



*Réunion des  
comités de  
quartiers*



# Qu'est-ce qu'un PLU ?

- instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- se substitue au Plan d'Occupation des Sols (POS)
- un document de planification qui met en œuvre les grands principes du développement durable
  - Equilibre entre
    - le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres
    - l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites-milieus-paysages naturels
    - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable
  - La diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat
  - Réduction des GES, maîtrise de l'énergie et production d'énergie renouvelable
  - Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol des ressources naturelles, de la biodiversité,
  - Préservation et remise en état des continuités écologiques
  - Prévention des risques de toute nature
  - Objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des déplacements et développements des transports collectifs



# Les finalités du PLU

- Définir une politique de développement durable sur environ 10 ans

- Un diagnostic qui débouche sur des enjeux et un Projet de Développement Durable (PADD)

- Des outils de mise en œuvre du PADD (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement)

- Une fois le PLU approuvé: Instructions des permis de construire sur la base des nouvelles règles.

Diagnostic

État initial de l'environnement

Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit le projet communal



QUI SE TRADUIT PAR



Sur certains quartiers, des orientations d'aménagement et de programmation, facultatives, dont l'esprit doit être respecté

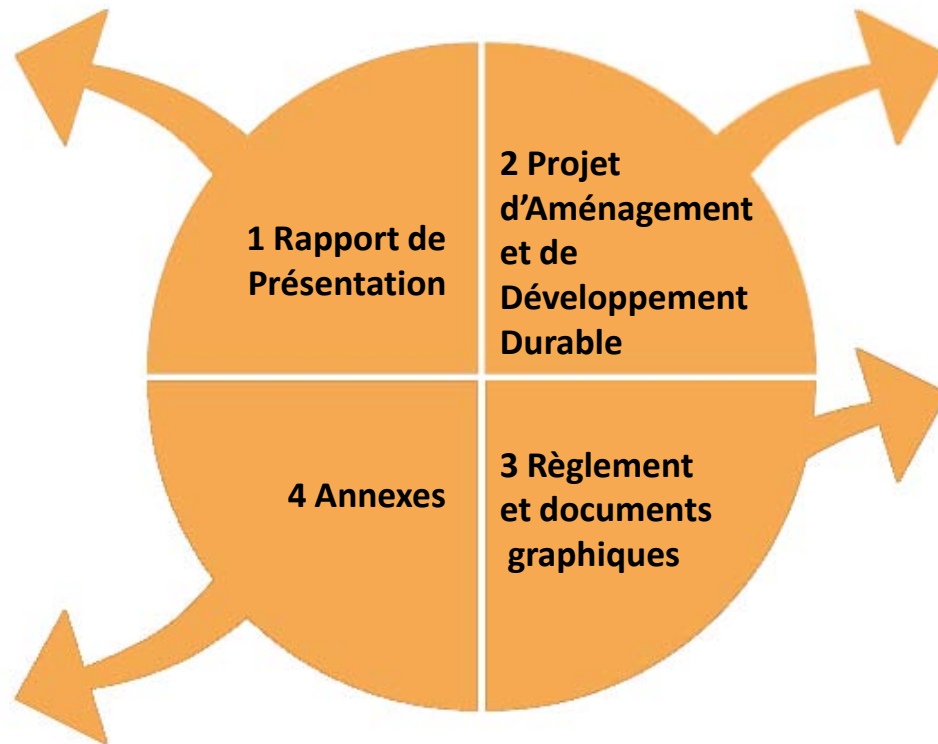
Sur toute la commune, le zonage et le règlement obligatoires dont la lettre doit être respectée

# Le contenu du PLU

- Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au tiers

## Le document explicatif:

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



1 Rapport de Présentation

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

4 Annexes

3 Règlement et documents graphiques

Le projet politique décliné en grandes orientations

Règles de destination et d'occupation des sols:

- Règlement écrit
- Plan de Zonage
- Orientations d'aménagement et de programmation sur un ou plusieurs secteurs

- servitudes
- annexes sanitaires
- etc.

# Le contenu du PLU

## ■ Le PLU doit prendre en compte :

- Les lois d'aménagement;
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France;
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France;
- Le Plan Climat Energie Territorial du Conseil Général de l'Essonne, en cours d'élaboration;
- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine, en cours d'élaboration;
- Le Plan Local de Déplacements sur le territoire des agglomérations du Val d'Yerres et de Sénart Val de Seine, en cours d'élaboration;
- (...).

## ■ Récents apports de la loi Engagement National pour l'Environnement (12 juillet 2010):

- L'analyse de la consommation passée et à venir des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- La mise en œuvre d'un urbanisme de projet (orientations d'aménagement et de programmation)
- La maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Etc...



# Ce qui concerne le PLU

- L'ensemble des thématiques liées au cadre de vie
- L'approche globale du PADD pour mettre en cohérence toutes les composantes d'un territoire
- De plus en plus de solutions opérationnelles mais pas toutes les solutions...



# Quelques exemples

## Inciter à l'usage du vélo

Le PLU n'est pas un outil opérationnel pour aménager une piste cyclable.

Le PLU peut proposer des emplacements réservés pour une continuité des itinéraires.

Le PLU peut imposer des normes minimales de stationnement couvert des deux-roues dans toutes les constructions

## Les transports en commun

Le PLU ne peut pas agir sur la création de nouvelles lignes.

Le PLU peut favoriser une densification du bâti aux abords des gares ou des arrêts de transport en commun.

# Quelques exemples

## Les commerces

Le PLU ne peut pas agir sur la nature des commerces.

Le PLU peut protéger/développer des linéaires commerciaux en rez-de - chaussée sur des axes qu'il définit.

Le PLU peut interdire le commerce dans certains secteurs et contraindre à son implantation et à son maintien dans d'autres.

## L'offre de logement

Le PLU ne peut pas imposer une catégorie de logement (individuel ou collectif).

Les règles fixées sont des règles de hauteur, d'implantation sur la parcelle, de densité.

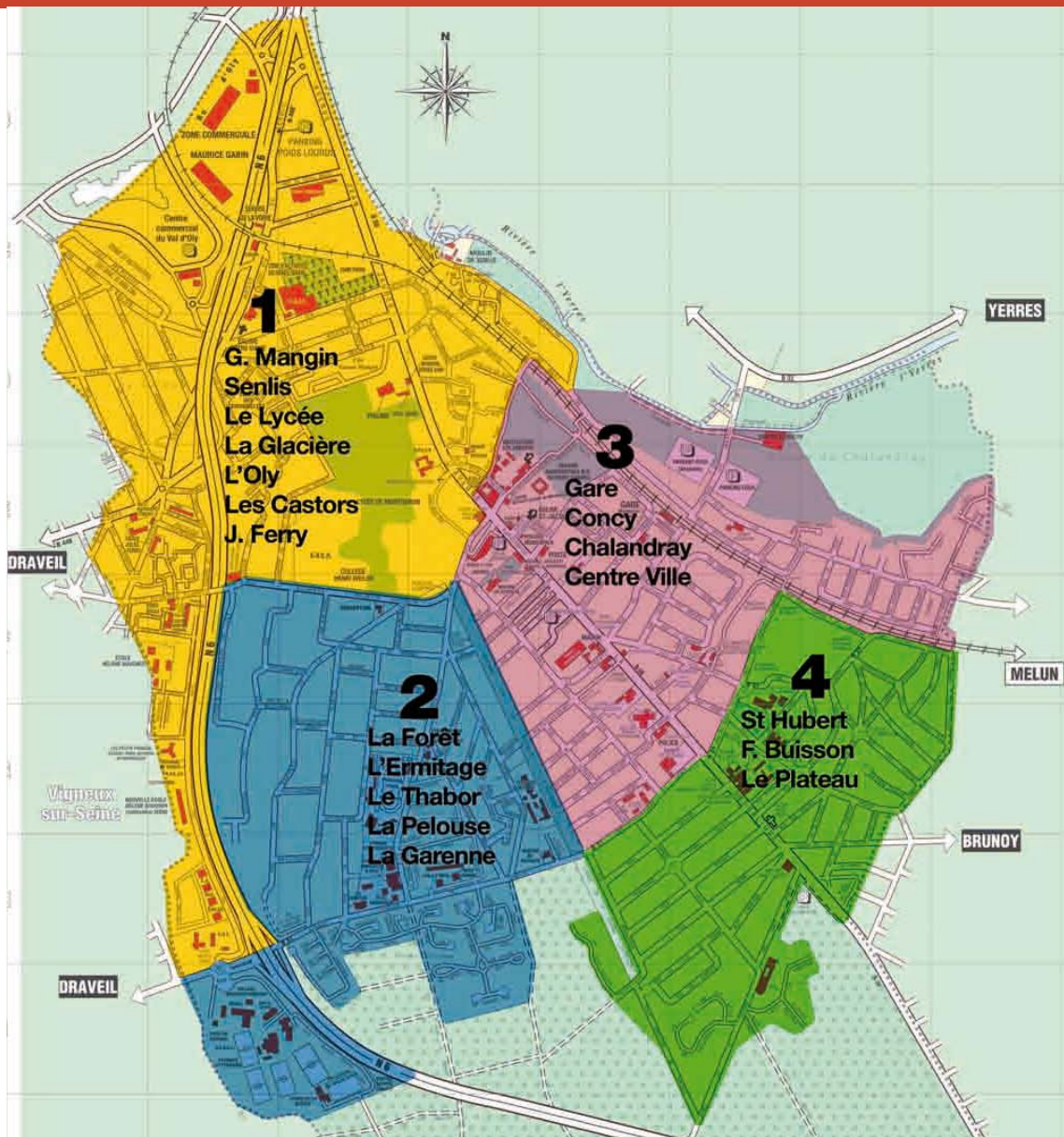
Le PLU ne peut pas imposer un « mode d'habiter » (logement monofamilial par exemple).

# Un PLU basé sur un travail en concertation

- ✓ les élus
- ✓ Les services de la ville
- ✓ la population
  - ✓ les réunions publiques et de quartiers, ...
- ✓ les acteurs institutionnels... (Personnes Publiques Associées...)
  - ✓ ..dont la Communauté d'Agglomération (PLH, PLD, etc....)



Estimation de 37 réunions  
dont 13 de concertation



# Une concertation à chaque étape importante

Phases	Concertation / Collaboration
<p><b>Diagnostic et état initial de l'environnement</b> <i>6 mois</i> Objectif : un état des lieux partagé et prospectif</p>	<p>5 réunions techniques</p> <p>1 comité de pilotage avec les Personnes Publiques Associées</p> <p>1 Réunion publique suivie d'une exposition</p>
<p><b>Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</b> <i>6 mois</i> Objectif : des orientations stratégiques pour la politique d'aménagement</p>	<p>5 réunions techniques</p> <p>1 comité de pilotage avec les Personnes Publiques Associées</p> <p>1 Réunion publique suivie d'une exposition</p> <p>2 ateliers de travail auprès des Comités de quartier : <i>Comment le PLU Montgeron peut s'inscrire dans une démarche durable pour son territoire et ses habitants ?</i></p> <p>1 débat (sans vote) en Conseil Municipal</p> <p>1 Réunion publique suivie d'une exposition</p>
<p><b>Mise en œuvre des outils opérationnels et constitution du dossier de PLU</b> <i>6 mois</i> Objectif : la traduction du projet de ville dans les documents prescriptifs</p>	<p>4 Comités de pilotage</p> <p>1 comité de pilotage avec les Personnes Publiques Associées</p> <p>4 réunions avec les Comités de quartier tester, travailler sur les premiers choix, les grandes lignes du zonage / règlement..</p> <p>1 Réunion publique suivie d'une exposition</p> <p>Arrêt du PLU en Conseil Municipal</p>

# La démarche méthodologique : une mission en 4 étapes

## Une mission en 4 étapes

**Phase 1**  
Diagnostic et  
état initial de  
l'environnement

**Phase 2**  
Projet urbain -  
PADD

Débat en  
Conseil Municipal

**Phase 3.1**  
Outils  
opérationnels et  
arrêt du PLU

Arrêt du PLU  
par le Conseil  
Municipal

**Phase 3.2**  
Suivi du PLU  
*consultation PPA et  
enquête publique*

Approbation du PLU  
par le Conseil  
Municipal

6 MOIS

6 MOIS

6 MOIS

8 MOIS

# Le travail en cours : le « diagnostic du territoire »

- ✓ Démographie
- ✓ Habitat
- ✓ Emplois,
- ✓ Equipements et services,
- ✓ Commerces,
- ✓ Modes d'occupation des sols, grandes entités paysagère de la ville
- ✓ Secteurs à enjeux (urbanisables, mutables, à préserver)
- ✓ Le patrimoine bâti local,
- ✓ Les paysages et la biodiversité
- ✓ Les déplacements : réseau routier, liaisons douces, transports en commun, stationnement
- ✓ Gestion de l'eau : contexte hydrogéologique, ressources en eau, réseaux, d'assainissement,
- ✓ Gestion énergétique et climatique : réseaux d'approvisionnement,
- ✓ Gestion des déchets
- ✓ Risques naturels et technologiques
- ✓ Qualité de l'environnement sonore
- ✓ Qualité de l'air



# ETUDE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU REVEIL-MATIN

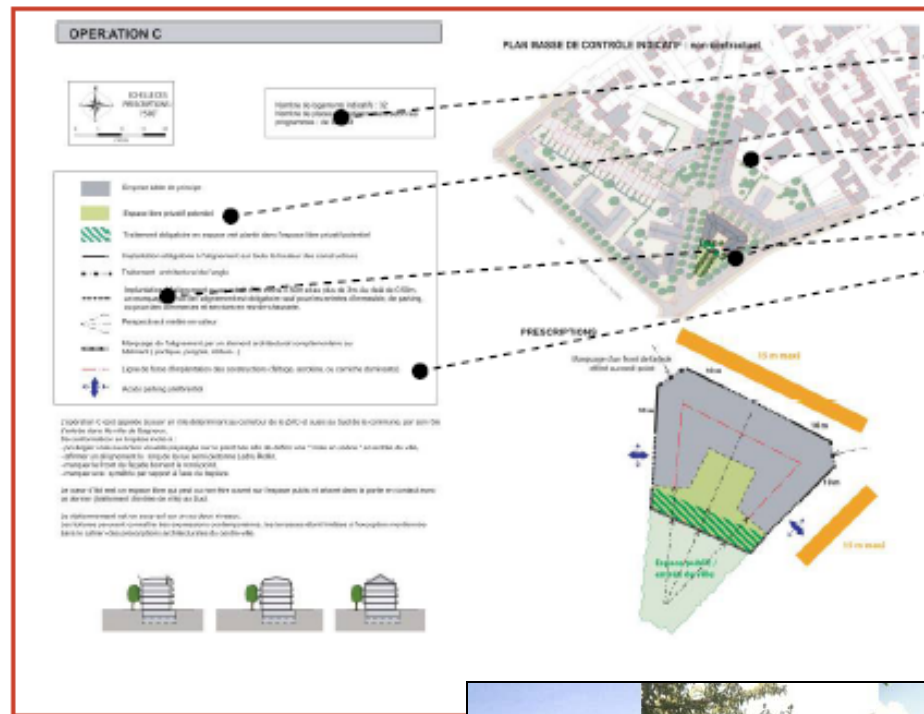
- Réalisation du diagnostic approfondi du quartier du Réveil Matin
- Définition des objectifs et enjeux du quartier du Réveil Matin
- Conception d'un schéma d'aménagement et de scénario: prise de parti sur l'urbanisme et le paysage
- Choix du scénario
- Proposition de la procédure juridique et opérationnelle la plus adaptée



# ETUDE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU REVEIL-MATIN

- Rédaction de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

**Définition des recommandations**  
(sur la base de croquis, de plan, de coupe...)



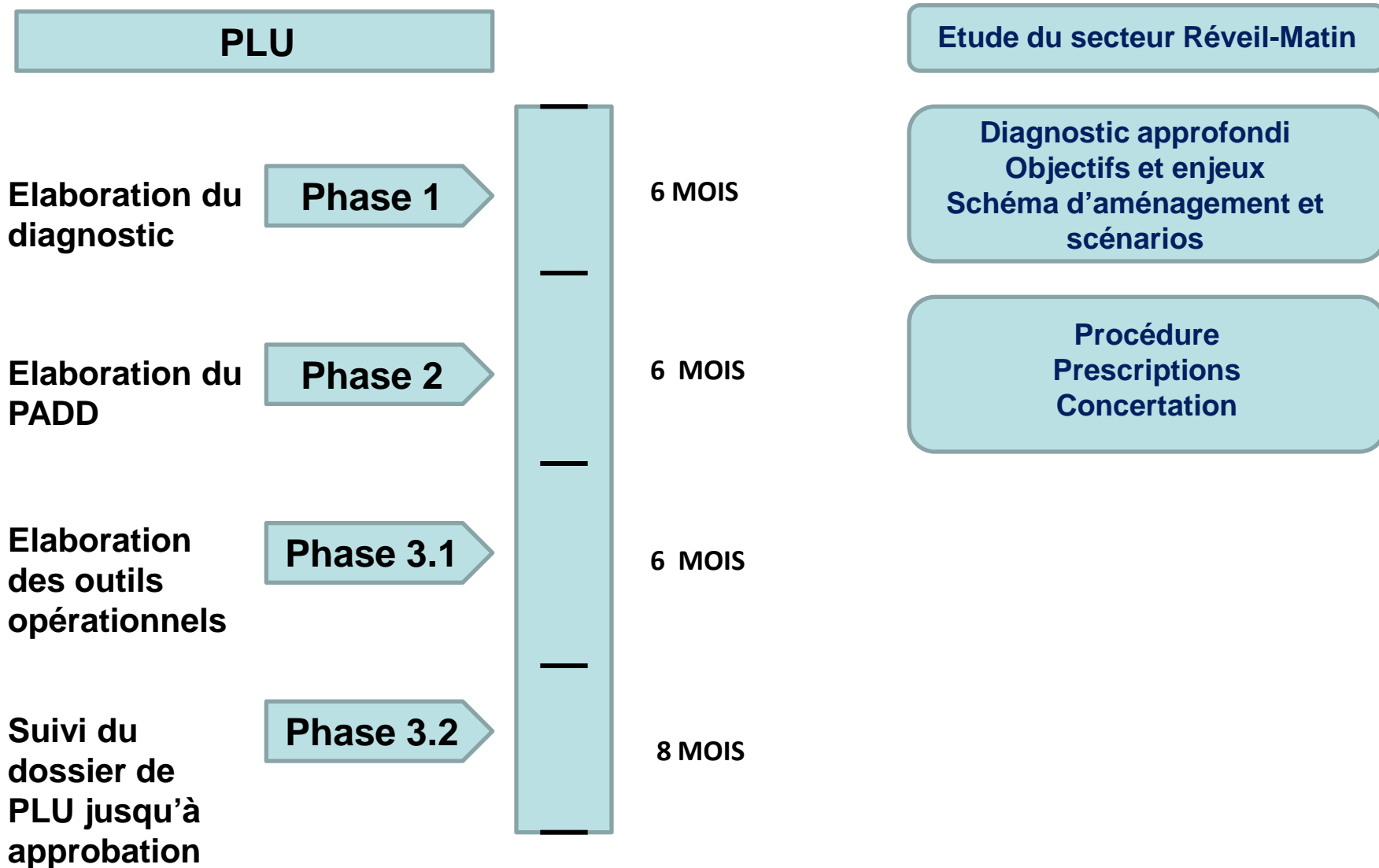
- Caractéristiques du secteur (surfaces, SHON/SHOB programmées...)
- Légende des prescriptions
- Localisation du secteur
- Prescriptions sous forme de schéma
- Prescriptions écrites
- Prescriptions en coupe

**Travail de référence**  
(S'inspirer d'exemples, profiter d'un retour d'expérience, utiliser l'image comme support prescriptif)



# ETUDE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU REVEIL-MATIN

- Un projet urbain mené parallèlement à l'élaboration du PLU



# ...Quelques premiers constats...

- Une armature urbaine contrainte par le positionnement de **ruptures** dans le tissu urbain et les continuités des quartiers (voie ferrée, RN6, l'Yerres) et la spécificité de la coulée verte permettant les seules liaisons douces est-ouest
- Une grande **diversité des formes urbaines** et architecturales, en particulier dans les quartiers centraux, marqués aussi par des urbanisations en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> bandes, en cœur d'îlots ;
- Une grande **diversité des fonctions et vocations**, dont certaines de rang nettement supérieur à l'échelle communale (commerces, gare, collèges et lycée, forêt de Sénart ...)
- Des **potentiels de projets** : requalification urbaine, secteur du Réveil Matin, entrée de ville nord autour des terrains réservés pour le projet de déviation de la RN6...
- Un territoire concerné par les **enjeux de biodiversité** : en ville (parcs et jardins, pelouse de l'avenue de la Grange, cours d'eaux et leurs ripisylves...) et une partie de la forêt de Sénart



# Quelques premières pistes de travail sur Montgeron...

- Lutter contre le changement climatique et ses effets (réduction des émissions de gaz à effet de serre ) : meilleure performance énergétique des bâtiments, déplacements doux ...)
- Accompagner la mutation, voire la densification des tissus urbains et la requalification urbaine, en fonction des différents quartiers de la ville.
- Préserver la diversité des fonctions urbaines par mixité au sein des quartiers ou par leur spécialisation
- Poursuivre les efforts de la ville en faveur de l'utilisation des modes doux et des TC, ... et de la préservation des ressources naturelles (gestion de l'eau, des sols, des déchets, qualité de l'air) ;
- Poursuivre les politiques de l'habitat, de développement économique, en lien avec la communauté d'agglomération (PLH, PLD, ...),
- Repérer la valeur patrimoniale d'éléments identitaires de la commune (bâties ou naturels)
- Prendre en compte des logiques de proximité et d'accessibilité : commerces, services, équipements, gare, échanges entre quartiers, entre communes,...



*Merci de votre attention*

*Questions – Réponses....*

***Réunion des  
comités de  
quartiers***

***Mardi 12 octobre 2010***