référence à l'application du régime forestier des bois et forêts. De plus, **il est nécessaire de séparer la forêt de Sénart des autres zones naturelles et d'instaurer un règlement de zone N spécifique beaucoup plus restrictif sur les aménagements possibles sur ce secteur.**

### Les risques naturels

Les principaux risques auxquels la ville est soumise sont les **risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.**

**Concernant le risque inondation, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral n° 2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 et par le PPRi de la Vallée de l'Yerres approuvé par arrêté inter préfectoral n°2012-DDT-SE n° 281 du 18 juin 2012.** Le rapport de présentation du projet de PLU les prend en compte mais le plan de zonage doit faire apparaître l'enveloppe de la zone réglementaire des PPRi afin de repérer la servitude. Le règlement des zones du PLU doit, a minima, mettre en cohérence les zones inconstructibles du PPRi (zone d'expansion des crues) avec celles du PLU.

De plus, le SAGE de l'Yerres préconise que les zones inondables identifiées dans le PPRi soient classées en zones naturelles dans le PLU et soient préservées de toute urbanisation (disposition 3.1.1.).

La commune de Montgeron est également soumise au **risque de retrait gonflement d'argiles** (aléa faible à fort) et a donc l'obligation d'informer ses habitants. Le rapport de présentation (p 92) et la notice technique des annexes au règlement (p 192) insèrent la carte aléa retrait-gonflement d'argiles et la plaquette éditée au niveau régional par la DRIEE, qui indique les préconisations à prendre afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions existantes et futures, figure également dans les annexes. Mais afin de répondre efficacement à ce devoir d'information, il est également préconisé de **mentionner le risque à l'article 2 des différentes zones du règlement.**

### Les risques technologiques

Les seuls risques technologiques présents sur le territoire communal concernent le transport de matières dangereuses (RN6 et voies ferrées) et la présence d'une canalisation de gaz haute pression, reportée au plan des servitudes et dans les annexes, qui traverse la commune dans sa partie nord-ouest.

### Le bruit

Le projet de PLU doit reprendre les dispositions de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003 pour la voie RER D2 et RER D4 de catégorie 1 et de l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003 pour les voies

RN6 et RD448 qui traversent la commune. Pour une meilleure prise en compte, la carte figurant au règlement (p 20) pourrait être reportée en annexe avec une plus grande échelle.

## 6. AUTRES REMARQUES

**PADD** : L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme définit **le contenu du PADD, qui a évolué depuis l'application des lois Grenelle** et qui doit notamment arrêter « *les orientations générales concernant (...) le développement des communications numériques* ». Or le PADD n'en fait pas état, ce qui pourrait constituer une fragilité juridique du document.

**Règlement** : la plupart des articles 11 comportent le titre I « Matériaux et aspect des façades », le terme « matériaux » doit être retiré de cet article qui ne concerne que l'aspect extérieur des constructions (art R123-9 du code de l'urbanisme).

Si la règle générale de stationnement (art 12), conformément à la loi, n'exige pas plus d'une place pour les logements locatifs sociaux, la disposition concernant les logements sociaux situés dans le rayon de 600 m autour de la gare (0,75 place par logement) peut néanmoins être plus contraignante que pour les autres logements (1 place par tranche entamée de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher), en cas de réalisation de logements sociaux de faible superficie.

La notion « hors espace vert de pleine terre » figurant aux articles 13 de certaines zones concernant le calcul du pourcentage d'espaces verts à comptabiliser pour les toitures terrasses végétalisées n'a pas lieu d'être.

**Documents graphiques** : le plan de zonage, à la limite sud de l'espace urbanisé en limite de la forêt de Sénart, a intégré en zone UFc une parcelle auparavant en zone ND et ce sans justification. Il doit s'agir d'une erreur de report car ladite parcelle est impactée par la servitude relative à la forêt de protection.

**En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus, notamment en matière de prévention des risques d'inondation.**



Michel FUZEAU