

Créons **PLUS** notre avenir



MONTGERON

ville
durable

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTGERON



Synthèse du diagnostic territorial

Réunion Publique | jeudi 7 avril 2011

CODRA[€]



MONTGERON

ville
durable

Qu'est-ce qu'un PLU?

➤ Un document de planification:

- instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- qui se substitue au Plan d'Occupation des Sols (POS)
- qui met en œuvre les grands principes du développement durable (répondre aux besoins des générations futures)

➤ Ses finalités

- Définir une politique de développement durable sur environ 15 ans
- Élaborer un diagnostic qui débouche sur des enjeux et un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Définir des outils de mise en œuvre du PADD (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement)
- Une fois le PLU approuvé, **instruire les permis de construire** sur la base des nouvelles règles

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Diagnostic du territoire
- Etat initial de l'environnement
- Explications des choix retenus pour établir le PLU
- Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

→ DOCUMENT
EXPLICATIF

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE [PADD]

- Grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme du projet de ville pour les 15 années à venir

→ PROJET POLITIQUE

PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Plan de Zonage
- Autres documents graphiques éventuels pour l'explications des règles

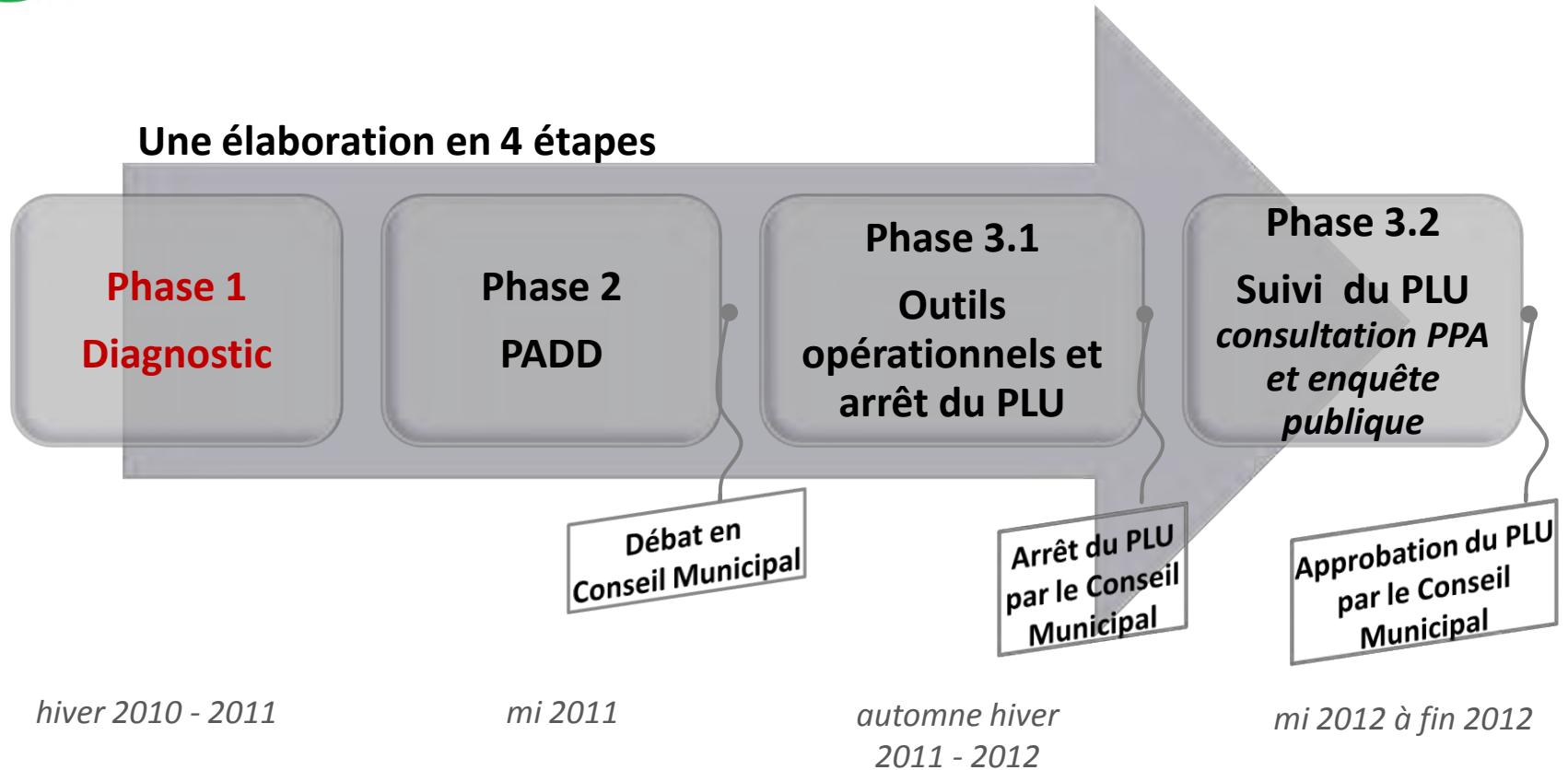
→ OPPOSABLES AUX
TIERS

ANNEXES

- Servitudes d'utilité publique
- Réseaux d'assainissement, d'eau potable
- Périmètres spécifiques
- etc.

→ DOCUMENTS
INFORMATIFS

Une élaboration en 4 étapes

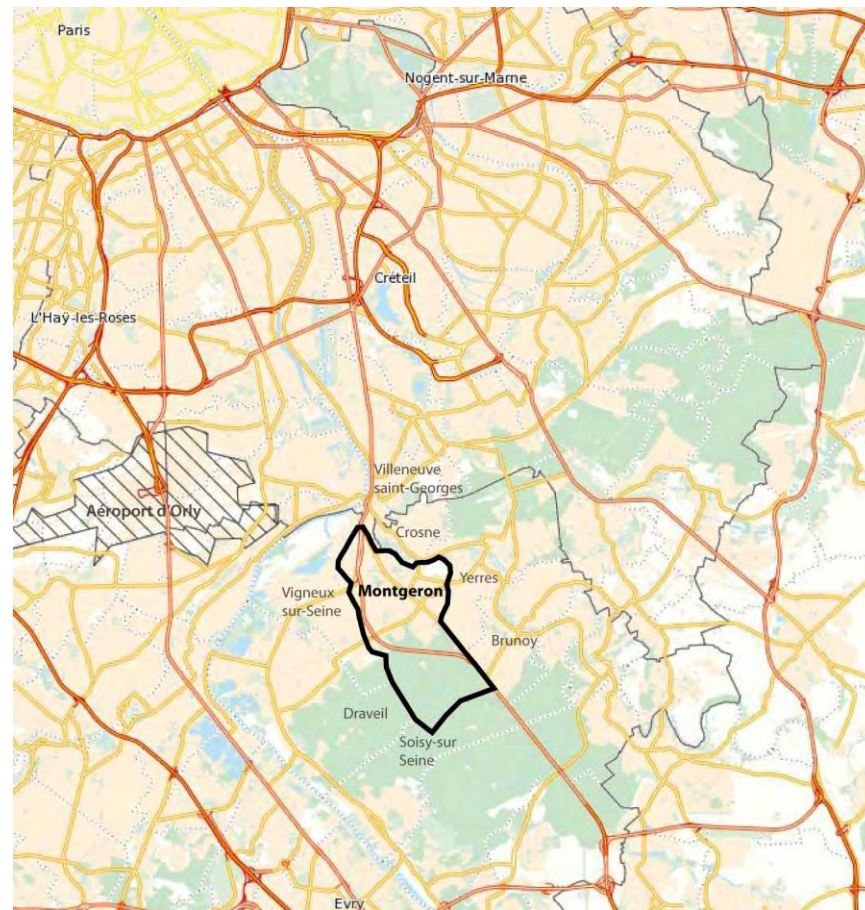


➤ **Le choix de démarches de concertation avec la population** tout au long de l'élaboration du PLU (réunions publiques, comités de quartier, expositions, mise en ligne d'informations, consultation des habitants,...)

➤ L'État transmet à la Ville un « porter à connaissance » pour donner le cadre réglementaire

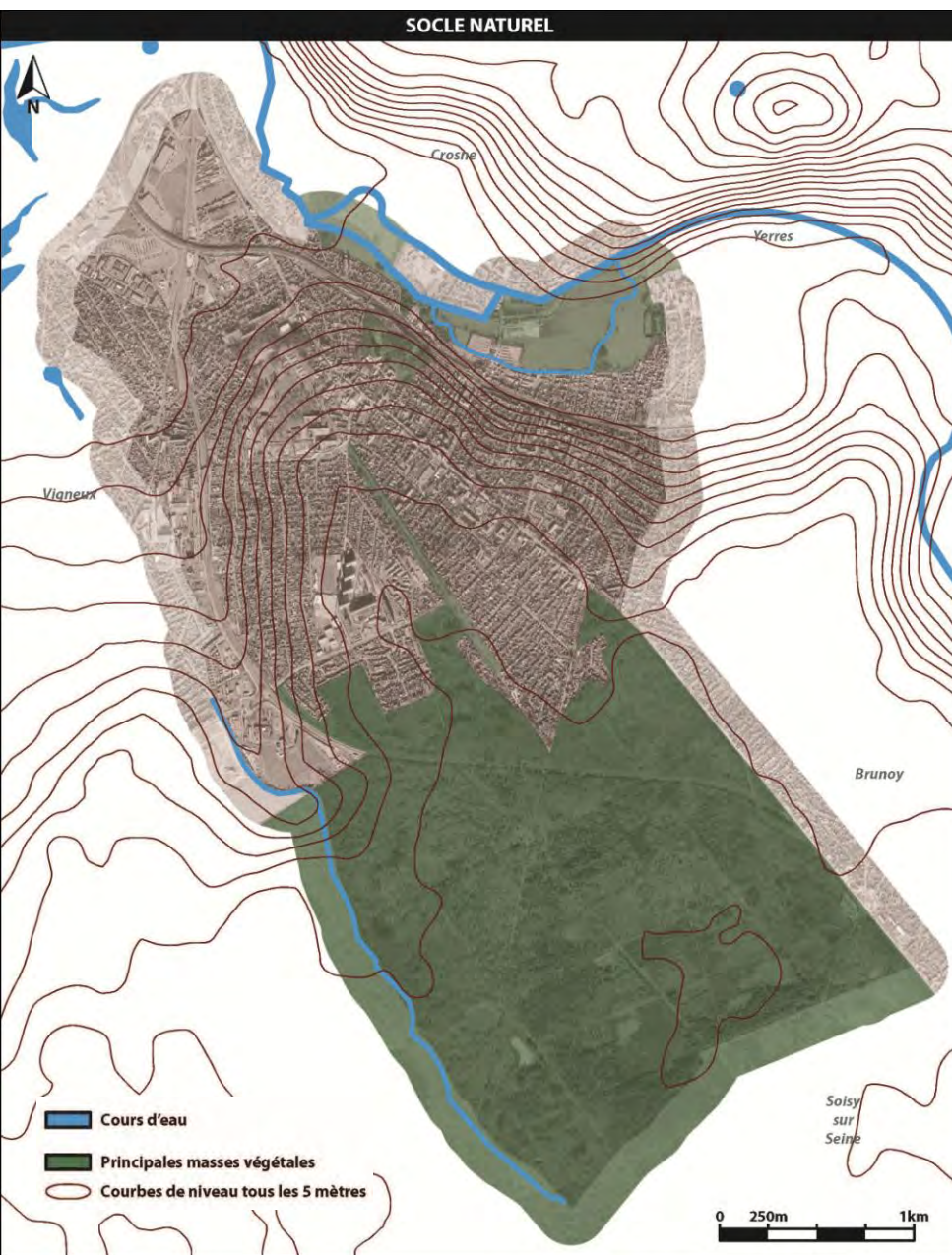
➤ **Le PLU doit être compatible avec :**

- Les lois d'aménagement,
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994,
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France,
- Le Programme Local de l'Habitat - PLH - de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine (février 2011),
- Les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands,
- Les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Yerres »,
- (...)



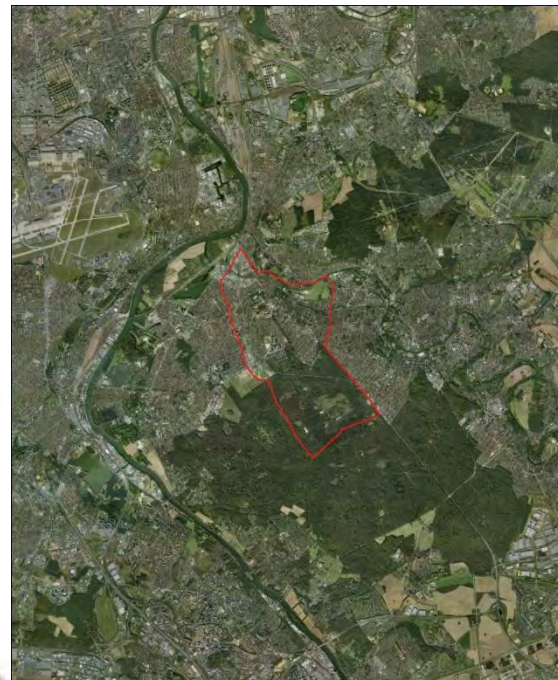
➤ **Le PLU doit prendre en compte :**

- Le Plan Climat Energie Territorial du Conseil Général de l'Essonne,
- (...)



- Un territoire installé sur le rebord d'un éperon rocheux du plateau de la Brie
- Un relief présent dans l'organisation du territoire: des altitudes comprises entre 31 et 88 mètres
- Un réseau hydrographique riche et discret qui marque les limites administratives (cours de l'Yverres et ru d'Oly, talweg des Godeaux)
- La proximité de la Vallée de la Seine au nord du territoire, qui contraint les axes de communication

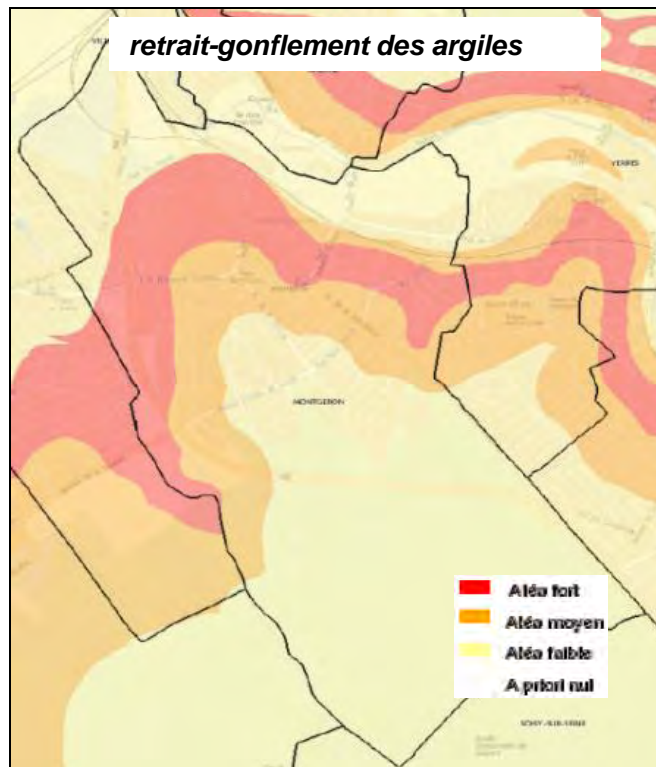
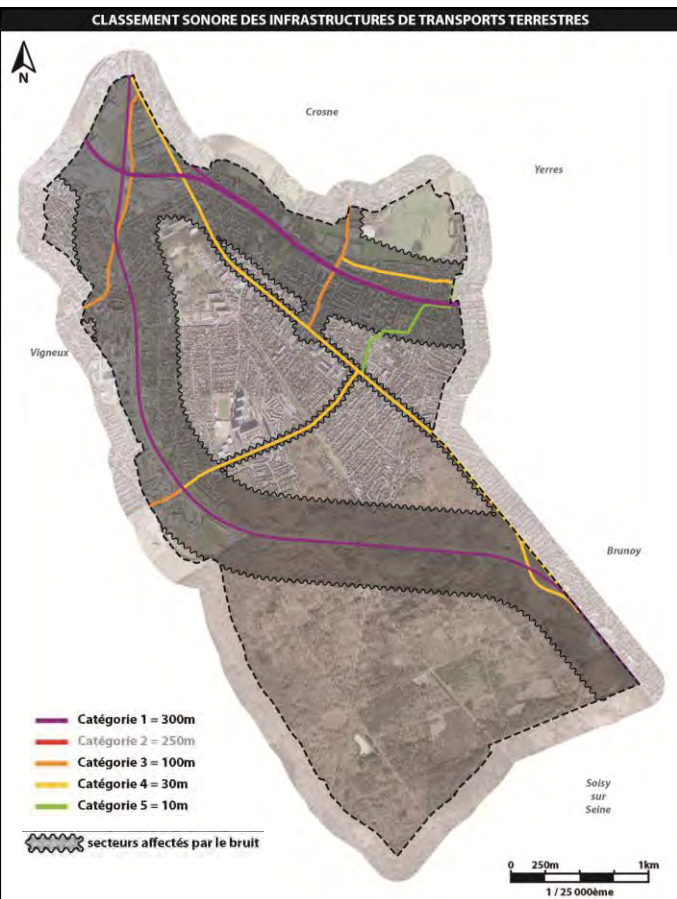
Un patrimoine naturel remarquable



➤ De nombreuses continuités écologiques avec les communes voisines

- Un patrimoine végétal remarquable qui fait l'objet de mesures de protection (ZNIEFF) et participe à l'identité de la commune (forêt de Sénart, plaine de Chalandray, ...)
- Des zones naturelles inscrites en Espaces Naturels Sensibles par le Conseil Général de l'Essonne
- 50 % du territoire couvert par des secteurs naturels et forestiers
- Présence de nombreux espaces verts et parcs urbains (la pelouse, parc Lelong, ...)
- Des espaces verts privés qui représentent un potentiel de biodiversité important

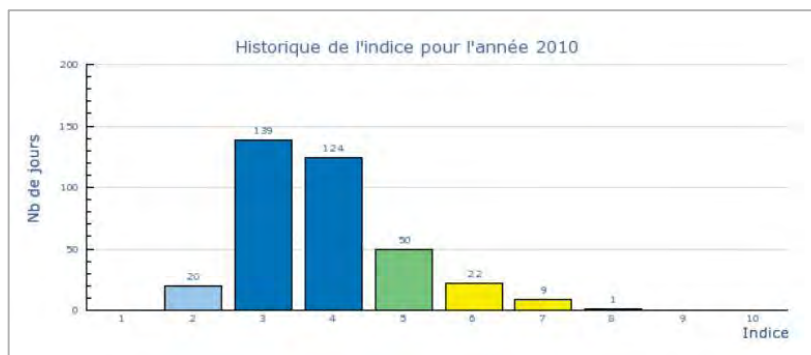


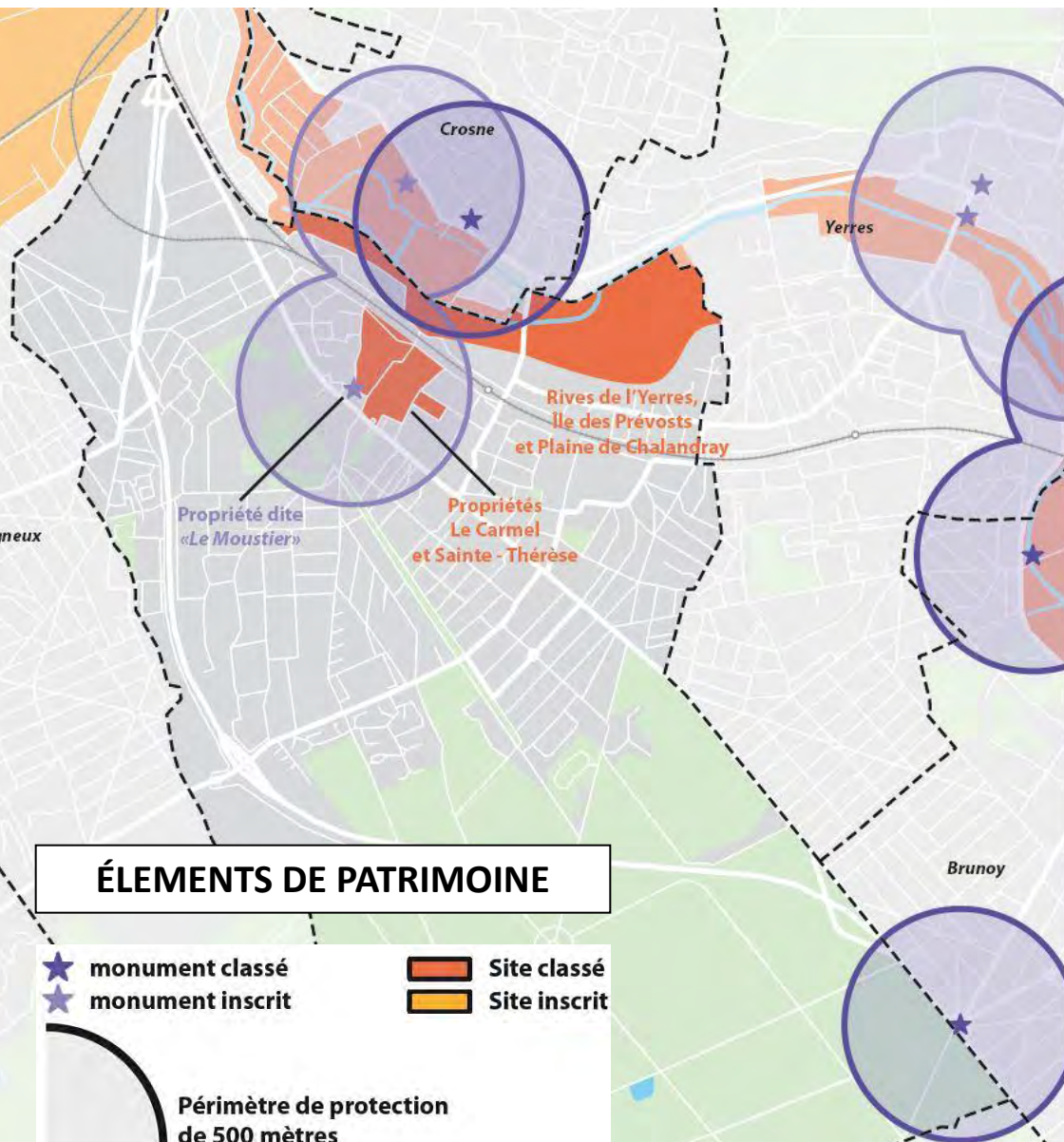


➤ Le territoire communal est soumis à plusieurs contraintes, notamment:

- des risques inondation par débordement de la Seine et de l'Yerres, encadrés par deux PPRI
- des aléas retrait gonflement des argiles
- des nuisances sonores à prendre en compte le long de la RN6 et de la voie ferrée
- des risques liés au transport des matières dangereuses

➤ Une qualité de l'air bonne à très bonne plus des $\frac{3}{4}$ des jours en 2010





➤ **Un patrimoine bâti et paysager protégé regroupé aux abords de l'Yerres:**

- **Monument(s) historique(s)**

- La propriété dite «du Moustier»

- **Sites classés**

- Les rives de l'Yerres, de l'Isle des Prévôts et de la Plaine de Chalandray
- Les propriétés Le Carmel et Sainte Thérèse

➤ **Un patrimoine bâti d'intérêt local dispersé dans la ville qui témoigne de l'histoire de la commune.**



rue de l'ancienne église



Moulin de Senlis

Histoire d'une ville



1708

Les origines aristocratiques: un domaine seigneurial et territoire chasse royale



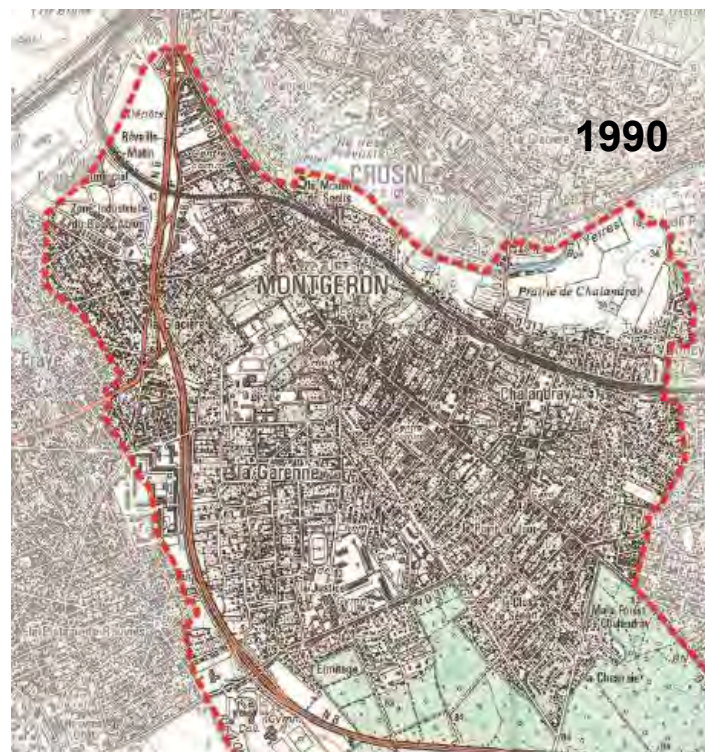
1938

Extension pavillonnaire de la cité



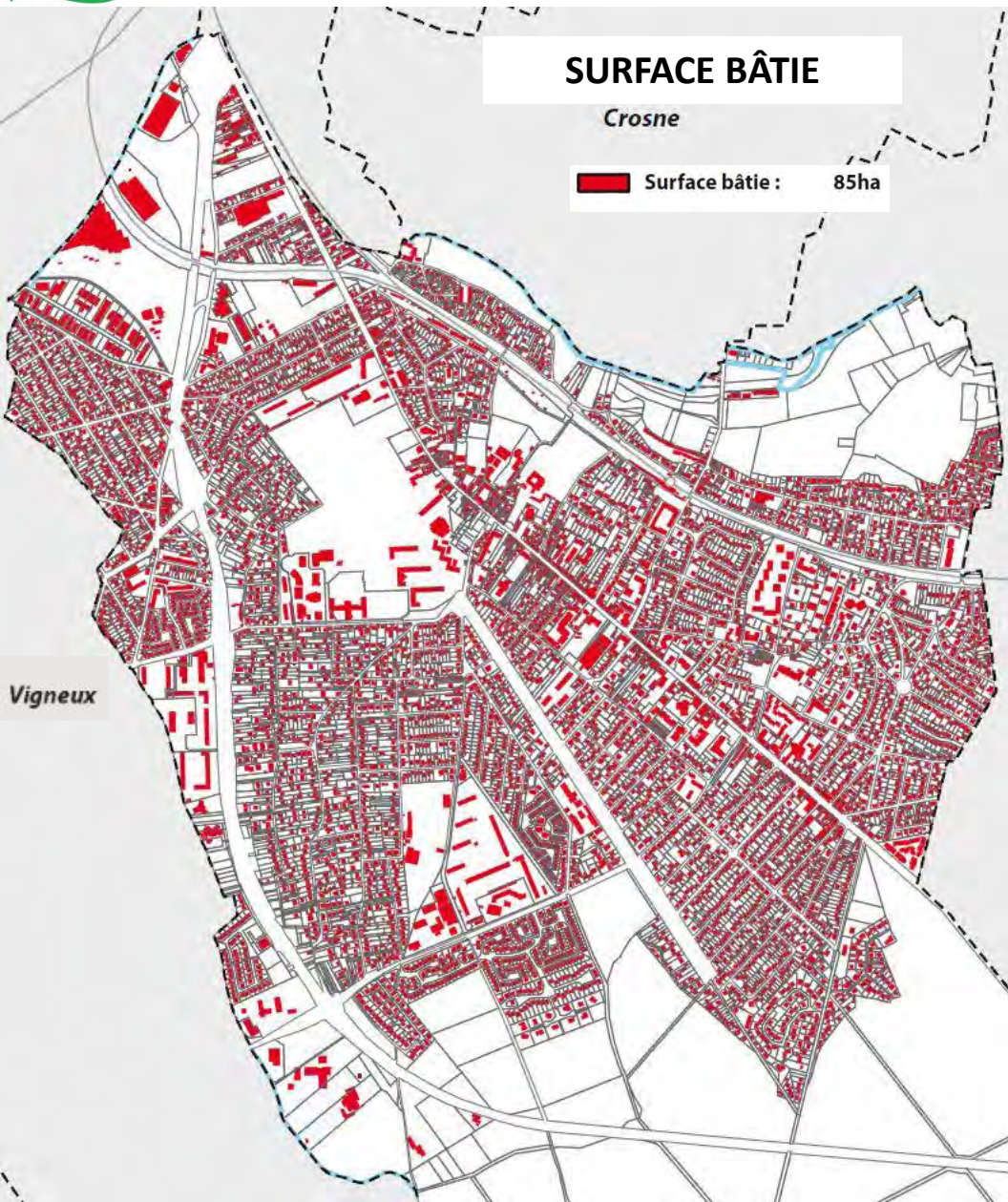
1817

Lieu de villégiature / parcelles maraîchères



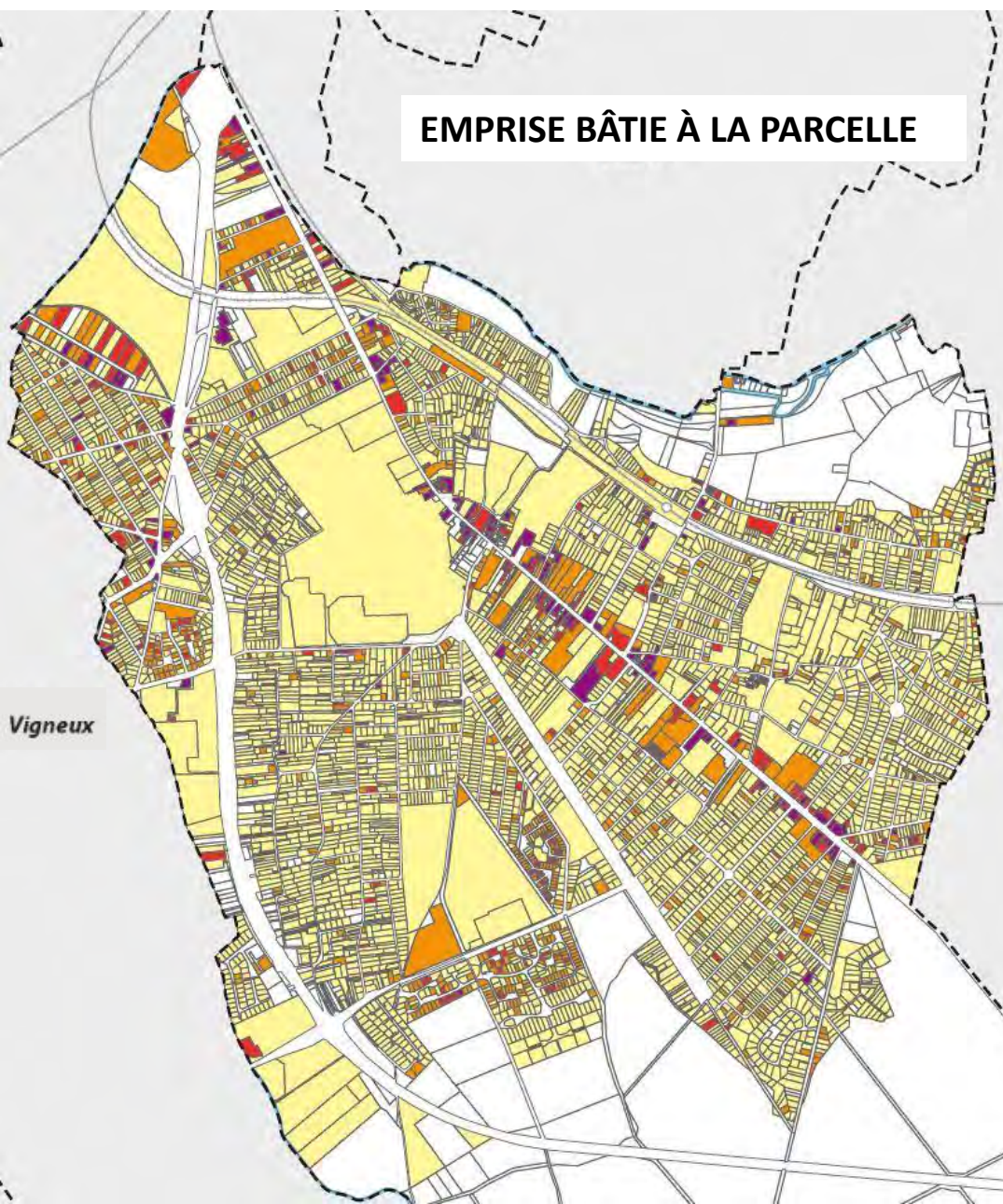
1990

Urbanisation des dernières grandes emprises disponibles



➤ Répartition des espaces

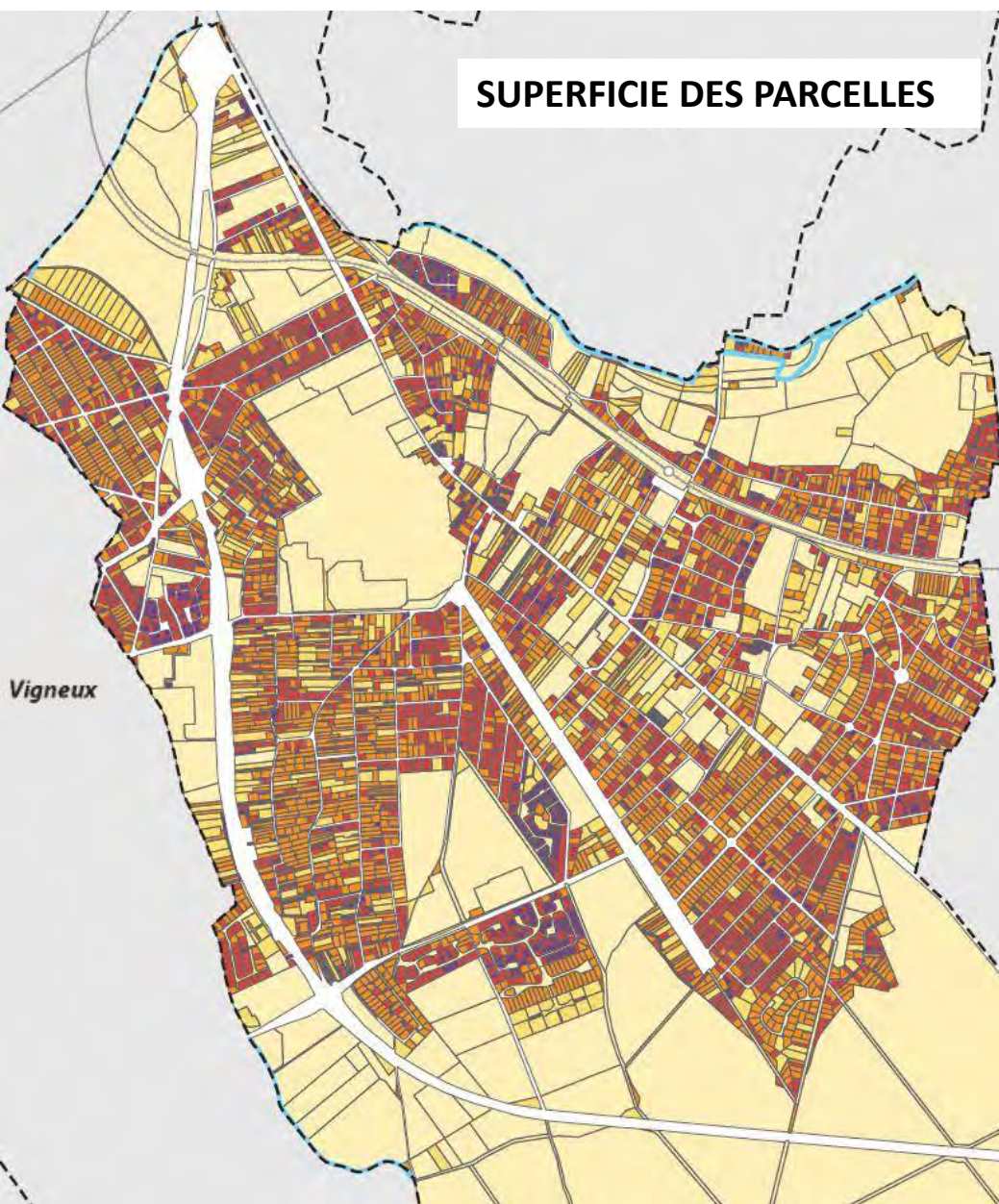
- Les espaces libres publics et privés couvrent 85% du territoire communal (dont plus de la moitié sur la Forêt de Sénart)



EMPRISE BÂTIE À LA PARCELLE

➤ Une majorité de parcelles occupées à moins de 30%





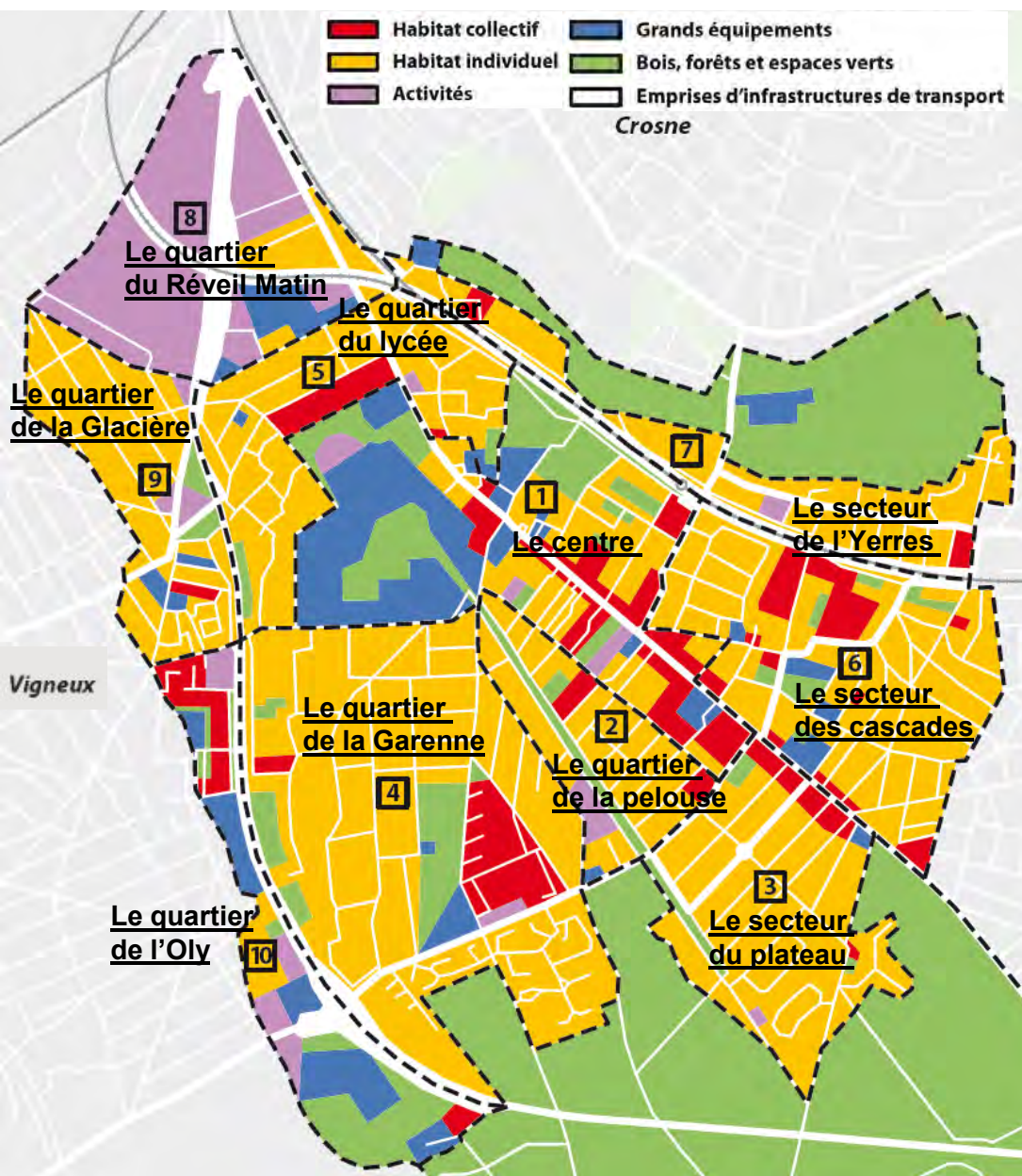
➤ Une structure foncière héritée de l'histoire : une typologie de parcelles variée



(valeurs exprimées en mètres carrés)

- Une structure foncière dominée par des parcelles de taille moyenne (< 1 000 m²)
- Effet de coupure des grandes emprises foncières
- Forte présence d'un parcellaire pavillonnaire régulier souvent de petite taille (découpage des anciens lotissements)

Organisation et formes urbaines



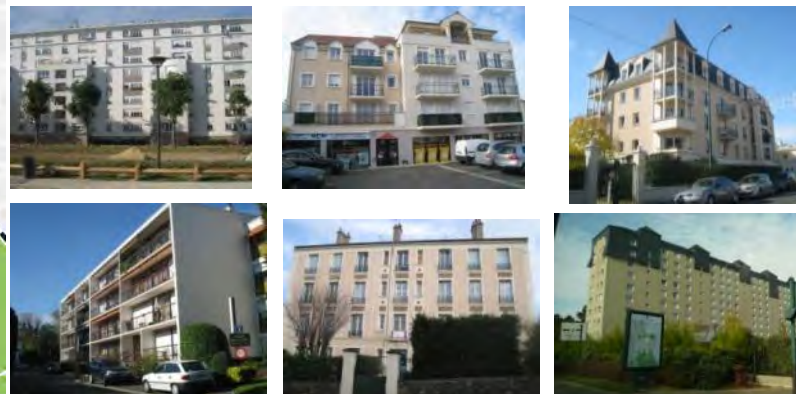
➤ Les **maisons individuelles** (54% de logements) qui s'étendent sur 35% du territoire communal (61% hors forêt de Sénart)

➤ L'**habitat collectif** (46% de logements) qui couvre 5% de la commune (3% hors forêt)

Une grande diversité de formes pavillonnaires...



... et de formes d'habitat collectif



ILOT « LA GARENNE »



Taille moyenne des parcelles: 660m²

Emprise bâtie moyenne des parcelles : 17%

Hauteur moyenne des constructions :

- R+1 à R+1+combles maximum.
- des hauteurs comprises entre 7 et 9 mètres



**Habitat individuel. Statut privé des espaces verts et de stationnement.
Habitat pavillonnaire: accession dominante.**

ILOT « ENTRE AVENUE DE LA REPUBLIQUE ET GARE »



Taille moyenne des parcelles: 980 m²

Emprise bâtie moyenne des parcelles : 28%

Hauteur moyenne des constructions :

- R+1+combles en moyenne pour l'habitat individuel.
- R+4 en moyenne pour les logements collectifs.
- R+8 pour deux immeubles de logement.
- des hauteurs comprises entre 9 et 24 mètres

**Contraste des formes urbaines (individuel/collectif) et des implantations.
Diversité du bâti et mixité sociale.**

ILOT « LA FORET »



Taille moyenne des parcelles: 36 817m²

Emprise bâtie moyenne des parcelles : 14%

Hauteur moyenne des constructions :

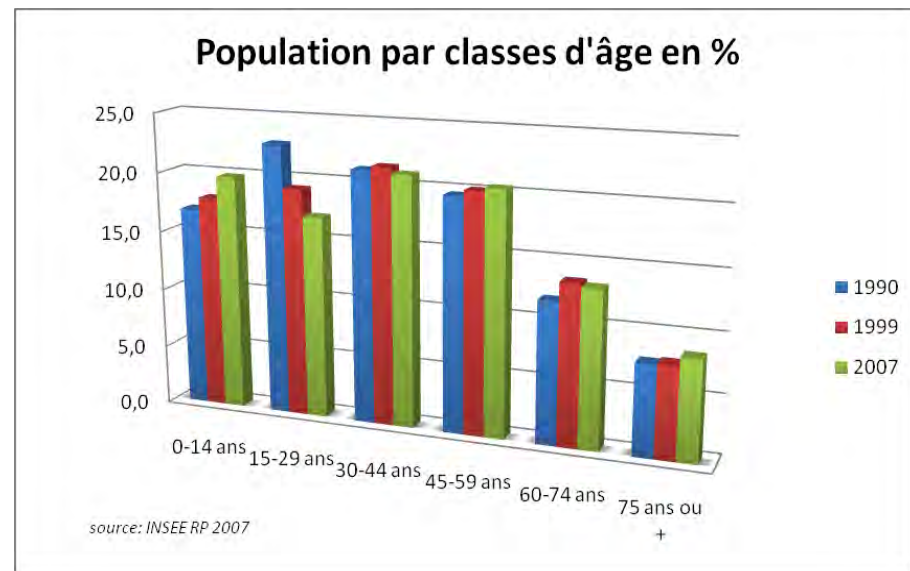
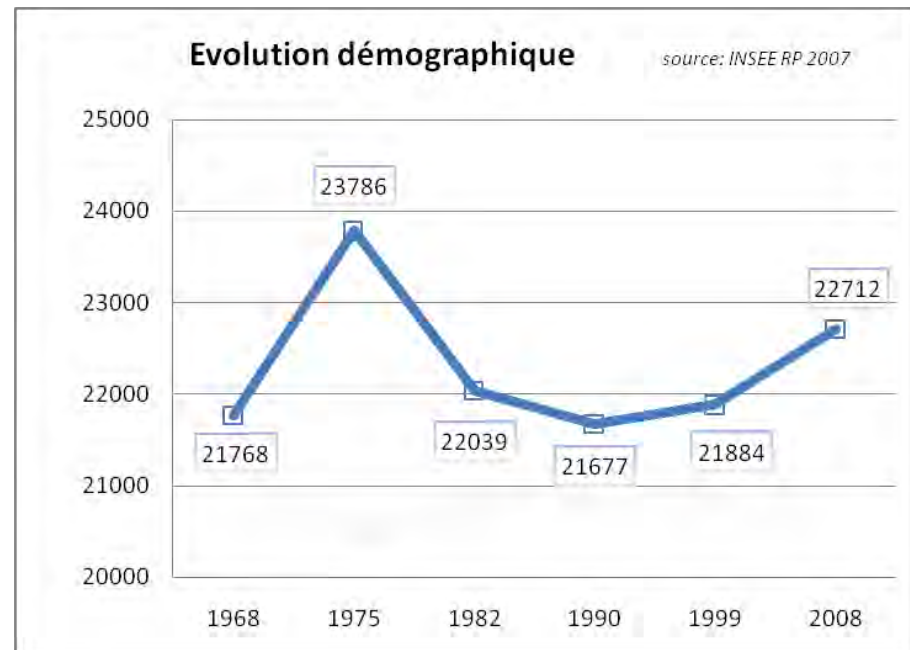
- de R+9 à R+12
- des hauteurs comprises entre 24 et 36 mètres



Habitat et espaces verts collectifs. Implantation en pourtour de parcelle dégageant un vaste espace central

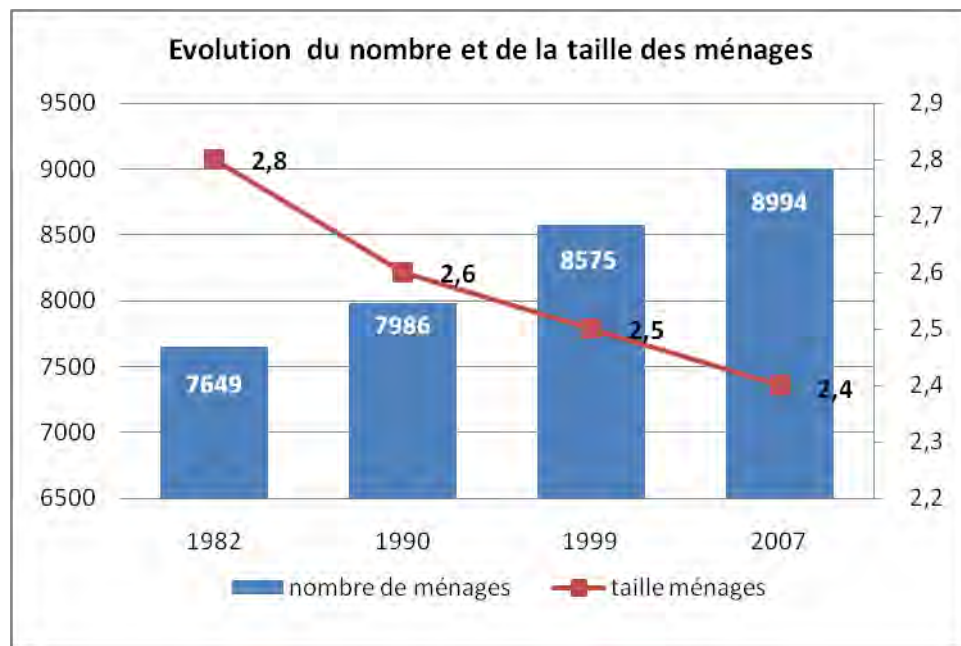
➤ Population

- 23 163 habitants en 2010
(population totale , source DGFIP/INSEE)
- Une dynamique démographique positive depuis 1990
- Population 2008
environ -1000 habitants par rapport à 1975 (4,5% d'habitants en moins)
Comparaison: France +19% et Ile-de-France + 18% (sur la même période 1975-2008)
- Une tendance au vieillissement sur la période 1999-2007
- Un net recul de la part des 15-29 ans (-1,9%), alors que la classe d'âge des plus de 75 ans progresse (1,7%).



➤ Taille des ménages

- Une moyenne de 2,4 personnes par ménage
- Des chiffres légèrement supérieurs aux moyennes départementales et nationales
- Un desserrement continu qui provoque une diminution de la taille des ménages, en partie compensée par l'arrivée de familles dans les logements existants (rotations)



62% de ménages de 1 à 2 personnes

- Seulement 8% de grands ménages (+ de 5 personnes)

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

➤ **Le PLH de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine** exécutoire au 1^{er} février 2011

Des objectifs communautaires

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 et territorialisation

Montgeron : Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements						
constructions neuves de logements privés	Nbre de Lgts	Echéance	Logements sociaux	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	23	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)	-	-	
Total	90	-	Total	53	-	

Source : PLH

➤ Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** en cours : requalification du parc de logements privés (isolation thermique, ravalement en centre-ville et lutte contre l'habitat indigne) et remise sur le marché de logements.

- En croissance régulière
- Équilibre entre logements individuels et collectifs en 1999
- En 2007, le logement individuel est le plus représenté (55%)

➤ La taille des logements

- Une majorité (51%) de logements de taille moyenne (3 et 4 pièces)
- 31% de grands logements (5 pièces et plus)
- Peu de petits logements (17%)

➤ Un parc de logement relativement ancien:

- 2 logements sur 3 datent d'avant 1975

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

Source: INSEE RP 2007

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

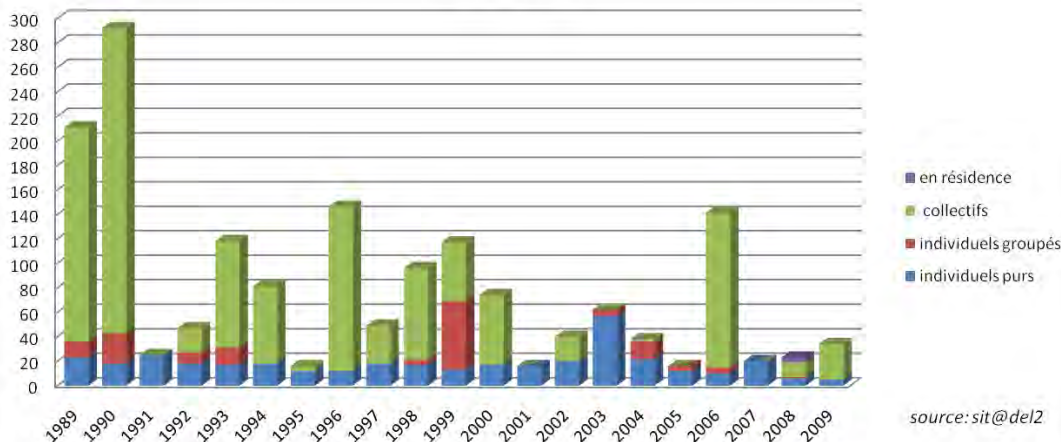
Source: INSEE RP 2007

- Peu de réponse aux besoins de desserrement des ménages, de logements des plus jeunes ou de logements collectifs de qualité pour les seniors, désireux de quitter leur logement devenu trop grand.

➤ **2 147 logements sociaux, soit 22,33% du parc de résidences principales** (bilan SRU 2010)

• 9 bailleurs sociaux sont présents sur la commune, principalement situés sur les quartiers de la Prairie de l'Oly, la Forêt et Gaston Mangin.

Nombre de logements commencés à Montgeron entre 1989 et 2009 (par type)



55% des ménages montgeronnais sont éligibles au logement social aidé classique (PLUS).

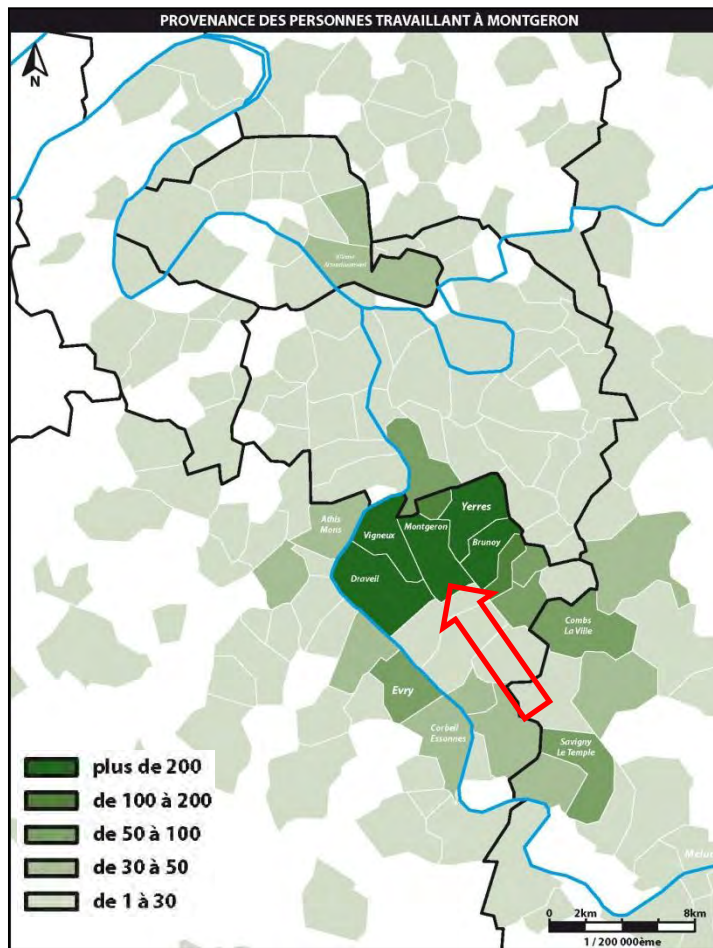
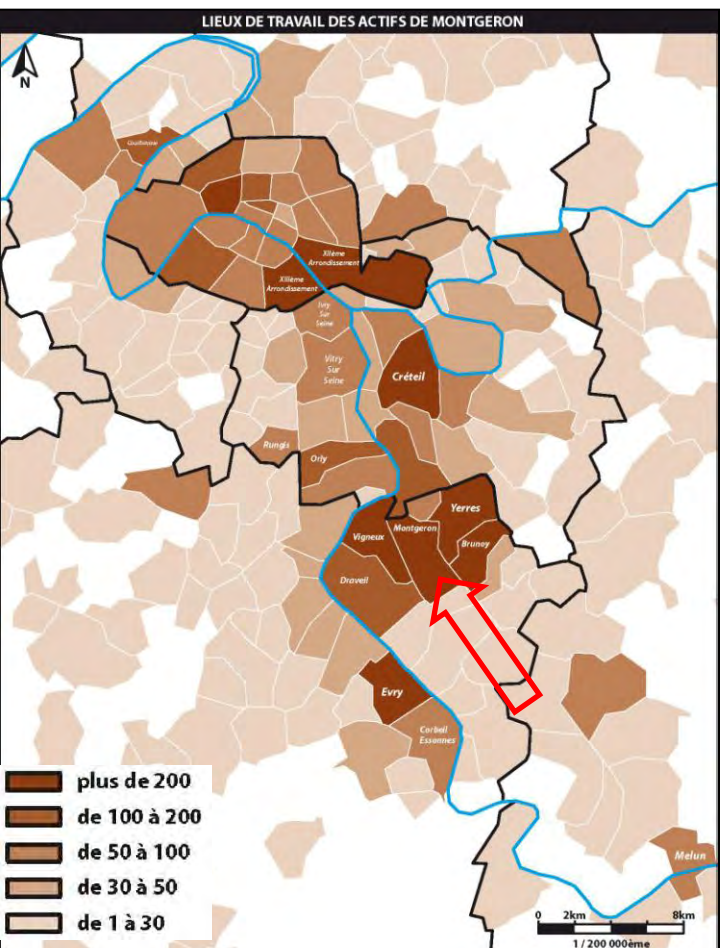
(PLUS : Prêt Locatif à usage social, < 100% des plafonds HLM)

Plafond PLUS - IdF (hors Paris) 2011		
Ménages	ressources annuelles	équivalent mensuel
1 personne	22 113	1 843
2 personnes	33 048	2 754
3 personnes	43 323	3 610
4 personnes	51 725	4 310
5 personnes	61 542	5 129
6 personnes	69 250	5 771

➤ **Une faible activité à la construction depuis 2007**

- des constructions de logements diversifiées (individuels, individuels groupés, collectifs) ces dernières années.
- de nouveaux habitants qui viennent de Paris et de la petite couronne...

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



➤ 35% des emplois de la commune sont occupés par des Montgeronnais.

➤ Les autres actifs travaillant sur la commune proviennent :

- du reste de l'Essonne à 40% (Yerres, Vigneux-sur-Seine, Draveil, Crosne, Épinay-sous-Sénart)
- de la Seine-et-Marne à 10%
- du Val-de-Marne à 7%
- 3% viennent de Paris

➤ 19% des actifs résidents travaillent sur la commune (1 900 personnes)

- 81% des actifs travaillent hors de la commune
- 25% se rendent à Paris et 20% sur une autre commune de l'Essonne (Vigneux-sur-Seine, Évry, Yerres, Brunoy, Draveil, ...) et 16% dans le Val-de-Marne (Créteil, Villeneuve-Saint-Georges, Orly, Rungis, ...)

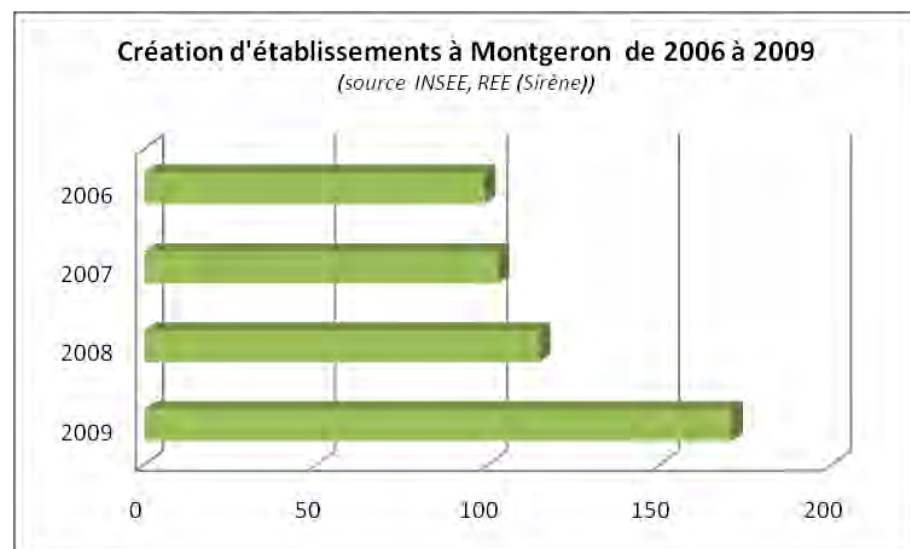
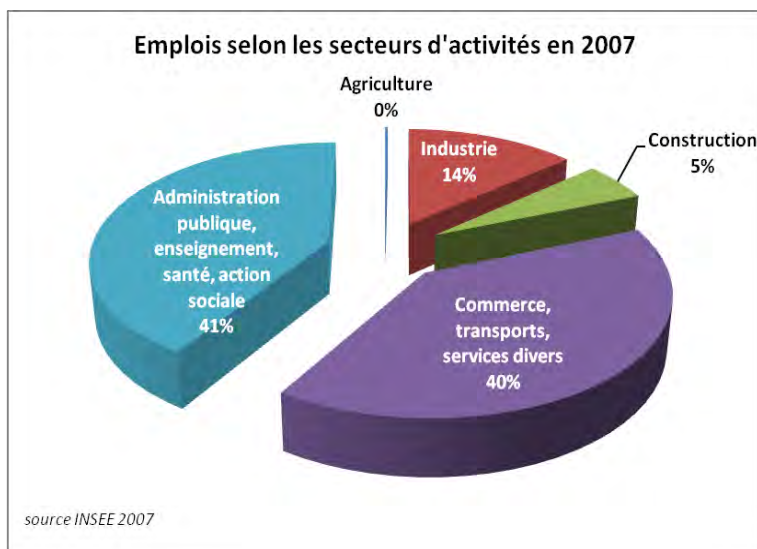
➤ Population active de Montgeron

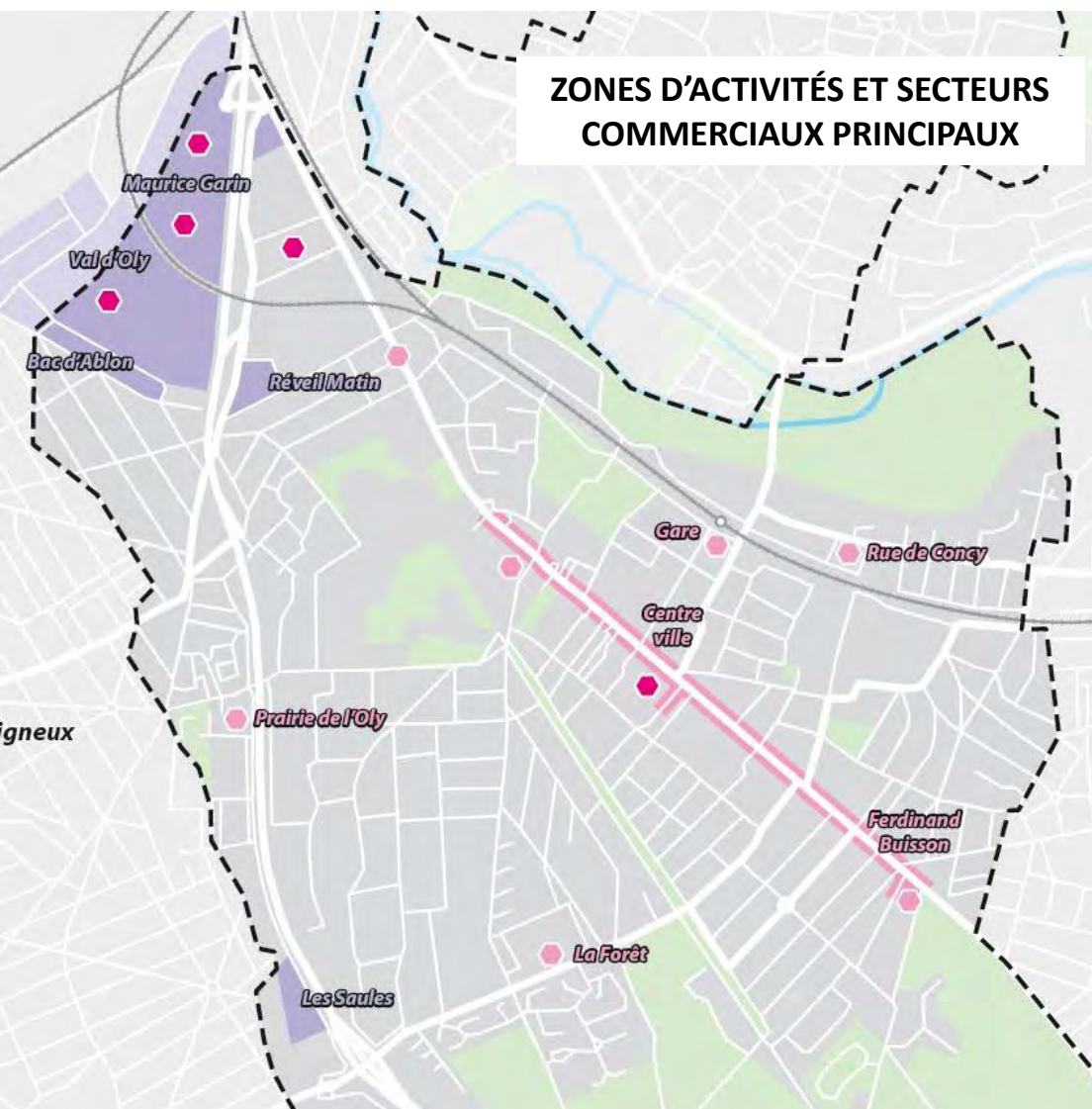
- Un taux d'activité¹ de 73%
- Un taux de chômage légèrement inférieur à celui de l'Essonne
- 56% de CSP « professions intermédiaires et employés »

¹Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

➤ L'emploi à Montgeron

- Une économie résidentielle, tournée vers les besoins des habitants
- 5 565 emplois présents sur la commune de Montgeron (+2% entre 1999 et 2006)
- 1 006 établissements recensés en 2009
- Des créations en progression constante de 2006 à 2009





ZONES D'ACTIVITÉS ET SECTEURS COMMERCIAUX PRINCIPAUX

- Commerces de centre ville
- Pôles commerciaux de proximité
- Grandes et moyennes surfaces commerciales
- Zones d'activités



Zone d'activités Maurice Garin

- Des nombreuses **zones d'activités économiques** principalement situées au nord de la commune
- Une armature commerciale diversifiée et importante (commerces de proximité du **centre-ville** et grandes et moyennes surfaces)
 - Un rayonnement qui dépasse les limites communales



Pôle commercial La Forêt

- Des **pôles secondaires**, situés dans les quartiers d'habitat collectif et près de la gare.



L'îlot des Bois et le Carré d'Art



L'avenue de la République



Le marché Saint Hubert et le secteur Buisson



Supermarché cœur de ville

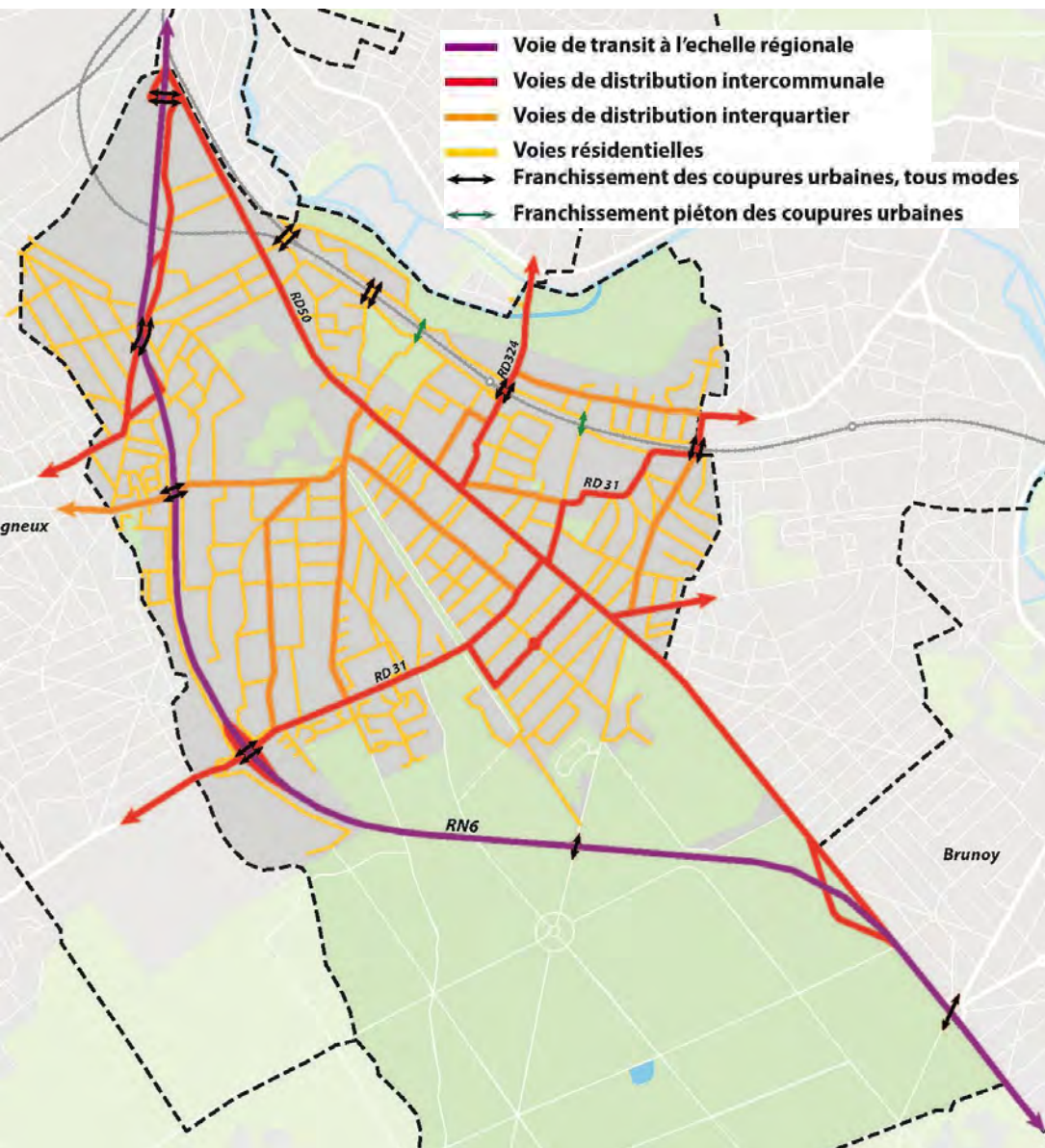


- **Un centre-ville** dynamique qui réunit l'ensemble des fonctions urbaines (activités, équipement, habitat, ...)

- **Les pôles de quartiers** (la Forêt, la Prairie de l'Oly, ...) qui regroupent de nombreux équipements

- **La gare** et ses commerces liés aux flux de piétons

➤ Des opérations récentes d'aménagement de l'espace public qui renforcent l'attractivité des secteurs de centralités



➤ Effet de coupures

○ La RN6



○ La voie ferrée



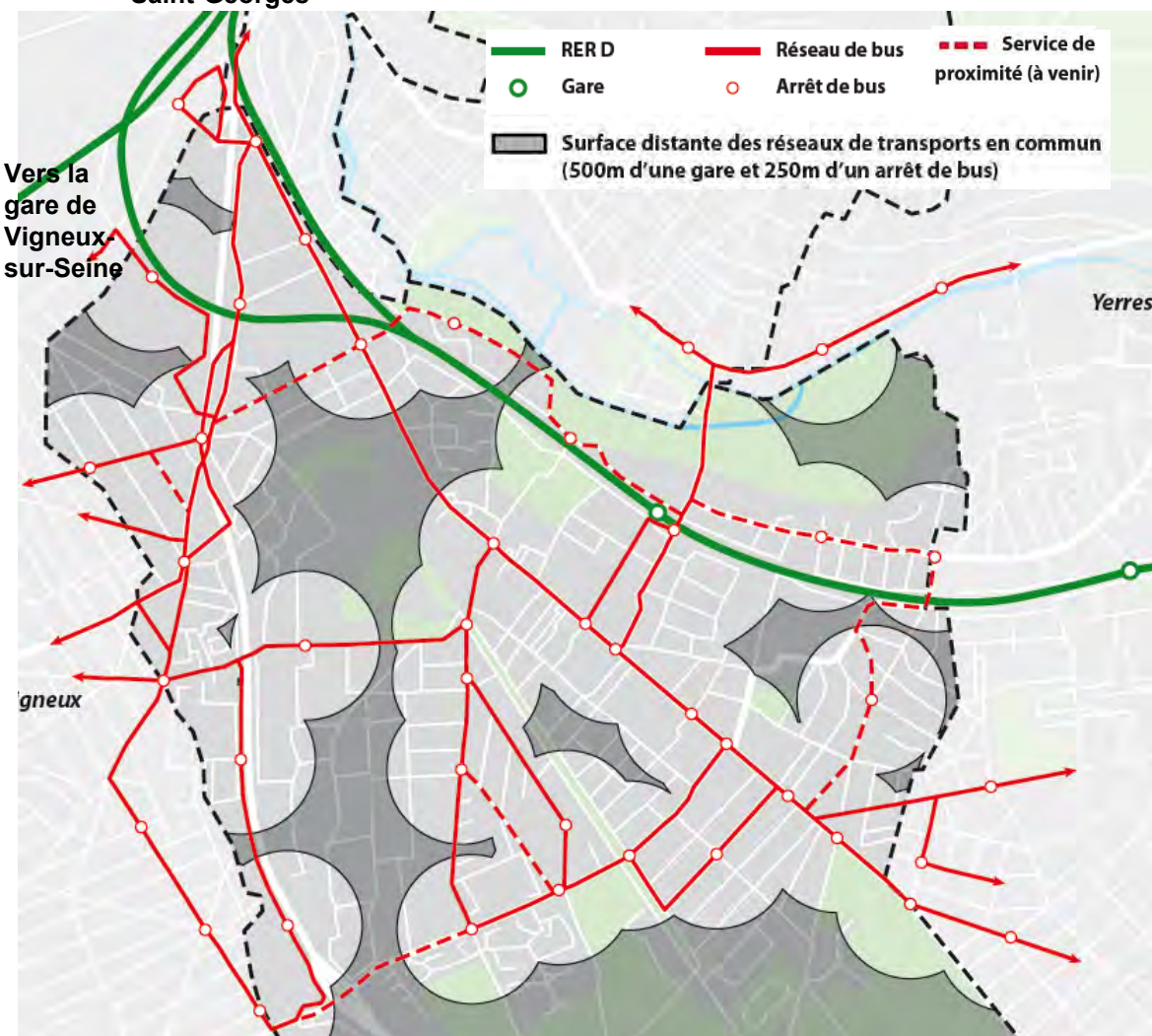
- Des coupures également liées aux grandes emprises foncières, difficilement franchissables (lycée, ...)

➤ Trafic routier

- La RN6 concentre l'essentiel du transit (+ 35 000 véhicules/jour)
- La partie sud de l'avenue de la République (RD 50) reste chargée avec un trafic de + 10 000 véhicules/jour, en augmentation (+9%) sur la période 2000/ 2007

(Source: Conseil Général de l'Essonne 2007)

Vers la gare de Villeneuve-Saint-Georges



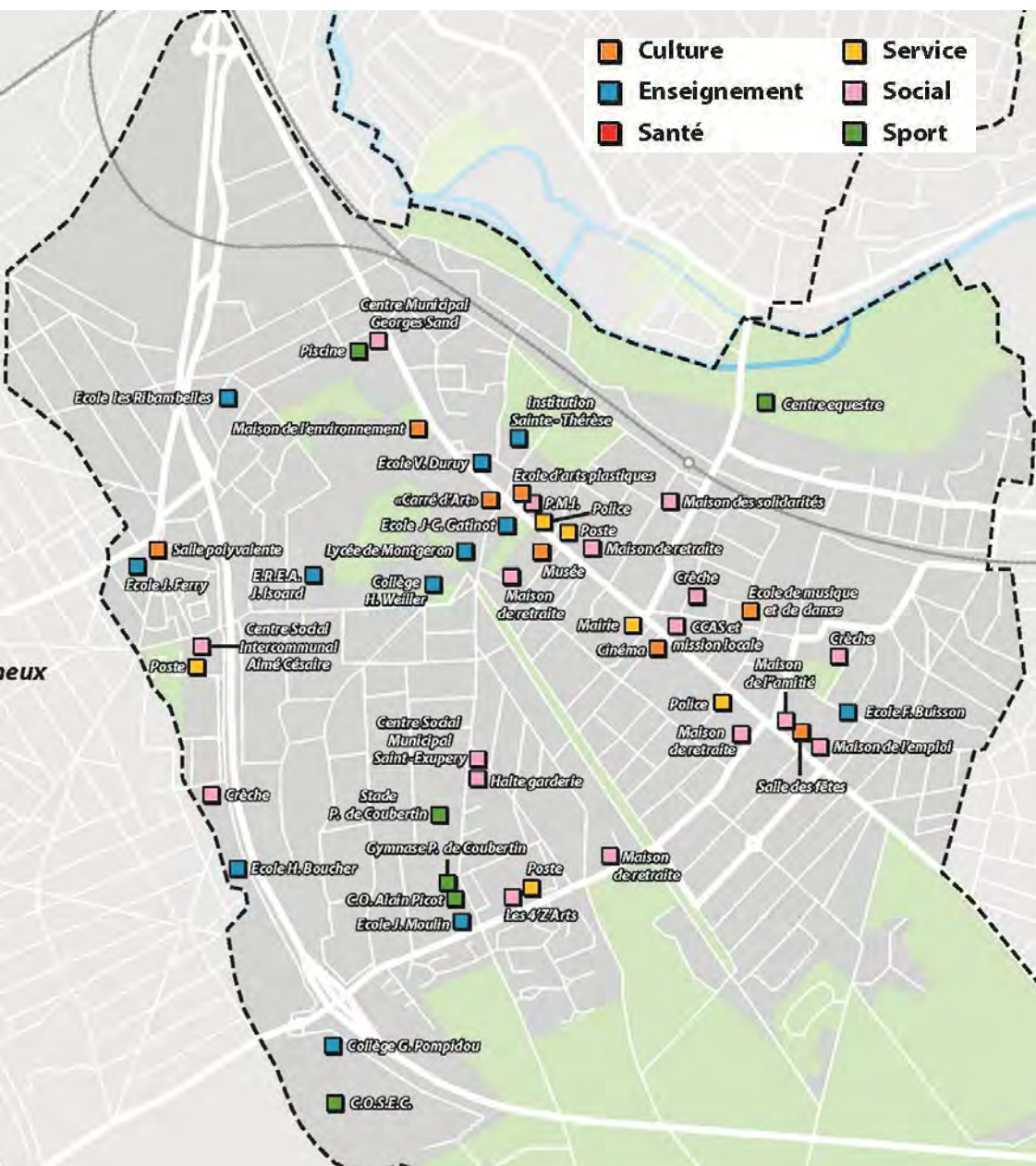
➤ Les transports en commun desservent la ville grâce à la gare RER - parking relais à proximité - et un réseau de bus dense et complémentaire

➤ Modes doux



- Déplacement piétons et vélos assez aisés sur la partie sud du territoire
- Un réseau de pistes cyclables peu présent, contraint par la forte topographie de la ville, le stationnement en quinconce et l'étroitesse de la voirie communale

De nombreux équipements collectifs de qualité



- Un niveau d'équipements très satisfaisant, qui répond aux besoins des Montgeronnais et aux habitants des communes voisines
- Une répartition sur le territoire en lien avec les centralités (centre-ville, la Forêt, ...)
- Des équipements scolaires au cœur de la ville, qui participent à son animation



Le collège Weiller



Le Lycée Rosa Parks

- Des équipements récents ou rénovés viennent conforter ce constat (Carré d'art, piscine, ...)

VUE AÉRIENNE DE MONTGERON



Merci de votre attention

