

Affaire suivie par : Mme Stéphanie VARIZAT

V/Ref :

N/Réf : 01 64 31 55 64 / bio-s@seme-id77.fr

**Mairie**  
**à l'attention de Monsieur le Maire**  
4 rue Bonne Mouche  
77144 Montévrain

le 24 janvier 2024

**Objet :** Avis sur PLU – Zones humides et Biodiversité

**Monsieur le Maire,**

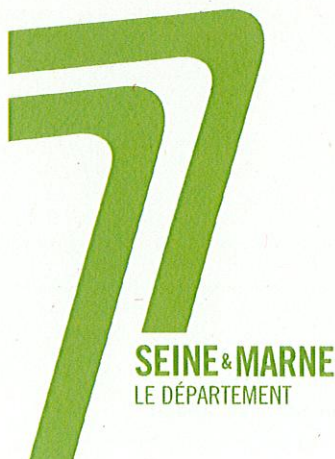
Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec grand intérêt que votre commune a préservé les zones humides de son territoire en leur associant un zonage spécifique ainsi qu'un règlement adéquat. Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (espèces invasives interdites, passage de la petite faune, favoriser les essences locales, éviter les haies monospécifiques, haie champêtre d'essences locales, préservation des mares, inconstructibilité des berges, etc).

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

**Montévrain** rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

Nous émettons cependant quelques remarques.



Bâtiment F / 18 allée Gustave Prugnat, Moret-sur-Loing / 77250 Moret-Loing-et-Orvanne  
Tél. : 01 64 31 11 18 / Fax : 01 64 31 16 46 / contact@seme-id77.fr  
seine-et-marne-environnement.fr  
SIRET : 383 715 836 00037 / Code NAF : APE 913E/9499Z



Il est préconisé la plantation d'essences locales et la plantation de végétaux invasifs est interdite. Cependant, il conviendrait de séparer les annexes des espèces prairies humides de l'annexe de la liste des espèces invasives.

De plus, nous vous encourageons à aller plus loin sur la recommandation de plantations d'espèces locales en faisant le choix d'en planter à hauteur de 100 % à la place des 50 % préconisés dans le règlement.

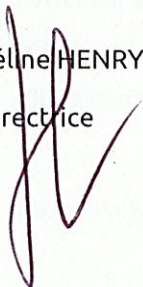
Nous vous recommandons également de faire référence à l'annexe des espèces invasives à proscrire dans les dispositions applicables aux zones humides ainsi qu'aux cours d'eau et plans d'eau.

Enfin, dans la définition des haies vives dans le règlement, nous proposons d'intégrer une volonté de mettre en place des haies plurispécifiques.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Céline HENRY  
Directrice







Chambres  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

29 JAN. 2024

Mairie de Montévrain  
Monsieur Dominique MEIGNEN  
Adjoint au Maire  
4 rue Bonne Mouche  
77144- MONTÉVRAIN

Melun, le 23 Janvier 2024

Dossier suivi par : Jade VENUTO  
Chargée de développement territorial  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : [jade.venuto@cma-idf.fr](mailto:jade.venuto@cma-idf.fr)

**Objet :** Avis de la CMA IDF 77 sur l'arrêt de Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montévrain

Monsieur l'adjoint au Maire,

Suite à votre courrier du 2 janvier 2024 relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montévrain, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une révision du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur l'adjoint au Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN  
Président



ÎLE-DE-FRANCE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

72-74, rue de Reuilly - CS0315 - 75592 Paris cedex 12 . 01 80 48 26 00 . [www.cma-idf.fr](http://www.cma-idf.fr) . [contact@cma-idf.fr](mailto:contact@cma-idf.fr)  
Siret : 130 027 972 00012 . N°organisme de formation : 11756120375 . Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

**M. le Maire Christian ROBACHE**

Mairie de Montévrain  
6 Rue de Copenhague  
77144 Montévrain

*A Trilport, le 20 février 2024*

**Objet : Avis sur PLU arrêté de la commune de Montévrain**

Monsieur,

Suite à votre courrier nous informant du PLU arrêté de Montévrain, voici ci-dessous notre avis au titre d'association agréée protection de l'environnement (mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement).

Rapport de présentation :

Le PLU de Montévrain présente bien le contexte écologique global de la commune. Nous apprécions que le rapport de présentation fasse apparaître la définition d'une zone humide selon le Code de l'environnement, accompagnée de la description des diverses fonctions qu'elles jouent. Il serait néanmoins pertinent de **rajouter toutes les mares inventoriées par la SNPN** (Société nationale de protection de la nature) qui sont susceptibles d'accueillir des espèces protégées d'amphibiens notamment. Il est important d'identifier et de protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme (cf. dispositions 1.1.2. du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027) et de préserver la fonctionnalité des milieux humides et limiter l'impact des travaux et aménagements, notamment sur les réseaux de mares et mouillères.

Sur la base du SRCE d'Île-de-France, les trames verte et bleue à l'œuvre sur la commune ont bien été explicitées. Nous soulignons la prise en compte des trames noire et brune et le projet d'élaborer un plan d'actions pour renforcer et préserver la trame noire sur le territoire. Nous rappelons l'existence de *l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses*. La prise en compte de cet enjeu par la mise en place d'une extinction nocturne, particulièrement à proximité des zones naturelles, est indispensable à la bonne fonctionnalité des continuités écologiques identifiées et mises en évidence par la commune. La prise en compte de cette trame doit également être traduite au sein des futurs projets d'aménagement (extinction en cœur de nuit, mise en place de détecteurs de mouvement, réduction de l'intensité lumineuse, etc.) comme le mentionne le PLU.

Dans le cadre du Plan régional d'action en faveur des chiroptères, la DRIEAT et l'association régionale AZIMUT230 ont édité une [plaquette sur la pollution lumineuse à destination des communes d'Île-de-France](#) qui apporte des outils concrets à la prise en compte des trames noires.

Le PLU mériterait de **présenter la richesse faunistique et floristique de son territoire** en intégrant une synthèse des données naturalistes disponibles via les bases régionales (GeoNat'îdF – administrée par l'ARB) ou Faune Île-de-France (administrée par la LPO)). Par





exemple, la base GeoNat'îdF recense actuellement 731 données et 298 espèces différentes pour la commune de Montévrain avec notamment la présence du Murin de Daudenton (*Myotis daubentonii*) et du Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*), deux espèces classées en danger sur la liste rouge régionale, ainsi que la présence du Triton crêté (*Triturus cristatus*), espèce d'amphibien protégée et patrimoniale. Le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) a également identifié 4 espèces végétales patrimoniales (extraction issue de la base de données LOBELIA), notamment l'*Hydrocharis morsus-ranae* classée en danger et l'*Epilobium roseum* classée en quasi menacée sur la liste rouge d'Île-de-France.

#### Les plans de zonage :

Nous apprécions la prise en compte et le détail des surfaces naturelles classées en zone N. Néanmoins, la mise en place d'un **zonage spécifique Nzh** pour les zones humides (au moins les zones humides avérées selon l'enveloppe d'alerte de la DRIEAT et selon les différentes études menées sur le territoire communal) permettrait une meilleure prise en compte des enjeux liés aux zones humides de la commune (disposition 1.1.2 du SDAGE : cartographier et protéger les zones humides). Pareillement, les mares inventoriées par le SNPN gagneraient à être identifiées dans le zonage du PLU comme secteurs à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Nous suggérons également de **classer en EBC l'ensemble des parcelles boisées privées classées N** afin de garder une veille sur d'éventuels projets de déboisements/défrichement, notamment pour les parcelles ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion forestier.

#### Les OAP :

Nous apprécions l'orientation des OAP dans l'intégration des trames bleue, verte, noire et brune ainsi du zéro artificialisation nette (ZAN) dans les projets d'aménagements. Concernant ce dernier point, une nouvelle loi est parue l'année dernière (loi du 20 juillet 2023) visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Pour toutes les OAP prévus, pour tout projet de plantation de végétaux, il est préférable d'utiliser des essences locales. L'Agence régionale de la biodiversité a édité un guide « [Plantons local en Île-de-France](#) », qui regroupe les espèces locales en fonction de la typologie des sols.

#### Conclusion :

Nous émettons un avis favorable à cette révision de PLU et restons à votre entière disposition pour vous accompagner dans la mise en place d'une stratégie communale de préservation des zones humides et de la biodiversité de votre territoire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Charlotte Giordano  
Directrice adjointe

Laura Potter  
Écologue

N° 2024/026

## DECISIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE ET GONDOIRE SEANCE DU 11 MARS 2024

Date de convocation :  
05/03/2024

Nombre de conseillers en  
exercice : 21

Présents : 17

Votants : 21

*L'an deux mille vingt-quatre, le 11 mars à 18 heures 00, le Bureau de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération à Rentilly,*

### **PRESENTS :**

Jean-Paul MICHEL, Mireille MUNCH, Pascal LEROY, Yann DUBOSC, Christian ROBACHE, Laurent DELPECH, Sinclair VOURIOT, Nathalie TORTRAT, Laurent SIMON, Marc PINOTEAU, Patrick MAILLARD, Manuel DA SILVA, Arnaud BRUNET, Jacques AUGUSTIN, Jean-Michel BARAT, Martine DAGUERRE, Laurent DIREZ, Christine GIBERT, Patrick GUICHARD, Denis MARCHAND, Tony SALVAGGIO.

Formant la majorité des membres en exercice

### **POUVOIRS DE :**

Christian ROBACHE à Mireille MUNCH, Laurent SIMON à Jean-Paul MICHEL, Marc PINOTEAU à Pascal LEROY, Christine GIBERT à Jean-Michel BARAT.

Jean-Paul MICHEL assurant la Présidence du Bureau constate que le quorum est atteint et que l'assemblée peut valablement délibérer.

### **AVIS RELATIF AU PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE MONTEVRAIN**

Par délibération en date du 24 juin 2021, la commune de Montevrain a engagé la révision de son Plan Local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU a été arrêté le 14 décembre 2023.

La commune a par la suite notifié le projet par courrier reçu le 4 janvier 2024 à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en tant que personne publique associée.

Le dossier transmis contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation (6 pièces)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement écrit et de zonage
- Les annexes
- Le bilan de la concertation.

Le PADD comporte 3 orientations majeures, avec 8 objectifs :

- Orientation 1 : accompagner les dynamiques en cours tout en préservant les équilibres urbains et paysagers de la commune ;
- Orientation 2 : offrir un cadre de vie et d'emploi de qualité ;
- Orientation 3 : inscrire le territoire et ses projets dans une dynamique de résilience.

2024/026  
BC du 11/03/2024

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire



Ces orientations sont en en corrélation avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territorial (SCoT).

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-16 et R153-4,**

**Vu la délibération n°2020-106 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2020 portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire,**

**Vu la délibération n°2020-107 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2020 portant approbation du Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire,**

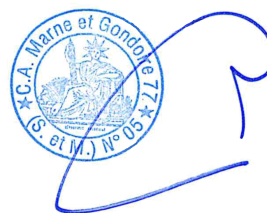
**Considérant** le projet de PLU de Montévrain arrêté le 14 décembre 2023 et reçu à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire le 4 janvier 2024,

**Considérant** qu'en tant que Personne Publique Associée, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire peut à ce titre émettre un avis sur ce projet de révision.

Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire, à l'unanimité,

- ❖ **EMET** un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées en annexe.

Le Président de Marne et Gondoire  
Jean Paul MICHEL



Acte rendu exécutoire (article L2131-1 du CGCT)  
Pour extrait conforme au Registre des Délibérations,  
Certifié exécutoire à Bussy-Saint-Martin  
Suite à sa transmission en Préfecture de Melun  
Le 13/03/2024 et sa publication le 13/03/2024.

Signé électroniquement



Le Directeur Général des Services  
Guillaume HUBELE

N° 2024/026a

## DECISIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE ET GONDOIRE SEANCE DU 11 MARS 2024

Date de convocation :  
05/03/2024

Nombre de conseillers en  
exercice : 21

Présents : 17

Votants : 21

*L'an deux mille vingt-quatre, le 11 mars à 18 heures 00, le Bureau de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération à Rentilly,*

### **PRESENTS :**

Jean-Paul MICHEL, Mireille MUNCH, Pascal LEROY, Yann DUBOSC, Christian ROBACHE, Laurent DELPECH, Sinclair VOURIOT, Nathalie TORTRAT, Laurent SIMON, Marc PINOTEAU, Patrick MAILLARD, Manuel DA SILVA, Arnaud BRUNET, Jacques AUGUSTIN, Jean-Michel BARAT, Martine DAGUERRE, Laurent DIREZ, Christine GIBERT, Patrick GUICHARD, Denis MARCHAND, Tony SALVAGGIO.

Formant la majorité des membres en exercice

### **POUVOIRS DE :**

Christian ROBACHE à Mireille MUNCH, Laurent SIMON à Jean-Paul MICHEL, Marc PINOTEAU à Pascal LEROY, Christine GIBERT à Jean-Michel BARAT.

Jean-Paul MICHEL assurant la Présidence du Bureau constate que le quorum est atteint et que l'assemblée peut valablement délibérer.

### **AVIS RELATIF AU PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE MONTEVRAIN**

Par délibération en date du 24 juin 2021, la commune de Montevrain a engagé la révision de son Plan Local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU a été arrêté le 14 décembre 2023.

La commune a par la suite notifié le projet par courrier reçu le 4 janvier 2024 à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en tant que personne publique associée.

Le dossier transmis contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation (6 pièces)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement écrit et de zonage
- Les annexes
- Le bilan de la concertation.

Le PADD comporte 3 orientations majeures, avec 8 objectifs :

- Orientation 1 : accompagner les dynamiques en cours tout en préservant les équilibres urbains et paysagers de la commune ;
- Orientation 2 : offrir un cadre de vie et d'emploi de qualité ;
- Orientation 3 : inscrire le territoire et ses projets dans une dynamique de résilience.

2024/026a  
BC du 11/03/2024

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire



Ces orientations sont en en corrélation avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territorial (SCoT).

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-16 et R153-4,**

**Vu la délibération n°2020-106 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2020 portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire,**

**Vu la délibération n°2020-107 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2020 portant approbation du Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire,**

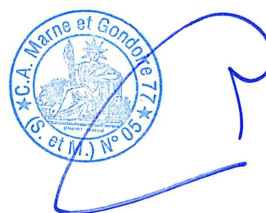
**Vu la décision n°2024/026 du 11 mars 2024 portant avis relatif au projet de PLU arrêté de la commune de Montévrain**

**Considérant** qu'il convient d'abroger l'annexe relative à la décision n°2024/026 du 11 mars 2024 suite à une erreur matérielle et de la remplacer

## DECIDE

- ❖ **D'ABROGER** l'annexe relative à la décision n°2024/026 du 11 mars 2024 suite à une erreur matérielle
- ❖ **DE REMPLACER** l'annexe relative à la décision n°2024/026 du 11 mars 2024

Le Président de Marne et Gondoire  
Jean Paul MICHEL



Acte rendu exécutoire (article L2131-1 du CGCT)  
Pour extrait conforme au Registre des Délibérations,  
Certifié exécutoire à Bussy-Saint-Martin  
Suite à sa transmission en Préfecture de Melun  
Le 27/03/2024 et sa publication le 27/03/2024.



Le Directeur Général des Services  
Guillaume HUBELE

Signé électroniquement

## Annexe

### Analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire

#### **1) Le rapport de présentation :**

##### **1.1 Synthèse**

- Les documents supra communaux sont repris dans la synthèse du projet. Le SCoT est compatible et fait écran entre le PLU et eux, il n'est donc pas nécessaire de lister et développer ces documents.
- Le SCoT de Marne et Gondoire, comme le PLH, ont été approuvés le 7 décembre 2020, il est indiqué en page 18, le 7 février 2021.

##### **1.2 Diagnostic territorial**

- La carte de l'armature commerciale et les zones d'activités (p 48) devraient se référer à la carte 6 et 7 du DOO qui identifient les pôles structurant de portée supra-territoriale et le pôle d'équilibre, ainsi que les pôles commerciaux d'importance, cartographiée dans le DAAC.

##### **1.3 Etat initial de l'environnement**

- Page 28, les sous-trames pourraient reprendre les mêmes termes que ceux employés dans SCoT.
- Page 48, les espaces naturels pourraient être développés davantage au sens de la carte 4 du DOO.
- Page 75, il est énoncé que le PLU de Montévrain doit prendre en compte le PCAET qui prend en compte le SCoT. C'est un rapport plus renforcé qui est attendu par le PLU, c'est-à-dire un rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT, et entre le PLU et le PCAET. Le PCAET doit prendre en compte le SCoT et être compatible avec le SRCAE.

##### **1.4 Analyse foncière**

- Page 9, la densité du PLU doit s'analyser pour être en compatibilité avec le SCoT. Cette densité comprend la densité des espaces d'habitat et la densité humaine et doit s'accroître d'au moins 15% pour l'ensemble de la commune.

##### **1.5 Justifications**

- Page 4, il y a une démonstration de la compatibilité entre le PLU et le SDRIF, ce qui n'est pas nécessaire car le SCoT fait écran. La densité à atteindre est de 15 % sur toute la commune.
- Page 8, il y a une erreur sur la date d'approbation du SCoT.
- Page 14, il faudrait faire référence au DAAC, les ZACOM n'existant plus.
- Page 17, Il peut être indiqué que la bande tampon des massifs boisés de plus de 100 ha est au moins de 50 m. En dessous des 100 ha, il revient à la commune de décider de la taille de la bande tampon.
- Page 26, il est possible de se référer au DOO et au DAAC. Un dispositif a bien été créé pour remplacer les ZACOM avec notamment des « secteurs d'implantation périphérique » et des « centralités urbaines » pouvant être soumises à des règles spécifiques de conditions d'implantation commerciale (article L141-6 CU).
- Dans le SCoT, nous pouvons voir dans l'objectif 24 du DOO les prescriptions concernant les pôles de centralité urbaine. C'est le DAAC qui les localise préférentiellement et qui définit les conditions d'implantation dans ce secteur. Le DOO et le DAAC visent à encadrer les grands projets commerciaux dépassant 300 m<sup>2</sup>.

- Page 29, le respect de l'objectif 31 n'est pas développé : pour autant il y aurait pu avoir une justification de l'aire d'accueil des gens du voyage prévu au DOO.
- Page 31, il faudrait imposer dans le rayonnement 500 m autour de la gare, un nombre maximum de place de stationnement pour la construction d'opérations de bureau.
- Page 35, il n'est pas développé les informations concernant l'aire d'accueil des gens du voyage.

## **2) Le Projet d'aménagement et de développement durable :**

- L'objectif n°1 reprend l'axe de la mise en œuvre des objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat en matière de création de logements tout en produisant des formes urbaines diversifiées et de qualité. Il aurait été opportun de mentionner aussi l'action 12 du PLH qui est de répondre au besoin des gens du voyage dans cet axe afin de le faire apparaître sur la carte en page 7.
- Les ZACOM ont disparu. Le DAAC se réfère à la nouvelle nomenclature applicable et sur le territoire.

## **3) Règlement écrit**

- Le PLU doit justifier pour les projets d'urbanisation, que ces derniers ne vont pas à l'encontre de la densité moyenne communale pour la production neuve de logements fixée par le SCoT. La commune a la possibilité de moduler cette densité suivant les secteurs d'urbanisation, tant que la densité moyenne communale de 80 logements par hectare est respectée.
- En zone Um, les opérations de construction et d'aménagement sont conditionnées à respecter un objectif de 80 à 120 logements selon la sous-zone, à partir de 2 ha, ce qui ne permet pas de vérifier le respect de la densité moyenne communale.
- Zone Um : Il n'y a plus de ZACOM mais un pôle commercial d'importance, niveau structurant.
- Zone Ur : Il n'y a plus de ZACOM mais un pôle commercial d'importance, niveau intermédiaire.
- Il faudra revoir l'intégration des commerces entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> et de plus de 1000m<sup>2</sup> en prenant en compte les prescriptions du DOO et du DAAC. Il faudrait éviter d'interdire les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants pour le pôle commercial Fort Mardi.
- Zone Ux : Même remarque pour l'emploi « ZACOM », niveau structurant.
- De nombreuses prescriptions paysagères et environnementales s'appliquent en zone U (secteur paysager, jardin, cœur d'îlot), il pourrait être opportun de justifier ces prescriptions dans le rapport de présentation.

## **4) Règlement de zonage**

- Il n'est pas délimité de pôle commercial d'importance (niveau structurant) du Clos du chêne, ni de Fort Mardi Intermarché (niveau intermédiaire) du DAAC sur le plan de zonage du PLU.
- Prévoir un emplacement réservé 5réalisation de liaison douce pour rejoindre la RD 231 au chemin de Bergame en longeant le boisement et la RD231).
- Retirer l'EBC de l'espace en zone d'expansion des crues (ZEC) au niveau du Bicheret Rouvert (les arbres ne sont autour pas dans la ZEC)
- Retirer l'EBC sur les berges de marne, parcelles A232, A237 et A845 en berge de Marne + A236 en cours d'acquisition.
- Retirer l'EBC en amont du bassin des Corbins plus cohérent sur cet espace sur lequel l'antenne a été installée notamment pour l'intervention de sécurisation des berges.

## Analyse du projet par rapport au développement économique

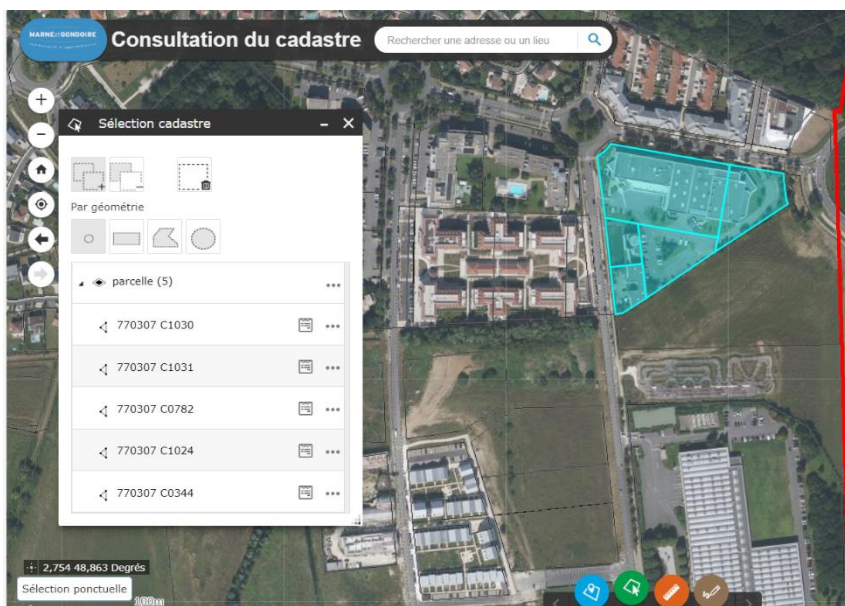
### 1) Le PADD

- **P7 : Carte PADD Axe 1** - La CAMG étant compétente en matière de développement et d'aménagement économique, elle est amenée à intervenir au sein des ZAE. Concernant Montévrain, les ZAE ont été définies de la façon suivante :



Extrait de « l'inventaire des ZAE », CAMG

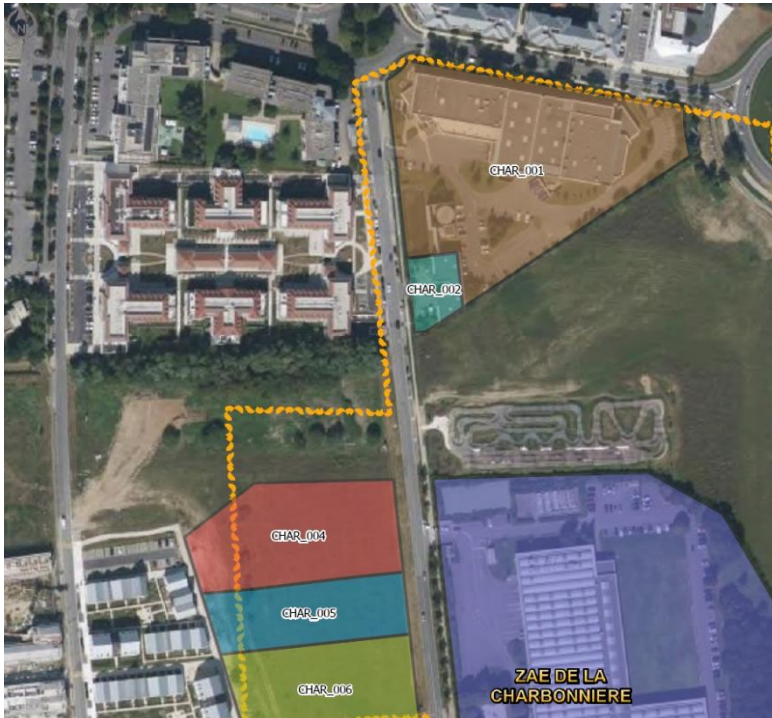
Concernant la ZAE de la Charbonnière, des entreprises sont implantées sur la partie Nord sur les parcelles cadastrées section C, n°344, 782, 1024, 1030 et 1031.



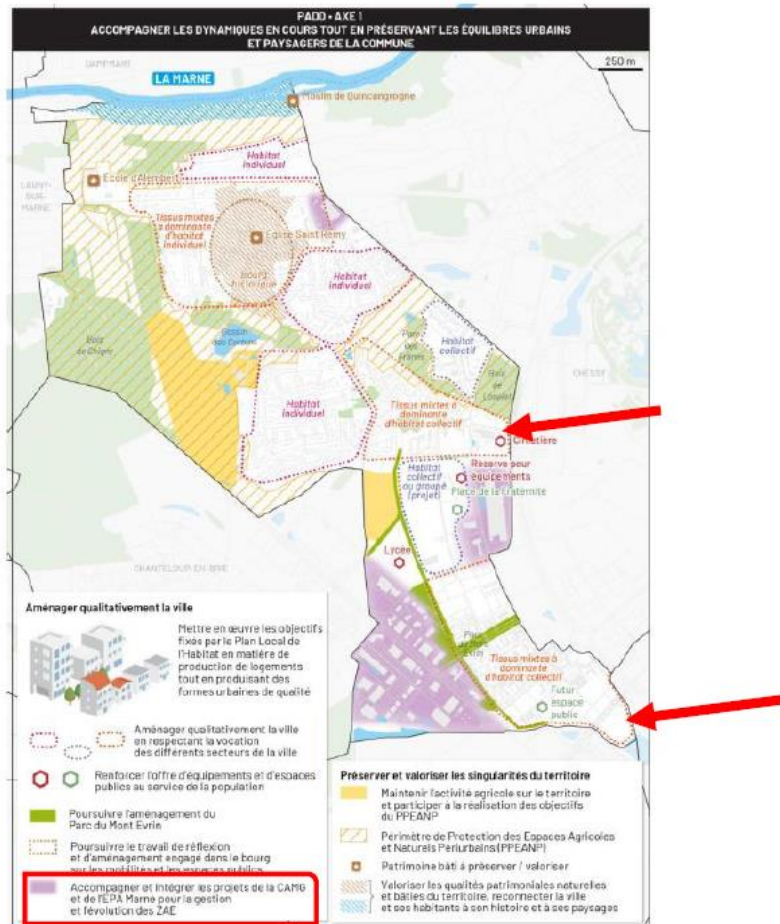
Extrait du cadastre



Il s'agit de 2 unités foncières, dont la plus grande est occupée par l'entreprise BOIRON :



Extrait de « l'inventaire des ZAE », CAMG



Concernant la « ZAE Montévrain Université », le PADD évoque une mixité mais n'annonce pas clairement la vocation économique. Nous souhaitons ajouter le principe de mixité à « dominante économique ».

Le plan exposé p7 du PADD ne semble pas prendre en compte l'occupation de ces espaces par des activités économiques et les intègre dans les « tissus mixtes à dominante d'habitat collectif ». Il semble plus approprié d'intégrer ces parcelles aux espaces violets correspondant à des ZAE :

Au niveau de la légende, l'aplat violet correspondant aux ZAE acte l'existence des activités économiques aujourd'hui mais ne définit pas de principes quant à leur évolution pour l'avenir. Nous souhaitons préciser dans la légende que la vocation d'activité économique doit rester dominante dans ces ZAE.

## 2) Les OAP

- P15 : trame nocturne

Concernant l'application de la trame nocturne, il est mentionné un exemple lié aux activités économiques :

« Développer l'extinction nocturne dans les zones les moins fréquentées (comme les ZAE et les ZACOM par exemple) »

Les ZAE et les pôles commerciaux peuvent être fréquentés lorsqu'il fait nuit aussi il serait intéressant de nuancer en proposant des adaptations en fonctions des éventuelles activités nocturnes.

## 3) Règlement graphique et écrit

Concernant les parcelles situées au nord de la ZAE de la Charbonnière (voir les remarques du PADD), le règlement graphique les intègre à la zone Uma dont la vocation est mixte. Compte tenu du type d'activité et de la taille de la surface occupée, nous considérons qu'il est plus approprié de les inclure en zone UX.



## **Végétalisation ou procédé de production d'ENR en toiture de bâtiments d'activité et aires de stationnement :**

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et la loi « Accélération des énergies renouvelables » du 10 mars 2023 ont introduit des obligations pour les bâtiments et les parkings qu'il convient d'intégrer ou de mentionner.

En effet, selon l'article L 171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, en synthèse, les **bâtiments concernés** sont :

- Constructions neuves non résidentielles, c'est-à-dire à usage commercial, industriel ou artisanal, .... et les parcs de stationnement couverts accessibles au public et supérieurs à 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Constructions neuves à usage de bureaux supérieures à 1000 m<sup>2</sup> d'emprises au sol.
- Bâtiments faisant l'objet d'une extension et rénovations lourdes ... .

Toutefois des dérogations sont prévues en cas de contraintes techniques, architecturales, patrimoniales, de sécurité, de surcoût, ...

Pour le bâti, la surface minimale d'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture est de :

- 30% depuis le 1er juillet 2023,
- 40% à compter du 1er juillet 2026,
- 50% à compter du 1er juillet 2027

Concernant les **nouveaux parcs de stationnement extérieurs** de plus de 500 m<sup>2</sup> ont l'obligation d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface, depuis le 1er juillet 2023.

Les **parcs de stationnement extérieurs existants** de plus de 1.500 m<sup>2</sup> ont l'obligation d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface (article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023).

Pour les surfaces supérieures, l'entrée en vigueur aura lieu :

- À compter du 1er juillet 2026 pour les parcs de stationnement dont la superficie est supérieure à 10.000 m<sup>2</sup> ;
- À compter du 1er juillet 2028 pour les parcs de stationnement dont la surface est comprise entre 10.000 m<sup>2</sup> et 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Gestions des déchets :**

Les entreprises ne bénéficient pas des mêmes services de traitement et de collecte des déchets que les particuliers. Par exemple, il n'y a donc pas lieu d'exiger de leur part des mesures précises concernant la collecte des encombrants ou des déchets verts. Il faut néanmoins qu'ils prévoient les espaces nécessaires (stockage et aire de manœuvre dans le cas de bennes tractées) pour assurer le tri de leurs déchets, avec des mesures paysagères afin de limiter l'impact paysager visible depuis les espaces publics.

### **Zone Um :**

- **P68** : Les entrepôts et leurs extensions sont interdits. Cela ne convient pas avec les activités existantes situées au Nord de la ZAE de la Charbonnière. Un classement en zone UX serait plus approprié.

### **Zone Ur :**

- **P87** : Les entrepôts et leurs extensions sont interdits. L'espace commercial du Fort Mardi est inclus en zone UR mais, vu les activités présentes, il pourrait éventuellement nécessiter une autorisation d'extension d'entrepôt à l'avenir. On pourrait ajouter que l'interdiction s'applique uniquement « hors pôle commercial ».

- **P88** : Concernant les commerces, le règlement définit des seuils de « surface utile », alors que le SCoT définit des seuils de « surface de vente » (exclusion des surfaces de réserve, de stockage, de locaux techniques ...). Il faudrait donc harmoniser les directives en définissant des seuils de surface de vente également dans le règlement du PLU.

#### **Zone Ux :**

- Intégrer les remarques concernant la végétalisation ou les procédés de production d'ENR en toiture de bâtiments d'activité et aires de stationnement (voir remarques ci-avant).
- Adapter le paragraphe concernant les déchets (voir remarques ci-avant).

#### **Analyse du règlement écrit par rapport à l'instruction des documents d'urbanisme**

#### **Dispositions générales :**

- P.8 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 ». Il serait nécessaire de dissocier cette prescription du paragraphe pour une meilleure lecture.
- P.9 : Bâtiments détruits ou démolis : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI) en dispose autrement* ». Il y a une erreur de document. Remplacer PPRI par PPRN.
- P. 9 : « *L'autorisation ne peut être accordée que si : Les travaux sont étrangers aux règles méconnues ou n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU* ». Le terme est difficilement compréhensible et applicable.
- P.9 : RNU. Il est proposé d'étoffer le contenu et la définition des articles du code de l'urbanisme.
- P.10 : Application des règles au terrain après division : « *En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës\*, de plusieurs bâtiments dont le terrain\* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront applicables à chaque terrain\* issu de la division, à l'exception du reliquat bâti.* » : il faudrait définir le terme de « reliquat bâti ».

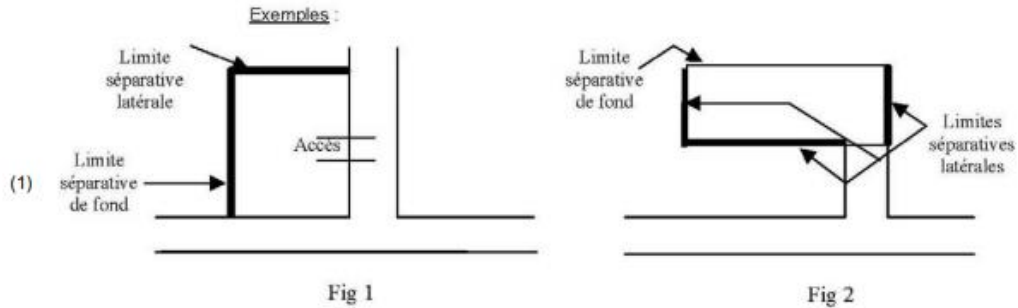
#### **Définitions :**

- P.12 : Définitions : « *Abri de jardin\* : Sont considérés comme des abris de jardins les constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur d'une emprise au sol\* inférieure à 8m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* inférieure à 3, 50 mètres de haut* ». La définition est difficilement applicable et vérifiable (pérennité, vérification de la destination...).
- P.14 : Définitions ; « *Construction principale\* : Une construction est considérée comme principale si elle remplit, par sa destination, l'essentiel des fonctionnalités présentes et qu'elle représente, par son volume, la construction la plus importante sur le terrain considéré. Ainsi, une construction à vocation d'habitation constitue une construction principale par rapport à une annexe\* ou un abri de jardin\*, dans la limite d'une construction principale par terrain.* ». La définition de construction principale se contredit avec la définition de construction de second rang, qui laisse que 2 constructions principales sont possibles sur un même terrain.
- P.20 : Calcul de la hauteur sur des terrains en pente. Il serait préférable d'ajouter un schéma pour une meilleure compréhension.

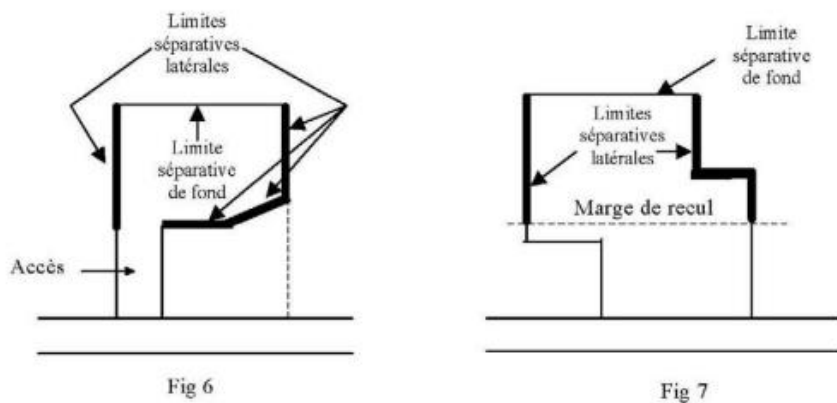
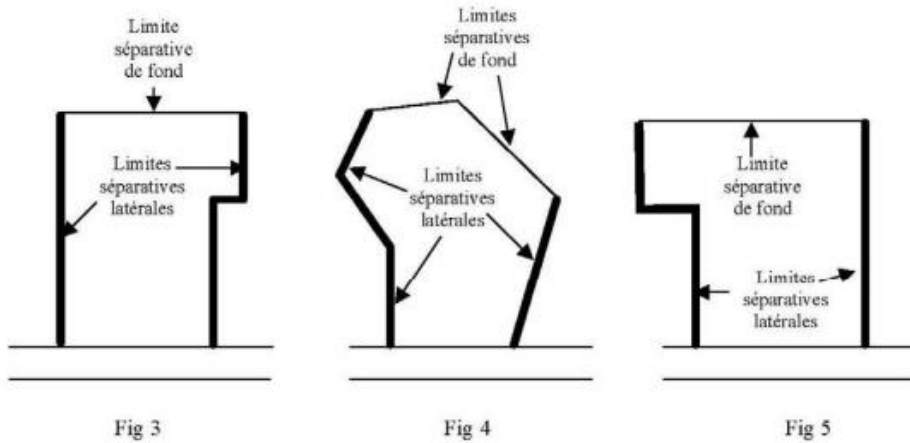


- P.20 : Limite séparative : « N'est pas regardée comme une limite séparative, la limite entre une unité foncière et l'emprise publique ou la voie. » Le schéma suivant serait à insérer pour une meilleure compréhension :

**DEFINITION DES LIMITES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLES  
SELON LA CONFIGURATION DES TERRAINS**



(1) Dans le cas d'un terrain en angle, la limite séparative de fond est définie par rapport à l'accès principal



- P.21 : Logements sociaux\*. Les logements pouvant être considérés comme des logements sociaux sont listés au IV de l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation. La définition n'est pas nécessaire et difficilement compréhensible.

#### **Dispositions applicables aux zones urbaines :**

- P.35 : « *L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade\* des constructions.* ». Il faudrait préciser qu'une autorisation de voirie sera nécessaire.
- P.35 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *Les piscines s'implantent avec un retrait de 2,50 m* ». Préciser si les margelles et terrasses sont comprises dans ce retrait.
- P.35 : implantation par rapport à l'alignement : Il serait souhaitable de ne pas fixer de règle de retrait de 5 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics car cela semble trop restrictif. Ils doivent pouvoir s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- P.36 : Emprise au sol : « *Afin de permettre l'évolution des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol est fixée à 50% de la superficie du terrain afin de réaliser une extension\* ou une annexe\* dans la limite de l'enveloppe totale définie.* ». L'application de cette règle est difficilement compréhensible.
- P.37 : Hauteur maximale des constructions. « *Dans un objectif d'épannelage des hauteurs et d'harmonie avec les constructions\* avoisinantes, une hauteur différente pourra être imposée* ». La règle est très subjective sur la norme de hauteur à imposer. Il faudrait revoir la rédaction.
- P.37 : Hauteur maximale des constructions : Il faudrait supprimer la référence aux nombres de niveaux habitables maximaux sachant que les toits terrasses sont interdits (incohérence).
- P.41 : La définition du CBS est difficilement compréhensible. Par exemple la référence aux surfaces de type A dans le calcul n'est pas claire. A mettre en concordance avec le tableau.
- P.54 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Il faudrait préciser à quel type de construction s'adresse l'article d'implantation entre constructions. Deux constructions principales ne sont pas autorisées sur un même terrain et l'exception relative aux annexes n'est pas claire.
- p.92 : Toitures : « *En cas de toiture-terrasse, un acrotère d'une hauteur\* minimale d'un mètre, doit masquer les installations* ». La formulation de cette phrase est à revoir car la notion d'acrotère n'est pas appropriée.
- P.122 : « *Les constructions\* respecteront une emprise au sol\* minimale de 80 m<sup>2</sup>* ». Préciser le but de cette disposition déjà présente dans le PLU actuel.
- P.136 : « *Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales* ». La règle un peu trop subjective.
- Article 2.4 de toutes les zones : Implantation par rapport aux limites séparatives : La dérogation pour les abris de jardin semble trop restrictive. Il est proposé la rédaction suivante : *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement, à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 m* ».

- Article 2.4 (toutes zones sauf UH) : implantation par rapport à l'alignement : En zone UH, le principe est l'implantation à l'alignement. Il existe une dérogation : « A l'exception des garages, les annexes doivent s'implanter en recul, de manière à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques ». Dans les autres zones (hors zone Um), le principe est l'implantation en recul : l'exception ci-dessus n'a donc pas vocation à s'appliquer.
- Article 5 de toutes les zones : volumétrie des constructions : S'agissant des constructions annexes, une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> est imposée. Cette surface ne permet pas la réalisation d'un garage puisque ci-celui ne peut être qualifié d'annexe, il ne pourra pas se prévaloir de la règle dérogatoire d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc proposé d'augmenter l'emprise au sol des annexes à 25 m<sup>2</sup> (dans la règle ou les définitions).
- Article 6 de toutes les zones : Eléments de paysage : « *Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains\* de sport, constructions nécessaires aux services ou d'intérêt collectif, abris de jardin\*) sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur\* à l'égout* ». La règle relative aux secteurs des jardins semble inadaptée à leur localisation. Ceux-ci sont majoritairement situés à l'intérieur de terrains privés à usage d'habitat.
- Article 9 dans toutes les zones hors UH : Toitures : « *Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées, de contribuer au confort ou à l'isolation thermique de la construction\*, de s'inscrire de façon qualitative dans le paysage environnant, en harmonie notamment avec le traitement des toitures des constructions\* situées à proximité* ». Il serait souhaitable d'ajouter la condition de mise en place de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire.
- Article 7 dans toutes les zones : conditions d'accès aux voies : Certaines zones précisent qu'à partir de 3 logement la largeur exigée de 5 m peut être ramenée à 3.5 m si l'entrée et la sortie sont dissociées. Il serait cohérent de l'indiquer dans toutes les zones.

Reçu le 21/03/2024

22 pages -

Pour le Maire et par délégation,  
Le Directeur Général des Services,



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Thomas MOINDROT



**Direction  
départementale  
des territoires**

Service Territoires, Aménagement et Connaissances  
Unité Planification Territoriale Nord  
Affaire suivie par Anne-Typhaine ZANGELMI  
Chargée d'études planification territoriale  
Courriel : [anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr)

Torcy, le 21/03/2024

**Le Sous-Préfet de Torcy**

à

**Monsieur ROBACHE  
Maire de Montévrain**

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de révision totale du PLU arrêté de la commune de Montévrain

**Références** : STAC 2024 – 45

**Pièces jointes** : Avis GRT, RTE, VNF, fiche de servitude T7

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le conseil municipal de Montévrain a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Torcy le 21 décembre 2023.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à la connaissance » et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## **1. PROCÉDURES**

### **1.1 – Modalités de la concertation**

Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du 14 décembre 2024 arrêtant le projet de PLU. Celui-ci reprend les modalités de concertations prévues dans la délibération du 24 juin 2021, prescrivant la révision du PLU, et indique qu'elles ont été mises en œuvre avec des ajouts par rapport à ce qui était initialement prévu.

**Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**



## 1.2 – Évaluation environnementale

Le projet de PLU de Montévrain est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme. **l'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique.**

## 2. CONTENU DU PLU

### 2.1 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé de plusieurs parties : présentation et synthèse du diagnostic (1.1), diagnostic territorial (1.2), état initial de l'environnement (1.3), analyse foncière et capacité de densification (1.4), justifications (1.5).

Dans le rapport 1.3, en p.86-90, et dans le rapport 1.4, en p.2 et 6, des paragraphes comportent des éléments de travail qui n'apparaissent pas finalisés. **Ces documents devraient être corrigés.**

**A plusieurs reprises, le dossier se réfère au SDRIF, que ce soit par des cartographies ou textuellement. Or, le SCoT étant intégrant le SDRIF, ces mentions doivent être retirées, et le projet doit se référer uniquement aux dispositions du SCoT pour les thématiques concernées.** Par ailleurs, la date d'approbation du SCoT est le 07 décembre 2020, et non le 09 février 2021, contrairement à ce qui est indiqué p.8 du rapport 1.5.

Le diagnostic décompte (p.5 du rapport 1.4), la consommation de **31 ha** d'espaces naturels et agricoles et forestiers, sur la **période 2012-2021, et se base sur l'évolution des surfaces au MOS. Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le projet doit déterminer la consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers à des fins d'urbanisation au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.**

Le rapport 1.4 (p.20-33), conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, comporte une évaluation des espaces pouvant être densifiés. Il indique que le SCoT, en 2018, identifiait un potentiel de 0,8 ha en dent creuse au sein de la commune et 3,5 ha de grandes parcelles bâties potentiellement divisibles. L'étude de densification pour le projet de PLU, de son côté, décompte **1,4 ha mobilisables en dents creuses** (soit 10 entités non bâties). Concernant les **parcelles potentiellement divisibles**, l'étude identifie un **potentiel de 6,1 ha**, répartis sur 35 unités foncières, en se basant sur les coefficients d'emprise au sol et les surfaces libres des parcelles bâties. Le projet estime que sur la période du PLU (2023-2035), 4,2 unités foncières seraient mobilisables (à raison de 1 % par an), soit environ 5 logements par an. **Cependant, à aucun moment il n'est expliqué combien de logements par hectares seraient réalisés sur ces emprises. Ce calcul est incomplet et doit être précisé.**

Le rapport 1.4 (p.9), mentionne une « augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune de 10 % pour les espaces urbanisés à optimiser et de 15 % pour les quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Cette affirmation est reprise par le rapport 1.5, en p.4, à propos de la densité des espaces d'habitat. **Or, l'augmentation de 15 % s'applique à l'ensemble de la commune pour ces deux thématiques, conformément à ce qui est inscrit en p.9 du DOO du SCoT. Ce point doit être corrigé.**

Concernant le volet habitat, le **SCoT fixe un objectif de production de 2543 logements** (dont 1965 dans les enveloppes de référence du SCoT à début 2018) pour la commune **sur la période 2018-2030, soit environ 212 logements/an.** Le rapport 1.5 (justifications, en p.4) indique une production de 1905 logements entre 2013 et 2019, soit 3892 habitants supplémentaires. Le rapport 1.4 comporte un tableau (p.16-17) avec la production et la programmation de logements sur les années 2020-2027. **Toutefois, ceci ne permet pas de vérifier la production sur la même période que le SCoT. Par ailleurs, le total est de 1889 logements dont 299 logements sociaux, ce qui est inférieur aux seuils fixés. Le rapport doit donc être complété sur la programmation future pour démontrer la possibilité d'atteindre les objectifs du SCoT.**

Le SCoT cadre également, à travers ses orientations, les aspects qualitatifs de la diversité de produits (formes urbaines, prix, typologies...) afin de garantir une offre adaptée à la demande et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. **Or, ces éléments ne sont pas traités systématiquement par tous les éléments du projet de PLU. Celui-ci doit donc être mis en cohérence pour intégrer de façon symétrique la mixité fonctionnelle et la mixité sociale dans le PADD, les OAP et le règlement.**

En matière d'habitat social, les objectifs fixés par le SCoT à l'échelle de la communauté d'agglomération sont de réaliser à minima 38 % de LLS par an entre 2019 et 2024 afin d'atteindre 25 % de logements sociaux pour chaque commune du territoire soumise à la loi SRU. En matière d'accueil des gens du voyage, le SCoT prévoit d'apporter une réponse adaptée aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, et permettre la sédentarisation sur le territoire, avec 70 places en aire d'accueil pour répondre aux obligations des communes de Montévrain et de Bussy-Saint-Georges. **Ces éléments doivent être intégrés dans le projet de PLU.**

Le rapport de présentation, en partie 1.3, parle du cadre législatif de la trame verte et bleue. Il omet cependant de citer **l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme**, qui demande que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. **Ce point doit être ajouté.**

Le projet fait référence au SRCE (p. 27 (1.3), avec la carte des composantes de la trame verte et bleue. **Or, c'est uniquement vis-à-vis de la carte n°4 du DOO SCoT, intégrateur du SRCE, que la compatibilité du projet doit être analysée.** Le rapport expose les enjeux relevés par le SCoT en matière de biodiversité en p.28, mais **utilise des dénominations de continuités écologiques qui ne sont pas celles utilisées dans le DOO. Ce point doit être corrigé.**

Concernant les composantes écologiques identifiées au SCoT, **le projet de PLU doit davantage identifier les espaces relais de la carte 4 du DOO**, notamment dans la carte p.48 du rapport 1.3, présentant les trames écologiques à l'échelle de la commune.

Le rapport 1.3 évoque le cadre réglementaire et législatif concernant l'énergie (p.74), mais comporte des erreurs dans la hiérarchie des normes. Pour mémoire, **le PLU doit être compatible avec le PCAET, qui doit lui-même être compatible au SRCAE. Le PLU doit également être compatible avec le SCoT. Il convient donc de corriger ce paragraphe.**

Les justifications (rapport 1.5, p.15 ) font référence à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme par rapport aux possibilités d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Or, cet article est consacré aux constructions dans la bande des 100 m autour des routes à grande circulation. **Cette référence doit donc être corrigée.**

La thématique mobilité est traitée (rapport 1.2). Le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée est évoqué. **Le PLU devra se mettre en conformité avec le PLM suite à l'approbation de ce dernier.**

Le rapport 1.2 (p.60) indique que le taux de motorisation des ménages était de 79,4 % en 2013. Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, un inventaire des capacités de stationnement est fait en p.60 à 63, et dénombre un total de **1390 places sur la commune**, dont environ une trentaine pour les personnes en situation de handicap, mais **aucune pour les deux-roues, motorisés ou non. Ce point serait donc à améliorer.** Des dysfonctionnements de stationnement sont relevés principalement en centre bourg, avec une problématique de stationnement le long de la voirie. Enfin, le territoire compte 6 zones de stationnement équipées de bornes de recharges pour véhicules électriques, sans préciser le nombre de places correspondantes. **Le nombre de points de recharge doit être en adéquation avec les dispositions de l'article R.111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation.**

Concernant les modes actifs, le rapport 1.2 (diagnostic territorial) tire peu de conclusions des éléments présentés. Néanmoins, des discontinuités d'itinéraires apparaissent, notamment pour le rabattement vers la gare du RER A de Val d'Europe. Le plan vélo 77 identifie des sections prioritaires pour le développement du vélo (notamment les RD 231 et 934, le collège Lucie Aubrac). **Au regard de ces constats, l'amélioration des continuités cyclables et piétonnes, notamment depuis les quartiers les**

moins maillés, devrait être une priorité pour encourager au report modal de la voiture vers les modes actifs.

Le rapport 1.2, en p.47, évoque des **catégories de zones d'activités économiques et commerciales qui ne sont pas celles du SCoT**. Il est en effet question de « *commerces en enveloppe agglomérée* » et de « *commerces en site périphérique* ». Le SCoT parle de « *pôles de centralité urbaines* » et de « *pôles commerciaux d'importance* » (DOO p.77). Cette terminologie doit être reprise.

Il en va de même pour les zones présentées p.49 du même document. La zone de Fort-Mardi est un « *pôle d'équilibre* », qui doit se faire en renouvellement, et la zone du Clos du Chêne est un « *pôle structurant* ». Le rapport pourrait identifier les ZAE d'intérêt communautaire de son territoire identifiées dans le SCoT.

Le rapport 1.5 (p.26) indique que le PLU détermine des conditions sous lesquelles les commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> et de plus de 1 000 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter sur le territoire. **Or, le DOO et le DAAC fixent un seuil de 300 m<sup>2</sup> pour cette première catégorie. Ce point doit être corrigé.**

## **2.2 Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)**

Comme pour le rapport de présentation, il est indiqué que le PADD doit s'articuler avec le SDRIF (p.3). **Or, c'est uniquement vis-à-vis du SCoT, intégrateur du SDRIF, que la compatibilité du projet doit être démontrée. Cette référence doit donc être retirée.**

Le PADD du projet de PLU de Montévrain définit et arrête 3 axes :

1. Accompagner les dynamiques en cours tout en préservant les équilibres urbains et paysagers de la commune ;
2. Offrir un cadre de vie et d'emploi de qualité ;
3. Inscrire le territoire et ses projets dans une dynamique de résilience

Le document rappelle contenu du PADD demandé par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Cependant, **il manque des éléments par rapport au texte légal, notamment la notion de paysage, et les mentions des réseaux d'énergie et du développement des énergies renouvelables**. De plus, si le paysage est bien abordé par la suite dans le document au sein de l'objectif 2 (p.6-7), les deux autres thématiques ne sont pas traitées. L'objectif 8 n'évoque en effet que la « *meilleure prise en compte de la transition énergétique* » (p.16), sans préciser de quoi il retourne concrètement. **Ces points doivent être développés dans le PADD.**

Le projet indique l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone anciennement classée en zone à urbaniser mais sans préciser de quoi il s'agit. **Il aurait été utile de joindre une carte permettant de localiser ce terrain, de préciser le projet prévu et d'expliquer que cela correspond au sous-secteur Uma.**

Concernant la réduction de la consommation d'espace, bien que le document fasse mention de la nécessité pour le PADD de fixer des objectifs chiffrés de sobriété foncière, de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec une trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), aucun élément chiffré n'est développé par la suite. **Il convient de chiffrer et justifier la surface que le projet de PLU permet d'urbaniser.**

La thématique relative à l'aire d'accueil pour les gens du voyage est abordée p.8, mais **il convient de démontrer dans le document la possibilité de réaliser le nombre de places prévu par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (30 places sur le territoire de Montévrain), ainsi que leur localisation, à la fois textuellement et graphiquement (voir 4.4 Lrespect du Schema départementale d'accueil et d'habitat des gens du voyage). La localisation retenue pourrait faire l'objet d'une OAP.**

À propos du stationnement, « *l'augmentation des normes de stationnement dans les opérations de construction* » (p.11) donne un signal qui **conforte le recours à la voiture individuelle, en créant davan-**

tage de places pour celle-ci, alors que **les politiques publiques visent à encourager le report modal vers des transports moins polluants**. Cela paraît par ailleurs incohérent avec le taux de motorisation de la commune (voir 5.1 – Stationnement voiture). **Ainsi, les ratios de stationnement du PLU en vigueur devraient être maintenus.**

Le PADD vise à agir pour le renforcement des trames écologiques et à prendre en compte les enjeux climatiques et les risques. Cependant, **bien que l'enjeu de la résilience aux inondations soit mentionné, le rôle des zones humides dans la gestion de l'eau n'est pas développé**. Par ailleurs, si le document indique bien les opérations conduites par le passé, **aucune précision n'est apportée sur les opérations de restauration des trames vertes et bleues à venir. Ces points devraient être complétés.**

Sur la carte de l'axe 1 du PADD (p.8) **les cônes de vue à protéger identifiés sur la carte 3 du DOO du SCoT ne sont pas repris. Il convient donc de les ajouter.**

Enfin, le PADD indique que la ville souhaite agir sur le phénomène d'îlots de chaleur urbains, identifié comme une fragilité, mais cette problématique n'est pas développée par la suite. **Il serait utile d'indiquer les moyens d'actions envisagés.**

### **2.3 Les OAP**

Le PLU doit comporter a minima une OAP. Conformément à l'article L.152-1, les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- 1 sectorielle : OAP n°1 – Trame verte et bleue ;
- 1 thématique : OAP n°2 – Secteur de l'avenue Thibaud de Champagne.

L'OAP thématique répond aux obligations de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, qui demande que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'objectif de préserver les milieux humides de la trame verte et bleue est affiché. Il est indiqué « *la nécessité de vérifier la présence d'une zone humide avant tout aménagement dans les zones présentant une probabilité de présence (au sens du classement fait par la DRIEAT)* ». **Cette mention insuffisante et doit être complétée (voir 3.2.5 Zones Humides).**

L'OAP sectorielle de l'avenue Thibaud de Champagne prévoit une séquence à dominante végétale dans le secteur du Ru Bicheret, ce qui est conforme au plan de zonage qui indique une zone paysagère à protéger.

Sur la séquence urbaine, le document évoque (p.27) la **densité d'habitat et d'activités**, qualifiées d'élevées, sans préciser de chiffres. **Ce point doit être complété.**

**La mixité fonctionnelle** est évoquée p.33. Pour autant, **celle-ci n'est pas transcrite dans le règlement écrit. La mixité sociale devrait également être traitée dans l'OAP, en cohérence avec l'objectif 3 du PADD (axe 2), qui indique la nécessité de renforcer l'offre de logement social.**

**Concernant la production de logements sociaux, des OAP fixant des seuils minimaux permettant de rattraper la carence de la commune devraient être présentes. Par ailleurs, le projet doit démontrer qu'il atteint la densité moyenne minimale pour la construction de logements neufs demandée par le SCoT, sur l'ensemble de la commune, soit 80 logements par hectare.**



Enfin, l'OAP avenue Thibaud de Champagne implique des reconfigurations de voirie. Pour rappel, **l'article L228-2 du Code de l'environnement prévoit la mise en place d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines.**

## **2.4 – Dispositions réglementaires**

### **2.4.1 Le règlement écrit**

Le règlement comporte des chapeaux de zone. L'article L.151-9 précise que « *Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9* ». **Les chapeaux de zone doivent être retirés. Tout ce qui concerne des justifications doit être transcrit dans le rapport de présentation. Les règles figurant dans le chapeau doivent être intégrées dans un des articles du règlement.**

L'article 3 de chaque zone concerne la mixité fonctionnelle et sociale. Les justifications (rapport 1.5, p.11) indiquent également que le PLU favorise la mixité fonctionnelle. Or, seule la mixité sociale est traitée dans le règlement écrit, alors que l'intégration de la mixité fonctionnelle dans les règlements des PLU est une prescription du SCoT (p.85 du DOO). **Cette section doit être complétée.**

Le renforcement de l'offre de logements sociaux fait partie des objectifs du PADD (p.8). Pour autant, les dispositions du règlement écrit ne fixent un taux que de 20 à 25 % pour les nouvelles constructions, ce qui ne permet même pas, a priori, le maintien de la situation actuelle et risque de creuser la carence. **Des objectifs plus ambitieux de logements sociaux doivent être fixés dans le règlement.**

Concernant la production de logements neufs, la zone UM, qui comprend des ZAC, affiche une densité de :

- 80 logements/ha en Uma et Umb ;
- 120 logements/ha en Umg et Umz.

**Toutefois, ces seuils ne sont fixés que pour les opérations de construction et d'aménagement de plus de 2ha, ce qui ne permet pas d'assurer le respect de la prescription du SCoT fixant à 80 logements/ha la densité moyenne communale pour la prescription de logements neufs. Ces dispositions sont par ailleurs inscrites dans le chapeau de zone, et donc non opposables. Il convient donc de transposer ces objectifs dans la partie opposable du document, en supprimant la limitation aux opérations de plus de 2ha.**

Par ailleurs, les secteurs UH, UE, UM, UR et UP comportent des **cœurs d'îlots à protéger** au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme. **Ceux-ci couvrent des espaces d'une superficie parfois très importante dans les secteurs urbanisés, sans pour autant que leur présence soit pleinement justifiée** dans le projet de PLU, qui les présente entre autres comme une limitation de la densification. **L'équilibre entre préserver les îlots de fraîcheur et permettre la densification du tissu urbain est à expliciter.**

**Le règlement, sur ces espaces, apparaît comme plus restrictif qu'en zone naturelle** (voir 3.4.2 Espaces naturels). Sont autorisés :

- Les extensions des constructions existantes (dans la limite de 30 % de la surface de plancher non renouvelable) ;
- Les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les annexes à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines non couvertes et les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres.

Ainsi, la réglementation des cœurs d'îlots à protéger fige des terrains sur lesquels une densification serait possible. Il convient de démontrer que, malgré cela, le projet de PLU permet d'atteindre l'augmentation de 15 % des densités humaine et des espaces d'habitat ainsi qu'une moyenne communale de 80 logements/ha pour la production de logements neufs.

#### 2.4.2 Le règlement graphique

Le 27 mai 2021, le conseil municipal de Montévrain a délibéré pour réaliser une modification des limites communales de son territoire avec la commune de Chessy. Ce changement a été acté par le décret n°2023-239 du 30 mars 2023 (p.48-49 des justifications).

Pour le secteur passant de Montévrain à Chessy, il s'agit du nord de l'espace boisé classé en bordure du boulevard circulaire, situé en zone N (parcelles C 272 et C 1112). Pour le secteur passant de Chessy à Montévrain, il s'agit de l'espace en bordure du boulevard circulaire, à l'est du territoire et du secteur Ux (parcelle AK 59). **Cependant, ce dernier secteur n'est pas couvert par le plan de zonage, et apparaît en blanc. Dès lors que le changement de limites communales est effectif, ce secteur doit être zoné dans la révision en cours.**

Le zonage du PPRI figure sur le règlement graphique. **Or, le PPRI est un document réglementaire qui se suffit à lui-même et doit donc uniquement figurer en annexe.** Cela permet par ailleurs de ne pas surcharger la carte de zonage du PLU.

Les zones humides sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (voir 3.2.5 Zones humides). Cependant, **la totalité des zones humides avérées** (enveloppe d'alerte de classe A) **n'est pas comprise dans le périmètre identifié au règlement graphique.** Il manque en effet des zones en bord de Marne, au nord du territoire. **Ce point doit être corrigé.**

**Les espaces en eau doivent être identifiés avec un figuré qui leur est propre, et non en tant que « milieu humide à protéger ».** En effet, le règlement ne comporte qu'un seul type de zonage pour les zones humides et espaces en eau, ce qui apporte de la confusion. De plus, **certains espaces en eau semblent manquer** par rapport aux cartes hydrologiques figurant dans les diverses parties du rapport de présentation. **Ceux-ci doivent donc être ajoutés.**

Le règlement graphique indique des cônes de vues à protéger. **Cependant, le figuré utilisé n'est pas très visible, et la localisation des sites ne correspond pas à celle de ceux de la carte 3 du DOO. Ces éléments doivent être corrigés.**

## 2.5 – Annexes

Le plan d'assainissement est bien présent dans les pièces du PLU, cependant **les annexes sanitaires sont absentes et doivent être ajoutées.**

Le plan des ZAC est joint en annexe. Une large moitié sud de la commune est couverte par 6 ZAC.

Un **zonage d'assainissement en vigueur** (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif), **doit être joint en annexe.**

**Le plan vélo 77**, élaboré par le département de Seine-et-Marne, ainsi que **le plan vélo de Marne-et-Gondoire**, évoqués en p.58 du rapport 1.2, **auraient pu être joints en annexe.**

### **3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MARNE-ET-GONDOIRE**

La commune de Montévrain est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire, approuvé le 07 décembre 2020. C'est donc au regard des orientations et des dispositions de ce document que doit être examinée la compatibilité du PLU. Le SCoT est notamment intégrateur du SDAGE et du SRCE.

**Le rapport doit présenter la compatibilité du projet avec le SCoT de Marne-et-Gondoire approuvé le 07 décembre 2020, et non avec le SDRIF.**

#### **3.1 – Urbanisation**

Il convient de préciser que la densité moyenne communale pour la production de logements neufs définie par le SCoT est de **80 logements/ha**. Or, cet élément n'est pas repris dans le dossier. **Le projet de PLU doit démontrer qu'il respecte cet objectif.**

De même, le SCoT prévoit, conformément à l'article 55 de la loi SRU, un rattrapage du déficit en logements sociaux pour atteindre un taux de 25 %, et des objectifs qualitatifs en matière de mixité sociale et fonctionnelle. **Il convient d'inscrire ces éléments dans les différentes pièces du PLU pour justifier de la possibilité d'atteindre ces objectifs.**

Le SCoT demande également (p.8 du DOO) le respect d'une **moyenne communale pour la production de logements neufs de 80 logements/ha, qu'ils soient en extension ou en densification**. Or, la commune a figé une grande partie des espaces densifiables dans les espaces urbanisés, en y instaurant des cœurs d'îlot à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (voir 2.4.1 Le règlement écrit). **La possibilité d'atteindre ce seuil doit être démontrée.**

##### **3.1.1 Les espaces urbanisés – Densification**

###### S'agissant de la surface urbanisée de référence

**La superficie de l'espace urbanisé de référence à la date d'approbation du SDRIF n'est pas indiquée dans le dossier.** Le SCoT de Marne-et-Gondoire mentionne une superficie de l'enveloppe urbaine de référence de **230,3 ha pour 2014** (rapport de présentation, tome 3 p.45).

La prescription sur l'intensification de l'urbanisation (DOO P.8), indique que **l'enveloppe urbaine de référence du territoire doit être précisée au moment de la révision des PLU. Ce point devra donc être ajouté.**

###### S'agissant de l'augmentation de la densité d'habitat et de la densité humaine

Le DOO du SCoT, en p.9, indique que **le PLU de Montévrain doit permettre à horizon 2030 une augmentation minimale de 15 % des densités d'habitat et humaine par rapport à 2013, sur l'ensemble de la commune, dans les espaces urbanisés de 2013.**

De plus, **la densité humaine n'est pas le nombre d'habitants par m<sup>2</sup>, contrairement à ce qui est indiqué dans le tableau p.9 du rapport 1.4, mais bien le nombre d'habitants + emplois par hectare dans les espaces urbanisés au sens strict de 2013** (voir p.44 du tome 3 du rapport de présentation du SCoT). **Cette définition doit être corrigée, et le projet de PLU doit reprendre comme base de démonstration les chiffres indiqués dans les tableaux p.40 et 45 du tome 3 du rapport de présentation du SCoT.**

**La superficie des espaces d'habitat, servant de base aux calculs de la densité, doit être indiquée.** D'après le SCoT, elle est de **145,8 ha (2013)**.

Le rapport 1.5 (justifications) renvoie au rapport 1.4 (analyse foncière et des capacités de densification) concernant l'atteinte des objectifs du SCoT. Il indique qu'en 2019, la commune avait déjà atteint la densité humaine fixée pour 2030, et qu'elle était proche du seuil pour la densité des espaces d'habitat. **Or, le rapport 1.4 n'indique pas les objectifs du SCoT, donc cette affirmation n'est pas vérifiable et devra être démontrée.**

➤ Augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat

**Selon le SCoT, la densité moyenne des espaces d'habitat de 2013 devra atteindre en 2030 au minimum 38,8 logements/ha, soit 738 logements de plus par rapport à 2013, pour arriver à 5657 logements au total dans les espaces d'habitat de 2013.**

D'après le SCoT, 54 logements ont été construits entre 2014 et 2017 dans les espaces d'habitat de 2013, ce qui demandait encore au 1<sup>er</sup> janvier 2018 *a minima* 684 logements à réaliser. Le SCoT (p.36 du tome 3) estime à 4,3 ha le potentiel en densification. En p.40 du tome 3, il évalue que 667 logements supplémentaires sont réalisables dans l'enveloppe urbaine sur la période 2018-2030. **Cela amènerait à un total de 5650 logements en 2030, soit une densité de 38,75 logements/ha.**

Le rapport 1.4 indique pour 2013 une densité des espaces d'habitat de **37,4** (l'unité n'est pas précisée, mais supposément en logements/ha), sans indiquer d'où provient ce chiffre, ni mentionner la superficie des espaces d'habitats qui permet de le calculer. Or, le SCoT indique pour sa part une densité moyenne des espaces d'habitat de **33,7 logements/ha en 2013. Ce point doit être corrigé.**

**Le rapport 1.4 utilise un mode de calcul erroné** pour estimer la densité à atteindre à horizon 2030, puisqu'il différencie les secteurs selon qu'ils appartiennent à un espace urbanisé à optimiser ou à un quartier à densifier à proximité d'une gare, aboutissant ainsi à un objectif de **41,29** (sans préciser l'unité dans laquelle est exprimée ce chiffre, qui est selon toute vraisemblance en logements/ha). **Ce calcul doit être corrigé pour appliquer une augmentation de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat sur toute la commune entre 2013 et 2030.**

En appliquant une augmentation de 15 % au chiffre du dossier de PLU, la densité à atteindre en 2030 serait de 43,01 (logements/ha) ce qui est au-delà des objectifs fixés par le SCoT, qui sont de 38,8 logements/ha. **Le dossier doit reprendre les éléments du SCoT pour les objectifs.**

**Le projet ne démontre pas sa compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT concernant l'augmentation de la densité des espaces d'habitat. Ce point doit être développé par le projet de PLU.**

➤ Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2013

La densité humaine 2014 était, selon le SCoT, de 57,3 habitants + emplois/ha. **En 2030, avec une augmentation de 15 %, la densité humaine devra atteindre au minimum 65,9 hab+emplois/ha.**

À ce titre, le rapport 1.4 (p.10) fait mention du SCoT, qui indique que les communes dont la démonstration est faite dans le DOO qu'elles peuvent atteindre l'augmentation des densités humaines et d'habitat les concernant n'ont pas à justifier davantage leur projet. **Or, la commune de Montévrain se devrait d'atteindre, avec l'augmentation de 15 %, 65,9 habitants + emplois /ha en 2030, mais le SCoT estime qu'elle pourra atteindre 65,1 habitants + emplois/ha (p.45 du tome 3 du rapport de présentation du SCoT). Une démonstration complémentaire est donc nécessaire pour justifier la possibilité d'atteindre le seuil demandé.**

Le tableau en p.9 du rapport 1.4 du projet de PLU indique le chiffre de 52,38 habitants/m<sup>2</sup> pour 2013. **Au-delà du fait que l'unité soit erronée, aucun élément ne permet de savoir d'où provient cette donnée, ni sur quelle base elle a été calculée. Elle ne correspond en effet ni aux chiffres**

de l'institut Paris-Région (63,9 habitants + emplois/ha en 2013), ni à ceux du SCoT (57,3 habitants + emplois/ha en 2014). Ce point doit donc être clarifié.

Par ailleurs, en appliquant une augmentation de +15 % à ce chiffre, la densité à atteindre à horizon 2030 serait de 60,24 habitants + emplois/ha. Or, le tableau mentionne un objectif de 57,86 (habitants/m<sup>2</sup>) pour 2030, et comporte donc un mode de calcul inapproprié. **L'objectif que le projet doit permettre d'atteindre à l'horizon 2030 est de toutes façons celui du SCoT (65,9 hab + emplois /ha en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013). La justification doit donc être réalisée sur cette base.**

**Le dossier ne démontre pas la possibilité d'atteindre les objectifs de densité humaine à horizon 2030. Ce point doit être traité pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de Marne-et-Gondoire.**

### 3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelles

Le SCoT permet une extension de **17,6 ha entre 2018 et 2030**. D'après le diagnostic du projet de PLU, 31 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés sur la période 2012-2021. Cependant, ce diagnostic a été fait sur la base des évolutions de surfaces de chaque type de zone au MOS, ce qui ne constitue pas une représentation de la réalité de l'urbanisation sur le terrain. **Un diagnostic des surfaces effectivement consommées doit être réalisé.**

Le PADD évoque l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone anciennement classée en zone à urbaniser, sans pour autant l'identifier. Les justifications (rapport 1.5) indiquent qu'il s'agit du secteur Uma. **Cette zone doit être plus clairement déterminée en indiquant sa surface.**

Par ailleurs, le rapport 1.5 (justifications) indique que des zones d'extension urbaine sont déjà intégrées aux zones urbanisées de la commune (ZAC de Montévrain université), et identifiées dans les 242ha d'extension permis par le SCoT au niveau communautaire. **En réalité, ces zones ne font pas partie de l'enveloppe de 242ha en extension permise par le SCoT.**

Toutefois, les justifications, en p. 50, présentent des parcelles qui passent de N en U. Ce changement est identifié comme une correction d'erreurs matérielles, au motif suivant : « *Suppression d'EBC créés à tort et du classement en zone naturelle de terrains sur lesquels des permis de construire avaient déjà été accordés* ».

Cependant, concernant les **parcelles du chemin du Port** (entourées sur le plan), **celles à l'est apparaissent non bâties au zonage réglementaire**. En comparant le secteur avec la carte n°2 du SCoT, cette modification de zonage apparaît comme une **consommation d'espace non justifiée et non décomptée comme une extension urbaine**. **Ce point devra être clarifié. En effet, s'il s'agit d'une consommation d'espace, celle-ci est incompatible SCoT et devra être supprimée.**

## **3.2 LE SDAGE et les SAGE**

Le SCoT étant intégrateur du SDAGE, le projet de PLU doit être compatible à ce premier, qui est lui-même compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux », soit le SDAGE Seine-Normandie.

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures (PDM) ont été **approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 06 avril 2022**, et non « *approuvé par le Comité de Bassin du 14 octobre 2020* », contrairement à ce qui est indiqué p.15 du rapport 1.3. **Ce point doit être corrigé.**

### 3.2.1 SAGE



La commune de Montévrain est incluse dans le SAGE Marne et Beuvronne, en phase d'émergence. Celui-ci n'étant pas encore approuvé, ce sont les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands qui s'appliquent. Les deux documents sont bien mentionnés dans le rapport de présentation, et les enjeux du SAGE Marne et Beuvronne identifiés dans le dossier préliminaire sont rappelés.

### 3.2.2 Assainissement

Un zonage d'assainissement en vigueur **doit être joint en annexe.**

### 3.2.3 Cours d'eau

La commune de Montévrain est traversée par des cours d'eau, dont la Marne, le ru du Bicheret et le ru des Gassets. Elle comporte également le bassin des Corbins, raccordé au ru du Bicheret, et destiné à la gestion des eaux pluviales. Deux autres cours d'eau non nommés sont présents sur la commune.

Le rapport 1.3, en p.18 et 44, répertorie et cartographie les différents cours d'eau et points d'eau. Cependant, **les plans d'eau représentés sur le plan de zonage ne semblent pas tous correspondre à la cartographie en p.18. De même, les deux cours d'eau non nommés et leur bande de protection sont absents du zonage réglementaire. Ces éléments sont à ajouter.**

Il est possible de se référer à la cartographie des cours d'eau disponible ici :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau>.

**Plusieurs espaces en eau sont identifiés en tant que « milieu humide à préserver », ce qui n'est pas adapté à la réalité du terrain. Ce point doit être corrigé.**

Les dispositions générales du règlement écrit comportent une prescription sur la préservation des cours d'eau, qui interdit toute construction dans une bande de 7 m de part et d'autre des cours d'eau et du plan d'eau, autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu. Cette disposition est *a priori* compatible avec la prescription « Protection des réservoirs de biodiversité aquatiques » de l'objectif 7 du SCOT, qui interdit « *toute construction et installation entraînant une imperméabilisation des sols dans une bande tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges* ». **Il serait préférable de reformuler pour indiquer que cette distance se mesure à partir des berges du cours d'eau.**

Par ailleurs, il est à noter que le SDAGE (disposition 1.2.2) recommande de préserver une largeur de part et d'autre des rivières. **Pour les rivières mobiles, la largeur totale à protéger est de l'ordre de 15 à 20 fois la largeur de plein bord, pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur de plein bord et pour les petites rivières elle de 20 mètres au minimum.**

### 3.2.4 Eaux pluviales

Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (articles 8 de chaque zone), de compléter et corriger les points suivants :

- Au regard des exigences du SDAGE 2022-2027, **pour l'ensemble des zones** (hors zone Uma des ZAC Montévrain Val d'Europe et Charbonnière), **le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être corrigé, afin de viser a minima le niveau de protection trentennal** (et non décennal) **par projet.**
- **Pour la zone Uma des ZAC Montévrain Val d'Europe et Charbonnière**, au regard de l'arrêté préfectoral n°2018/DDT/SEPR/091 du 24 juillet 2018 modifiant l'arrêté préfectoral

n°00/DAI/2E/061 du 23 mai 2000, le niveau de protection imposé à l'ensemble des lots est le niveau centennal. En effet, le futur ouvrage de la Charbonnière sera dimensionné pour gérer une pluie centennale uniquement sur les espaces publics, et non sur les lots privés des ZAC, qui devront être totalement autonomes jusqu'à la centennale.

- Pour toutes les zones, afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source (sans rejet vers le réseau pluvial) est de 10 mm.
- À l'exception de la zone Ux, il convient de supprimer du règlement l'imposition d'ouvrage de pré-traitement pour des aires de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. En effet, ce genre de dispositif est inutile, voire contre-productif en matière de pollution chronique pour les secteurs urbains résidentiels, et n'a de réelle utilité que dans le cadre d'une ICPE ou d'une zone d'activité économique voyant passer un important trafic, notamment de poids-lourds.
- Pour la zone UA, le règlement du PLU en matière de toiture est beaucoup trop restrictif, et empêche la mise en place de toitures terrasses qui pourraient assurer la gestion des eaux pluviales à la source. Pour rappel, il n'est pas possible d'interdire les toitures-terrasses, y compris sur les constructions principales, du moment qu'elles sont végétalisées ou support de disposition de production d'énergie renouvelable. Il conviendrait plutôt de reprendre une écriture analogue à celle des autres zones du PLU.

### 3.2.5 Zones Humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans son orientation 1.1 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Cette disposition est par ailleurs appuyée par la prescription « protection des réservoirs de biodiversité des milieux humides » de l'objectif 7 du DOO du SCOT Marne-et-Gondoire. **Le PLU doit donc préserver les zones humides aux fonctionnalités avérées.**

L'état initial de l'environnement (pièce 1.3 p.20 à 22) traite des zones humides. Le rapport indique des zones humides potentielles autour des cours d'eau présents sur la commune, et des zones humides avérées aux abords du ru du Bicheret. **Il convient de mettre à jour les informations concernant la cartographie des zones humides, réalisée par la DRIEAT (et non la DRIEE), qui comporte dorénavant 4 classes (et non 5) allant de A à D.**

La cartographie de la DRIEAT identifie également des zones humides avérées (classe A) en bord de Marne, au nord-est du territoire communal, qui devront être ajoutées sur le règlement graphique. Toutes les zones humides avérées doivent être identifiées au plan de zonage par un secteur de type Nzh ou par une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, avec des dispositions dans le règlement écrit permettant de les protéger.

Il conviendrait d'analyser si les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont susceptibles d'être concernées par la présence de zones humides au sens réglementaire (L.214-1 du Code de l'environnement).

Le règlement écrit fait référence à deux notions distinctes que sont les « milieux humides » et les « zones humides ». Le paragraphe sur les milieux humides fait référence à l'article qui ne concerne que les zones humides réglementaires. **Ce point doit être clarifié, en mettant en cohérence le vocabulaire utilisé avec les définitions réglementaires.**

Ce n'est qu'ainsi que le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 et le futur SAGE Marne et Beuvronne pourront être respectés. Quand ce dernier entrera en vigueur (cf plus haut), des limitations plus protectrices de l'environnement pourront s'appliquer aux zones humides, qu'il conviendra alors de mentionner dans les documents d'urbanisme.

### **3.3 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. **Ce document est intégré par le SCoT, auquel le PLU doit être compatible.**

Le rapport de présentation (p.27-28), analyse les enjeux de continuités écologiques identifiées au SDRIF et dans le SRCE, sans préciser que **ceux-ci sont intégrés par le SCoT, auquel il convient de se référer**. La carte n°4 du DOO du SCoT approuvé le 07 décembre 2020 relève de nombreux enjeux sur le territoire (réservoirs de biodiversité et espaces relais à protéger, mais aussi corridors écologiques fonctionnels et à restaurer), qui concernent tous les types de milieux (sous-trames boisée, des milieux ouverts, humide et aquatique).

**La carte de synthèse présentée en p. 48 du rapport (1.3) comporte des manques par rapport à la carte n°4 du DOO du SCoT, notamment au nord-est (corridors fonctionnels de la sous-trame des milieux humides et de la sous-trame des milieux ouverts) et au sud (corridor fonctionnel de la sous-trame boisée et à restaurer de la sous-trame des milieux ouverts). Elle devra donc être complétée.**

Le corridor de la sous-trame des milieux ouverts, au nord-ouest du territoire, n'est pas positionné de façon similaire à sa localisation sur la carte n°4 du SCoT. Par ailleurs, **cette cartographie devrait être précisée pour identifier plus clairement les « espaces naturels » comme des réservoirs de biodiversité et les points de conflits recensés par le SCoT, peu identifiables sur le document présenté.**

### **3.4 – Espaces agricoles, naturels et boisés**

Le règlement des zones A et N autorisent « *les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone* », sans autre précision. Or, l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, au 1°, prévoit que les zones agricoles, naturelles ou forestières puissent « *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

**Le règlement doit donc être complété. Afin de limiter la constructibilité, le règlement doit également définir quelles sous-destinations sont autorisées, et pas seulement la destination principale.**

#### **3.4.1 Espaces agricoles**

La commune est concernée par le **PPEANP** sur une large partie des espaces agricoles, naturels et forestiers de la moitié nord du territoire ; le sud étant quasi intégralement couvert par des ZAC. Elle est également concernée par le PRIF du bois de Chigny sur la frange ouest du territoire.

Le règlement de la zone A n'autorise pas les constructions à usage d'habitation. Cependant, il permet « *pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU [...], les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de ne pas réduire cette distance* ». **Ce paragraphe n'est pas suffisamment limitatif sur la taille des extensions autorisées, et doit donc être précisé.**

**Il en va de même pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle dans le paragraphe relatif à la hauteur maximale des constructions. Ce point doit être modifié.**

Une construction (la ferme des Corbins) fait l'objet d'un changement de destination. Celle-ci est identifiée au règlement graphique et la possibilité de la faire est reprise dans le règlement écrit,

sous la condition de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone.

### 3.4.2 Espaces naturels

La zone N comporte 4 secteurs et sous-secteurs :

- NI, à vocation de loisirs ;
- Ns, pour l'évolution de constructions existantes (**STECAL, 0,5 ha**) ;
- Nsa, dédiée à l'accueil des gens du voyage (**STECAL, 0,5 ha**) ;
- NIc, destinée aux loisirs et au camping (**STECAL, 3,8 ha**).

La zone N totalise, en décomptant toutes les parcelles pour chaque secteur, 6 STECAL, pour la plupart déjà urbanisés, hormis celui dédié aux gens du voyage (Nsa). Deux secteurs Ns concernent la réhabilitation de l'ensemble composant le Moulin de Quincangrogne, et deux autres, aussi en Ns, sont dédiés à des activités événementielles et touristiques sur le domaine de la Coudraie et l'aménagement d'un meublé de tourisme.

Les extensions et les annexes sont autorisées, mais limitées à une seule. Il est mentionné dans l'article 5 que celles-ci, pour la destination d'habitation, ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Par ailleurs, la surface des annexes ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

En zone N, seules les extensions de constructions existantes sont autorisées, les cours d'eau sont donc relativement protégés.

### 3.4.3 Espaces boisés

Le SCoT prescrit (p.26 du DOO), pour protéger les réservoirs de biodiversité boisés, la mise en place de **bandes tampons inconstructibles autour des réservoirs boisés inférieurs à 100ha**, dont l'épaisseur sera définie localement. Bien que les justifications, en p.17, mentionnent ce type de dispositif, cela n'apparaît pas sur le règlement graphique. **Ces espaces doivent être matérialisés sur le règlement graphique et retranscrits dans le règlement écrit.**

La majorité des espaces boisés de la commune est classé en EBC. **Cependant, seule une partie de la parcelle cadastrale OC208 est couverte par le classement EBC, sans justification. Ce point doit être éclairci.**

## 3.5 – Conclusion relative à la compatibilité avec le SCoT

**La superficie de l'espace urbanisé de référence 2013 doit être définie par le projet, conformément à la prescription du SCoT** qui demande de la préciser au moment de la révision des PLU. **Certaines thématiques doivent être traitées et transcrites dans le règlement écrit**, car elles correspondent à des prescriptions du SCoT, notamment sur la mixité fonctionnelle.

**Concernant les objectifs de densification, le projet de PLU doit se baser sur le SCoT et non sur le SDRIF.** Les données présentes dans le dossier ne permettent pas de démontrer la possibilité d'atteindre l'augmentation de 15 % des densités humaine et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 à horizon 2030. **L'adéquation du projet avec ces objectifs doit faire l'objet d'une démonstration chiffrée et justifiée.**

**Concernant les extensions, le projet doit mieux démontrer sa consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années, notamment par rapport aux espaces en zone N rebasculés en zone U, mais aussi de manière générale, en décomptant toutes les unités foncières construites en extension.**

**La possibilité d'atteindre la moyenne communale de 80 logements/ha pour la production de logements**



neufs doit être démontrée, d'autant plus que les protections en zones urbanisées figent une grande partie des espaces qui pourraient faire l'objet d'une densification,

Les cours d'eau et espaces en eau doivent être représentés sur le règlement graphique. Le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales doivent être joints en annexe.

Enfin, sur les continuités écologiques, le projet de PLU doit se référer au SCoT, intégrateur du SRCE, et intégrer les enjeux identifiés sur le territoire.

En conclusion, le projet de PLU ne démontre pas totalement sa compatibilité avec les dispositions du SCoT de Marne-et-Gondoire, et doit être repris sur les points mentionnés dans le présent avis (voir également le § 4.5 Habitat).

## **4. ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU**

### **4.1 – Le contexte de la commune**

Le parc de logements de la commune s'est développé très fortement, du fait de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne la Vallée. Ce processus de croissance du parc de logements se poursuit mais se voulant à un rythme plus modéré.

La CAMG est dotée d'un SCoT approuvé le 7 décembre 2020 posant des orientations pour la période 2018 à 2030. Le DOO inscrit un objectif de production de 13 062 logements sur l'ensemble de l'EPCI, dont 2 543 seront produits sur la commune de Montévrain, soit environ 210 log/an en moyenne.

Le SCoT fixe une orientation relative à la diversité de produits (formes urbaines, prix, typologies...) pour donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire et favoriser une mixité sociale et générationnelle.

Il fixe aussi comme objectifs suivants :

- atteindre les objectifs de la politique régionale de l'habitat en matière de logement social ;
- réaliser a minima 38 % de LLS par an entre **2019 et 2024** ;
- rattraper les déficits pour atteindre 25 % de logements sociaux à l'échelle de chaque commune soumise à l'article 55 de la loi SRU.

En matière d'accueil des gens du voyage, il indique :

- apporter une réponse adaptée aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et prévoir les conditions de la sédentarisation sur le territoire
- prévoir 70 places d'aires d'accueil pour répondre aux obligations de Bussy-St-Georges et Montévrain.

Le volet habitat du SCoT aurait dû être précisé par le PLH de la CAMG élaboré de façon concomitante, et adopté dans la séance du 7 décembre 2020. Or, ce PLH bien qu'adopté n'a pas été rendu exécutoire.

Les éléments du dossier adopté n'ont pas permis de répondre à l'avis émis par le CRHH et de lever la réserve relative à la conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (localisation de deux aires d'accueil pour l'accueil des gens du voyage dont celle de Montévrain).

**Le PLH est présenté comme un document de portée supra-communale. Il convient de préciser que la CA n'est pas dotée d'un PLH exécutoire et que le PLH adopté ne produit aucun effet juridique. Le Porter à Connaissance de l'État notifié pour cette procédure mentionne bien l'absence d'un lien de compatibilité avec un PLH.**

De plus, il porte sur une temporalité arrivant à terme. La stratégie habitat de l'agglomération devra être actualisée dans un nouveau PLH.



Toutefois, le PLH adopté par la CA a précisé la stratégie habitat de l'agglomération et les différentes actions à mettre en œuvre sur la temporalité 2019-2024. Pour la commune de Montévrain, le PLH prévoyait la programmation suivante, **présentée à titre indicatif** :

### Objectifs de production et projets identifiés

	Annuel	Période PLH	Part de l'objectif global	Dont déjà identifiés	Part de l'objectif
Objectif de production global	242	1452		1748	120%
Dont production de logements privés	153	917	63%	803	88%
Dont production de logements sociaux	89	535	37%	172	32%
Dont PLAI	27	161	11%	12	7%
Dont PLUS	36	213	15%	6	4%
Dont PLS	27	161	11%	16	7%

Le rapport du projet de PLU indique que 2026 est l'échéance du PLH, en confirmant que le PLU permet la réalisation des logements prévus par le PLH sur la période 2020-2026. Or, la programmation du PLH s'arrêtant à fin 2024, elle ne concerne plus la temporalité du PLU en révision qui vise l'échéance 2035.

Ainsi, les projets de développement du logement (chantiers en cours et les opérations à venir p.15-17 du rapport) totalisent 1 889 logements dont 299 logements sociaux à échéance 2026. 75 % des logements déjà programmés seront construits au sein d'une ZAC, dont la majeure partie dans la ZAC Montévrain Val d'Europe (41 %), qui correspond à une partie de l'écoquartier des Roseaux, les 25 % restant correspondant à la part de logements construits dans le diffus.

La seule référence réglementaire est le SCoT, dans l'attente de l'actualisation du nouvel objectif de Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) dans le cadre de la révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

#### 4.2 – L'objectif général du PLU concernant la réponse aux besoins en logements fixés par le cadrage supra-communal

L'objectif 3 du PADD cible une offre de logements en cohérence avec les besoins, notamment pour permettre aux habitants de réaliser des parcours résidentiels ascendants et complets au sein du territoire ou du bassin de vie.

Le projet de PLU annonce un scénario d'évolution démographique, à partir du projet de développement inscrit dans le SCoT et des logements programmés entre 2019 et 2024. Cet accroissement démographique induit un besoin de 3407 logements à échéance 2035, soit 227 logements/an. Ce scénario est cohérent avec la programmation du SCoT, d'environ 210 logements/an.

Le rapport de présentation analyse du « point mort » permettant de quantifier le nombre de logements sans effet démographique, sur la période 2013 et 2019. 1 055 logements ont été nécessaires pour maintenir le niveau de population. **Toutefois, cette analyse n'est pas proposée pour valider la programmation logements à horizon 2035.**

Le projet de PLU ne contient pas de nouveau projet d'urbanisation dans la mesure où il ne définit pas de nouvelle zone à urbaniser, à l'exception du site ayant vocation à accueillir le lycée et qui n'accueillera pas de logement. **Aussi, le rapport confirme que la programmation de logements attendue au sein de l'écoquartier comme dans le diffus permettra donc d'atteindre les objectifs de densité fixés par le SDRIF à horizon 2030, sans plus d'explications.**

Le PLU acte l'objectif de mieux préserver les tissus urbains du bourg en définissant dans son PADD, comme dans ses règlements graphiques et écrits, des règles permettant d'y encadrer la densification en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et environnementales de ce secteur.

Il fixe des règles permettant la constitution de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Pour cela, il autorise notamment des densités élevées au sein de l'écoquartier (avec des conditions portant notamment sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions) et favorise la mixité fonctionnelle dans l'ensemble des zones urbaines.

L'objectif retenu par le PADD visant à proposer une offre de logements en cohérence avec les besoins, pour permettre aux habitants de réaliser des parcours résidentiels ascendants et complets au sein du territoire ou bassin de vie n'est pas expliquée ou traduite réglementairement.

**En réponse à l'orientation 10 du DOO du SCoT relative à la diversité de produits, la programmation logements du PLU doit être précisée quant à la nature des constructions attendues (formes urbaines, prix, typologies de logements) pour donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire et favoriser une mixité sociale et générationnelle.**

### **4.3 – La programmation sociale**

La commune n'a pas atteint le taux cible de 25 % requis par l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2023, la commune présente un taux de 19,4 %, avec 1 188 logements locatifs sociaux en service et 341 LLS manquants.

Le diagnostic p.5 évoque les effets de l'article 55 de la loi SRU. Avec un taux de 19 % en 2019, la commune est donc déficitaire alors qu'elle était soumise à l'obligation d'atteindre un minimum de 25 % de logements sociaux avant le 1er janvier 2025. **Ce point doit être actualisé avec la situation au 1er janvier 2023 et pour tenir compte de la suppression d'échéance d'atteinte.**

La commune n'est pas carencée au titre du dernier bilan triennal, ce qui signifie qu'elle remplit ses objectifs de construction de logements sociaux sur la période 2017-2019. **Ceci peut être actualisé avec la dernière période triennale 2020-2022, à l'issue de laquelle la commune n'a pas non plus été carencée.**

Le rapport de présentation indique que la révision du PLU intègre des dispositions réglementaires afin de renforcer la production de logements sociaux au sein de la ville et de favoriser la mixité sociale. Ces dispositions s'imposent dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, pour tout programme comportant plus de 10 logements.

En outre, des dispositions réglementaires sont mises en place afin de favoriser la construction de logements sociaux, notamment pour répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU (25 % de logement social), en respectant la répartition entre 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS).

Le règlement des zones d'habitat (Uh/Ue/Um/Up/Ur/Uc) intègrent des dispositions imposant la construction de LLS (de 20 à 25 %), en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. **Ce taux imposé sur les projets nouveaux n'est pas de nature à réduire le déficit.**

**La justification de la trajectoire de développement du parc social, permettant d'atteindre le taux de 25 % minimum requis par la loi, doit être apportée.**

### **4.4 – Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 20 juillet 2020**

La CAMG est non conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Le schéma préconise la création de 70 places d'aires d'accueil, dont 40 places à Bussy-Saint-Georges et 30 places à Montévrain. Le rapport de présentation aborde cette thématique et les obligations assignées à la CAMG.

Concernant l'obligation de créer une aire d'accueil de 30 places assignées sur Montévrain, le projet de PLU inscrit un secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage, avec la création d'un Secteur de Taille

et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sein de la zone naturelle (Nsa) dans lequel elle doit s'intégrer.

Par courrier du 3 octobre 2023, la commune indique avoir identifié un terrain susceptible d'accueillir seulement 15 places sur 30 attendues, les 15 places restantes devant être étudiées à l'échelle de l'EPCI.

La démonstration devra être faite que le terrain envisagé est en capacité de répondre aux critères réglementaires posés par le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil. Le projet de PLU devra indiquer la capacité de l'aire d'accueil, en matière de superficie et nombre de places, pour tendre vers la conformité au schéma départemental.

#### **4.5 Conclusions sur le volet habitat**

Les éléments du projet de PLU sont insuffisants et ne permettent pas de confirmer :

– la **compatibilité avec le SCoT** en vigueur : la programmation de logements du PLU n'établit pas explicitement le lien avec le SCoT. Elle doit être vérifiée et précisée pour décliner l'orientation du DOO reprise dans le PADD relative à la diversification du parc de logements. Si le PADD et les OAP visent bien une répartition équilibrée et diversifiée des nouveaux logements, les objectifs de production ne sont pas clairement définis ;

– le **respect de l'article 55 de la loi SRU** : la justification d'une programmation sociale permettant d'atteindre le taux cible de 25 % et le maintenir à plus long terme n'est pas apportée ;

– la **conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** : si la thématique est abordée dans le PADD et dans le règlement, avec l'inscription d'un STECAL dédié à l'aire d'accueil, le projet de PLU ne confirme pas la capacité réelle à accueillir 30 places.

### **5. LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)**

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques de mobilité en fixant des objectifs à l'horizon 2020. Le PLU constitue le principal levier d'action sur le stationnement privé, car il permet de « prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement », dans le respect des « objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols » (article R 151-44 du Code de l'urbanisme). Suivant les dispositions des articles L1214-4 du code des transports, le PDUIF (pages 149 à 151) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France.

**Le dossier devrait mentionner que par délibération en date du 25 mai 2022, le conseil d'Île-de-France Mobilités a pris acte de l'évaluation du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) 2010-2020 et a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.**

#### **5.1 – Stationnement voiture**

Concernant les constructions à usage de logement, le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné par rapport au taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire, soit le nombre de voitures par ménage. Concernant Montévrain, les chiffres 2020 de l'INSEE révèlent que 50,8 % des ménages possèdent une voiture, et 33,9 % deux voitures ou plus, soit 84,6 % des ménages qui possèdent au moins une voiture.

Le rapport 1.5, en p.7, indique un « *taux moyen de motorisation de 1,23 voitures/ménage en 2019* ». Pour autant, le rapport 1.2, en p.60, indique un taux de motorisation de 79,4 % (pourcentage de ménages disposant d'au moins un véhicule) en 2013.



**Ces informations doivent être mises en cohérence pour utiliser une unité commune.**

Le SCoT réglemente le nombre de stationnements voiture pour les immeubles de bureaux, en fonction de la proximité avec la gare RER : à moins de 500 m de celle-ci, il ne pourra être réalisé plus d'une place/45 m<sup>2</sup> de SDP ; au-delà, 1 place/55 m<sup>2</sup>. Ces ratios sont respectés par le règlement écrit. Toutefois, il apparaît que les règles du document en vigueur (1 place/80 m<sup>2</sup> SDP de bureaux) limitaient davantage le nombre de places à réaliser en secteurs Um et Uma (écoquartier des Roseaux), en adéquation avec la part modale de la voiture sur le territoire, et permettaient de satisfaire les besoins.

**Aussi, cette augmentation du nombre de places de stationnement à réaliser apparaît comme une rétrogradation vis-à-vis des politiques publiques encourageant au report modal vers les transports en commun et modes actifs. Les anciens ratios devraient être maintenus.**

L'obligation de réaliser des places pré-équipées et points pour la recharge électrique des véhicules est inscrite dans les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement indique des normes en ce sens pour les secteurs UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX.

## **5.2 – Stationnement vélo**

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, l'arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs.

**Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 sont reprises dans le règlement du PLU.**

## **6. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **6.1 – Prise en compte des risques et nuisances**

#### **6.1.1 Risques d'inondation**

Les risques liés aux inondations sont abordés p.55-58 du rapport de présentation 1.3. La commune est concernée par les inondations par débordement et remontées de nappe. Le nord du territoire est couvert, en bord de Marne, par le PPRI « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » .

Toutefois, la rubrique 71.8 de l'évaluation environnementale fait mention du "PGRI de la vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes ». **Il ne s'agit pas du PGRI mais du PPRI qui a été approuvé le 27 novembre 2009. Par ailleurs, le PGRI n'est pas développé dans le projet, alors que le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec les orientations de ce document. Cette analyse doit être ajoutée au dossier.**

**La commune fait également partie du PAPI de la Seine et de la Marne Franciliennes. Le rapport de présentation doit mentionner et développer ce point.**

#### **6.1.2 Risque de mouvements de terrain**

Les risques liés aux mouvements de terrain sont abordés p.59-60 du rapport de présentation 1.3. Un PPRMT a été prescrit par arrêté préfectoral en juillet 2001.

Le site Géorisques recense 1 mouvement de terrain au niveau de la rue de l'Église. La fiche est consultable ici :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/mouvements-de-terrain/donnees#/data/dpt/77/page/0>

**Cette information doit être reprise et développée dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale. Au regard de cet effondrement, le règlement doit retranscrire des dispositions de protection pour la zone correspondante.**

### **6.1.3 Risques de retrait-gonflement des sols argileux**

La carte d'aléas retrait-gonflement des argiles est présentée en p.60 du rapport 1.3. Le centre-nord de la commune est particulièrement concerné. Le règlement écrit traite du risque lié aux retrait-gonflement des argiles dans les dispositions générales (p.9). Cependant, un rappel pourrait être fait dans les zones concernées.

**La commune de Montévrain est concernée par un risque moyen et fort. Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité de réaliser une étude géotechnique.**

En application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. **Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte**, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020).

Il convient de se référer au Code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) concernant les actes de vente ou les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que **l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire.**

Le Ministère de la Transition Écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « **Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques** ». Elle est disponible sur le site suivant :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

**Cette plaquette devra être annexée au projet de PLU en remplacement de celle présente. Il convient également d'y faire référence dans le règlement.**

### **6.1.4 Nuisances sonores**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 et par l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022, joints en annexe et consultables à l'adresse suivante :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

Le rapport 1.3, en p.67, indique que la commune est concernée par des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport terrestres de type 3 et 4, ainsi que par une infrastructure de type 1, à savoir la voie ferrée Noisy-le-Sec / Strasbourg. Un extrait de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 est joint. En revanche, **bien qu'il soit joint en annexe, le rapport doit aussi faire mention de l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022.**



**Il serait également utile de joindre en annexe la carte de bruit stratégique 4<sup>e</sup> échéance à l'échelle de la commune.**

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Marne-et-Gondoire est également mentionné en p.68-69. Un focus sur les zones calmes est ensuite fait en p.70. Le rapport indique que le PPBE identifie 4 zones calmes (bords de Marne, Bassin des Corbins et bois de Chigny, parc des Frênes, parc du Mont Evrin), qui font l'objet de dispositifs de protection car classées en zone N au PLU. Or, l'objectif d'identifier les zones calmes n'est pas obligatoirement de les classer en zone inconstructible, mais avant tout de permettre aux populations d'avoir des espaces sans nuisances sonores.

#### **6.1.5 Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Trois ICPE sont recensées sur la commune, dont l'usine Bic Écriture 2000, ainsi que cinq sites BASIAS et un Secteur d'Information sur les Sols (p.64 du rapport 1.3).

L'usine Bic Écriture 2000, qui ne dispose pas d'un statut SEVESO mais qui est soumise à enregistrement, est bien mentionnée en p. 63-64 du rapport de présentation 1.3. Cette usine figure dans la liste des sociétés qui font l'objet d'un PAC technologique. **Il convient de préciser dans le rapport que cette usine présente un périmètre comportant des préconisations en matière d'urbanisme.**

## **6.2 – Servitudes d'utilité publique (SUP)**

**La servitude aérienne T7 doit être ajoutée sur le plan des servitudes.**

**L'adresse du gestionnaire de la servitude EL3 doit être mise à jour (voir avis de VNF en annexe).**

## **7. CONCLUSION**

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis défavorable** au projet de PLU, aux motifs suivants :

- les éléments présentés ne démontrent totalement la compatibilité aux documents supérieurs en vigueur, notamment le SCoT, en particulier sur l'augmentation de 15 % des densités humaine et des espaces d'habitat, mais aussi sur la densité moyenne communale de 80 logements/ha pour les logements neufs ;
- le projet de PLU doit clarifier son projet en matière d'habitat, notamment à travers des mesures permettant d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle, le respect des 25 % de logements sociaux et en démontrant la possibilité de réaliser les 30 places prévues par le SRHH sur le terrain ciblé pour l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- diverses thématiques demandent des compléments ou corrections pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis notamment au regard des orientations du SCoT.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023, **prévoit que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant, pour qu'il soit exécutoire.**

Le Sous-Préfet,

**Le sous-préfet de Torcy**

**François-Claude PLAISANT**

## Servitudes d'utilité publique Modalités d'application des servitudes aéronautiques

### Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

Textes de références : articles L6352-1 du CT, R 244-1 et D 244-2 à D 244-4 du CAC, arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitude de dégagement sont soumises à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense comprennent:

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au dessus du niveau du sol,
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au dessus du niveau du sol. Les agglomérations sont celles figurant sur les cartes aéronautiques au 1/50 000ème.

#### Servitude T7 et application du droit des sols :

Lorsque l'installation, la construction fait l'objet d'une demande de **permis de construire ou d'aménager**, le délai d'instruction est porté à cinq mois en application de l'article R423-31b du code de l'urbanisme (CU), délai qui permet de consulter le ministre chargé de l'aviation civile (guichet unique de la DGAC). Ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord (R423-63 CU) sans lequel le permis ne peut être délivré (art R425-9 CU). L'arrêté délivrant le permis vaut autorisation du ministre chargé de l'aviation civile.

Lorsque l'installation, la construction est soumise à **déclaration préalable**, l'accord décrit à l'article R244-1 du CAC est sollicité directement par le pétitionnaire. En revanche, ce dernier fournit dans son dossier de déclaration le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation auprès du ministre de l'aviation civile en application de l'article R431-36 du CU. Mais contrairement au permis de construire ou d'aménager, la décision implicite ou explicite d'opposition à la déclaration préalable n'est pas conditionnée à l'obtention de l'accord du ministre chargé de l'aviation civile.

Le service instructeur peut consulter la DGAC (guichet unique) à l'instar des projets décrits au chapitre I) de cette fiche, par mesure de précaution, mais sans pouvoir, sur ce motif, majorer le délai d'instruction. Il peut également indiquer dans la décision sur la déclaration préalable que le pétitionnaire ne peut réaliser les travaux décrits dans sa demande sans avoir obtenu les accords décrits à l'article R244-1 du CAC.

***En pratique et par mesure de précaution, le service instructeur des demandes d'autorisations d'urbanisme consulte le guichet unique de la DGAC (Courriel: [snia-urbanord-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-urbanord-bf@aviation-civile.gouv.fr), DGAC/SNIA NORD-Guichet unique urbanisme/UGD-82 rue des Pyrénées-75 970 PARIS CEDEX 20), dès que la hauteur d'un obstacle, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager dépasse 50 m. Cette consultation n'est pas obligatoire pour les obstacles de plus de 50 m faisant l'objet d'une déclaration préalable, pour lesquels le pétitionnaire consulte lui-même la DGAC.***

# SERVITUDE T7

\*\*\*\*

## SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES

\*\*\*\*

### 1 - GENERALITES

#### Législation

- Code des transports : L6352-1
- Code de l'aviation civile : article R.244-1 et articles D.244-2 à D.244-4
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

#### Définition

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

\*\*\*\*

**Cette servitude s'applique sur tout le territoire national.**

\*\*\*\*

#### Gestionnaires:

1. **Ministère en charge de l'aviation civile-DGAC-SNIA**
2. **Ministère en charge de la Défense**

### II - PROCEDURE D'INSTITUTION

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

### III - EFFETS DE LA SERVITUDE

#### A - CHAMP D'APPLICATION

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations ;
- 130 mètres, dans les agglomérations ;

50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

## **B- DEMANDE D'AUTORISATION**

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.244-1, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées aux services de la DGAC (ministère de l'aviation civile) et du ministère de la défense.

DGAC : Pour les régions Ile-de-France et Hauts-de-France, il convient d'adresser les demandes à : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959, constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1 du code de l'aviation civile.



## **C - INDEMNISATION**

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.



Meaux, le 13 février 2024

Direction Départementale des Territoires  
Service Territoires Aménagements et  
Connaissances  
Unité Planification Territoriale Nord

2 rue des Trinitaires  
77109 MEAUX CEDEX

**Objet :** PLU Montévrain - Projet arrêté  
**Vos réf. :** STAC PSPT 2024-008  
**Nos réf. :** 2024/BAGD-DOM/109  
**Affaire suivie par :** Martine Ouhanna  
**Courriel :** [martine.ouhanna@vnf.fr](mailto:martine.ouhanna@vnf.fr) ; [uti.marne@vnf.fr](mailto:uti.marne@vnf.fr)

Par mail en date du 17 janvier 2024, vous me transmettez la délibération du conseil municipal de la commune de Montévrain décidant d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme.

Les documents à faire évoluer :

- **REGLEMENT : Pièce n°4**

*Dispositions applicables à la zone N*

## **N1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

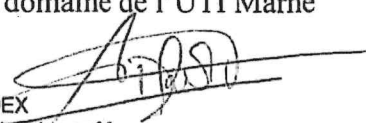
### **1. Occupations du sol interdites**

Il est nécessaire de prendre en compte la gestion hydraulique et les besoins du service en autorisant les constructions et occupations nécessaires à la gestion hydraulique et entretien de la Marne.

- **LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

**EL3 : Gestionnaire : Voies Navigables de France**  
**Direction Territoriale Bassin de la Seine Loire aval**  
**Unité Territoriale d'Itinéraire Marne**  
**Barrage de la Marne**  
**77100 MEAUX cedex**

**Catherine ADROIT**  
Cheffe du Pôle gestion et valorisation  
du domaine de l'UTI Marne



VNF – UTI Marne - Barrage de la Marne – 77000 MEAUX CEDEX  
T. +33 (0)1 60 24 76 76 [uti.marne@vnf.fr](mailto:uti.marne@vnf.fr) [www.vnf.fr](http://www.vnf.fr) – [www.bassindefrance.vnf.fr](http://www.bassindefrance.vnf.fr)

**Délégation Départementale de Seine-et-Marne**

**Département Santé Environnement**

Responsable du département :  
Madame Florence LABBÉ  
Responsable de la cellule Environnement Extérieur:  
Madame Lisa SERVAIN  
Affaire suivie par :  
Madame Estelle BARINGTHON  
Courriel : [ars-dd77-se@ars.sante.fr](mailto:ars-dd77-se@ars.sante.fr)  
Téléphone : 01 78 48 23 20

Direction Départementale des Territoires de Seine-et  
Marne  
Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Unité Planification Territoriale Nord

2 rue des Trinitaires  
CS 60873 - 77334 Meaux Cedex

Lieusaint, le 20 février 2024

Dossier n° : 24-RIA-013

Objet : Demande de contribution à l'avis de l'autorité environnementale – Projet « arrêté » du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montévrain.

Par courrier électronique du 17 janvier 2024, vous avez sollicité ma contribution à l'avis de l'autorité environnementale sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montévrain, prévu par l'article L. 153.14 du Code de l'urbanisme.

Le dossier transmis comporte entre autres le rapport de présentation (RP) qui inclut une analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) et une évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les plans de zonage.

## **1. Présentation**

La commune de Montévrain est une commune urbaine d'une superficie de 5,45 km<sup>2</sup>. Elle comptait 14 120 habitants au dernier recensement de l'Insee. La majorité de l'espace est occupée à 54,9% en zone urbaine, 38,2% en zone naturelle et 6,8% d'espaces agricoles. Elle accueille une population de plus en plus jeune (45,9 % de la population) et doit faire face à une saturation de l'offre de logements et d'équipements adéquats.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2035 d'accueillir 33 417 habitants et la réalisation de 10 957 logements.

Le projet de PLU prévoit notamment de modifier les plans de zonages pour de futurs aménagements et d'actualiser l'OAP sectorielle avenue Thibaud de Champagne qui s'articule autour de l'équilibre de quatre séquences : les entrées de la ville, les séquences à dominante végétale, à dominante urbaine et les secteurs de rencontres.

## **2. Identification des enjeux sanitaires**

### **2-1 Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)**

La commune de Montévrain est en dehors des périmètres de protection de captage d'eau EDCH.

L'ARS confirme que l'alimentation de la population en EDCH provient de deux sources : La Marne (prise d'eau superficielle d'Annet sur Marne) et la Dhuis.

L'eau subit un traitement d'élimination des pesticides avant distribution.

Les eaux distribuées en 2022 ont été conformes aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'eau apparaît comme un enjeu moyen pour le territoire communal.

## 2-2 Environnement industriel – qualité des sols

Le pétitionnaire a consulté les bases de données CASIAS et ex-BASOL, la commune compte cinq sites CASIAS.

Le pétitionnaire recense un Secteur d'Information des Sols (SIS) sur la commune. Il s'agit d'un site situé au 59, avenue François Mitterrand et est identifié sous le nom de TIS. Ce site est désormais occupé par les laboratoires Boiron.

Le pétitionnaire indique que le projet du PLU prévoit de passer une ancienne zone 2AU en zone Uma afin de construire un lycée (en réponse aux besoins de la population) intégré à la zone d'activité commerciale (ZAC) Montévrain Val d'Europe. Le futur projet est également situé à proximité de la ZAC du clos du chêne et d'un axe routier.

Il indique que l'étude d'impact de la ZAC Montévrain Val d'Europe a été actualisée en 2020. Toutefois, le dossier fourni ne permet pas de caractériser l'état et la qualité du sol dans le secteur.

**Avant tout projet d'aménagement, il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés.**

**Une attention plus particulière doit être apportée aux projets d'établissements recevant des populations sensibles (notamment crèches, écoles maternelles et élémentaires) conformément à la circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles qui précise qu'il convient d'éviter de les construire sur des sites pollués, même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet.**

Parmi les paramètres étudiés, l'environnement industriel et la qualité des sols représentent un enjeu moyen pour la commune.

## 2-4 Risques technologiques

### a) Risque industriel

Le dossier indique que la commune accueille trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont l'usine Bic Ecriture 200 située au 1, rue Édouard Buffard. Cette ICPE ne dispose pas d'un statut SEVESO mais est soumise à enregistrement.

Les deux autres ICPE sont soumises à autorisation :

- Laser performance
- TIS S.A.S ex-Lis

### b) Transport de matières dangereuses (TMD)

Le dossier indique que la commune de Montévrain est concernée par des canalisations de transport de gaz (gaz naturel), exploitée par GRT gaz qui traversent la commune d'est en ouest et du nord au sud.

### c) Champs électromagnétiques

Le dossier ne fait pas mention des risques des champs électromagnétiques présent sur la commune.

Même s'il n'existe pas encore de conclusion définitive au sujet des antennes et des champs électromagnétiques, certains travaux montrent que cela influe directement sur la qualité du sommeil. Par principe de précaution, il conviendra de bien prendre en compte la présence de ces antennes dans les futurs aménagements.

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus de  $1\mu\text{T}$  d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

### 2-3 Qualité de l'air

D'après le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Ile-de-France, la commune est située dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air.

Le diagnostic fournit sur la qualité de l'air (indice ATMO) date de 2019 et met en évidence des dépassements pour les concentrations en ozone et en dioxyde d'azote notamment dû aux principaux axes routiers qui traversent la ville.

Des données plus récentes sur la qualité de l'air auraient été appréciées.

En effet, le pétitionnaire indique que la commune s'inscrit dans un environnement de transports relativement dense : l'autoroute A4, la RD5, D344 et la RD231. La commune compte 3 points de comptage du trafic pour mesurer le passage de véhicules sur les routes. D'après les dernières données collectées (trafic journalier annuel); 17 700 véhicules dont 2 % de poids lourds (PL) empruntent la RD 231, 14 000 véhicules empruntent la RD 934 qui traverse la commune.

Le pétitionnaire indique que l'avenue Thibaud de Champagne (RD 934) supporte, de par son aménagement, un trafic dense qui engendre des nuisances (pollutions, bruit), de l'insécurité pour les habitants de la commune et limite aussi considérablement l'utilisation d'itinéraires doux.

Bien qu'elle ne bénéficie pas d'une gare, un réseau de bus permet de rejoindre la gare de Val d'Europe (RER A) étant la plus proche. La commune dispose d'itinéraires cyclables, de promenades et de randonnées mais encore limités.

Le projet du PLU souhaite favoriser des mesures dans la conception des futurs projets au sein de l'OAP sectorielle afin de limiter les nuisances et notamment limiter l'impact sur la qualité de l'air.

Le règlement mentionne aussi que les nouvelles constructions seront soumises à la réglementation environnementale et énergétique (RE2020).

#### ➤ **Mobilités douces**

En effet, l'ambition du PADD traduite dans l'OAP sectorielle souhaite donner une place importante au développement des liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité ainsi que le stationnement des vélos.

Le pétitionnaire souligne qu'il est nécessaire de résorber les ruptures d'itinéraires (piétons/cyclables), de faciliter les liens entre les quartiers existants et les secteurs de projets de la ville (écoquartier des Roseaux, Centre Commercial du Clos du Chêne) par des liaisons douces afin de mieux desservir l'accès à la gare du Val d'Europe (RER /Vélo).



Le pétitionnaire indique également que des continuités de cheminements doux avec les voies adjacentes existantes (Chemin de la Bergame, Chemin de la Grande Voirie, Chemin de la Fontaine au Roi) sont prévues aux entrées de la ville.

Le règlement permet quant à lui de favoriser le développement d'offre alternative à la voiture individuelle par le biais de déploiement de bornes de recharge et de places de parking pour les vélos.

Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'air représente un enjeu moyen pour la commune. L'ARS apprécie les mesures ERC proposées par le pétitionnaire afin de limiter l'impact sur la qualité de l'air tout en incluant l'impact énergétique, ce qui favorise la réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES).

## 2-5 Nuisances sonores

La commune de Montévrain est impactée par des dépassements sonores supérieurs à 65dB (A) (source cartobruitparif). Elle est également encadrée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

Le pétitionnaire indique que les principaux axes départementaux bruyants sont les suivants:

- La route départementale 934 (l'Avenue Thibaud de Champagne)
- La route départementale D344a
- La RD5 et sa déviation
- La route départementale 231
- La ligne SNCF Paris Meaux
- Les circulations aériennes au-dessus de la commune.

Le pétitionnaire a identifié que certains secteurs prévus dans le cadre d'aménagement d'équipements publics ou logements seront exposés à des nuisances sonores supérieures aux recommandations de l'OMS.

Ainsi, le projet de construction du lycée est prévu dans la ZAC Montévrain Val d'Europe à environ 220m de la RD231.

Le secteur est exposé à des valeurs moyennes pondérées comprises entre 55 et 65 dB (A) selon l'indicateur Lden : si le seuil réglementaire de 68 dB (A) n'est pas dépassé, ces niveaux de bruits outrepassent tout de même les recommandations de l'OMS en Lden 53 dB (A) pour le trafic routier.

Le niveau sonore moyen maximal (calculé en fonction de l'indicateur Lden) est de 68 dB(A). Au-delà de ce seuil, les habitants courent des dangers importants en terme de santé. L'OMS a fixé à 53 dB (A) (jour) l'objectif à atteindre pour se prémunir de l'impact nocif du bruit sur les populations.

Il serait souhaitable que le pétitionnaire mette en place un suivi d'indicateurs des nuisances sonores afin de s'assurer du respect des valeurs recommandées.

Le pétitionnaire mentionne la présence de zones calmes sur la commune servant de lieux de « repos » pour les habitants.

Le règlement prend en compte les dispositions réglementaires tel que l'isolement acoustique des façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit des infrastructures.

Le PADD prévoit de mettre en œuvre des dispositifs permettant de limiter l'impact des nuisances sonores mais ne détaille pas ces mesures.

Par ailleurs, le pétitionnaire indique que le secteur Ns doit également accueillir des activités événementielles et touristiques. Bien que situé à proximité d'un espace naturel et agricole, une affluence est donc attendue, il conviendra de veiller à la tranquillité des habitants se trouvant à proximité le cas échéant, afin de limiter les nuisances sonores.

Parmi les paramètres étudiés, les nuisances sonores représentent un enjeu fort pour la commune. Au vu de l'aménagement d'un établissement sensible à proximité d'un axe bruyant, l'ARS aurait souhaité des mesures ERC complémentaires.

**L'ARS rappelle que les composantes d'aménagement peuvent permettre à la fois de réduire l'exposition à la pollution de l'air et l'exposition aux nuisances sonores. Ces composantes concernent les formes urbaines, la typologie des habitations (taille, matériaux), l'aménagement paysager (espaces verts et bleus), l'accessibilité des transports et des services (commerces, écoles, soins, loisirs).**

## 2-6 Cohésion sociale

L'OAP Avenue Thibaud de Champagne ainsi que le règlement prévoient des dispositions favorisant la mixité sociale et fonctionnelle tels que des équipements de loisirs, de sport et détente tout en maintenant un équilibre entre habitat, espaces naturels/végétaux et les activités économiques du secteur. Le dossier évoque aussi la construction d'une aire de voyage et le développement de l'écoquartier « les roseaux ».

**Dans l'élaboration de nouveaux projets d'urbanisme, la mixité sociale et fonctionnelle joue un rôle déterminant sur le bien-être social de la population. En créant et en préservant des commerces de proximité, des lieux de rencontre, des espaces de jeux, des accès au logement et aux soins, cela favorise l'intégration sociale notamment des personnes isolées et âgées ainsi que le sentiment de sécurité au sein de la ville, des axes que l'ARS apprécie.**

## 2.7 Espèces envahissantes : le moustique tigre

L'année 2023 a été marquée par une progression importante de *Aedes albopictus*, appelé communément « moustique tigre ». En métropole, ce moustique essentiellement urbain s'est développé de manière significative, plus de la moitié des départements sont colonisés dont tous les départements d'Ile de France. La présence de ce moustique sur le territoire représente un **enjeu sanitaire majeur** car il est vecteur de maladies telles que la dengue, le chikungunya et le Zika.

Le PLU doit également prendre en compte ce risque dans l'aménagement du territoire. Le pétitionnaire indique qu'il prévoit d'aménager des noues paysagères ou des voiries poreuses pour recueillir et filtrer les eaux de pluie.

Il est recommandé de ne pas créer des zones d'eau stagnante notamment pour la gestion d'eaux pluviales. Il est à noter que la construction de nouveaux bâtiments avec des toits terrasse et/ou l'aménagement de toitures et/ou des noues végétalisées peuvent potentiellement être propices au développement de lieux de pontes du moustique

**Afin de lutter contre la prolifération de ce vecteur et le risque d'apparition de pathologies autochtones qui constitue un véritable enjeu de santé publique, il est nécessaire de sensibiliser les habitants à adopter les bons gestes suivants :**

- **Éliminer les endroits où l'eau peut stagner (déchets verts, pneus usagés, encombrants)**
- **Vider et changer les récipients contenant de l'eau (pots de fleur, soucoupes à plantes, arrosoirs)**
- **Couvrir les réservoirs d'eau (bidons, citernes, piscines hors d'usage)**
- **Vérifier le bon écoulement des gouttières**

**Vous trouverez plus d'informations sur <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/moustique-tigre-en-ile-de-france>.**

### **3. Conclusion**

L'évaluation environnementale présente une synthèse des incidences du PLU et les mesures envisagées face aux enjeux sanitaires identifiés (eau, sol, air, nuisances).

Des mesures de réduction sont proposées pour limiter les émissions dues au trafic routier principalement dans le secteur de l'OAP avenue Thibaud de Champagne. Toutefois, elles apparaissent insuffisantes pour limiter l'impact sur les nuisances sonores dans les secteurs exposés.

L'ARS encourage les mesures prévues en faveur de la cohésion, la mixité sociale et de la transition énergétique.

L'ARS émet un avis favorable au projet arrêté du PLU de Montévrain.

P/La Directrice Générale de l'ARS Ile-de-France

P/La Directrice de la délégation départementale de Seine-et-Marne

Ingénieur d'études sanitaires



**Lisa SERVAIN**



VOS REF. Mail du 17/01/2024

NOS REF. TER-ART-2024-77307-CAS-192507-P6W2B3

INTERLOCUTEUR Gayanée Dzaroukian Lecasse

TÉLÉPHONE 06 15 81 16 56

MAIL gayanee.dzaroukian@rte-france.com

OBJET Arrêt du PLU de la Commune de MONTEVRAIN 77

**DDT DE SEINE-ET-MARNE**

A l'attention de Mme Sylvie MARTIN

La Défense, le 30/01/2024

Madame,

Nous accusons réception du mail relatif au projet d'Arrêt du PLU de la Commune de **MONTEVRAIN 77** transmis par vos Services pour avis le 17/01/2024.

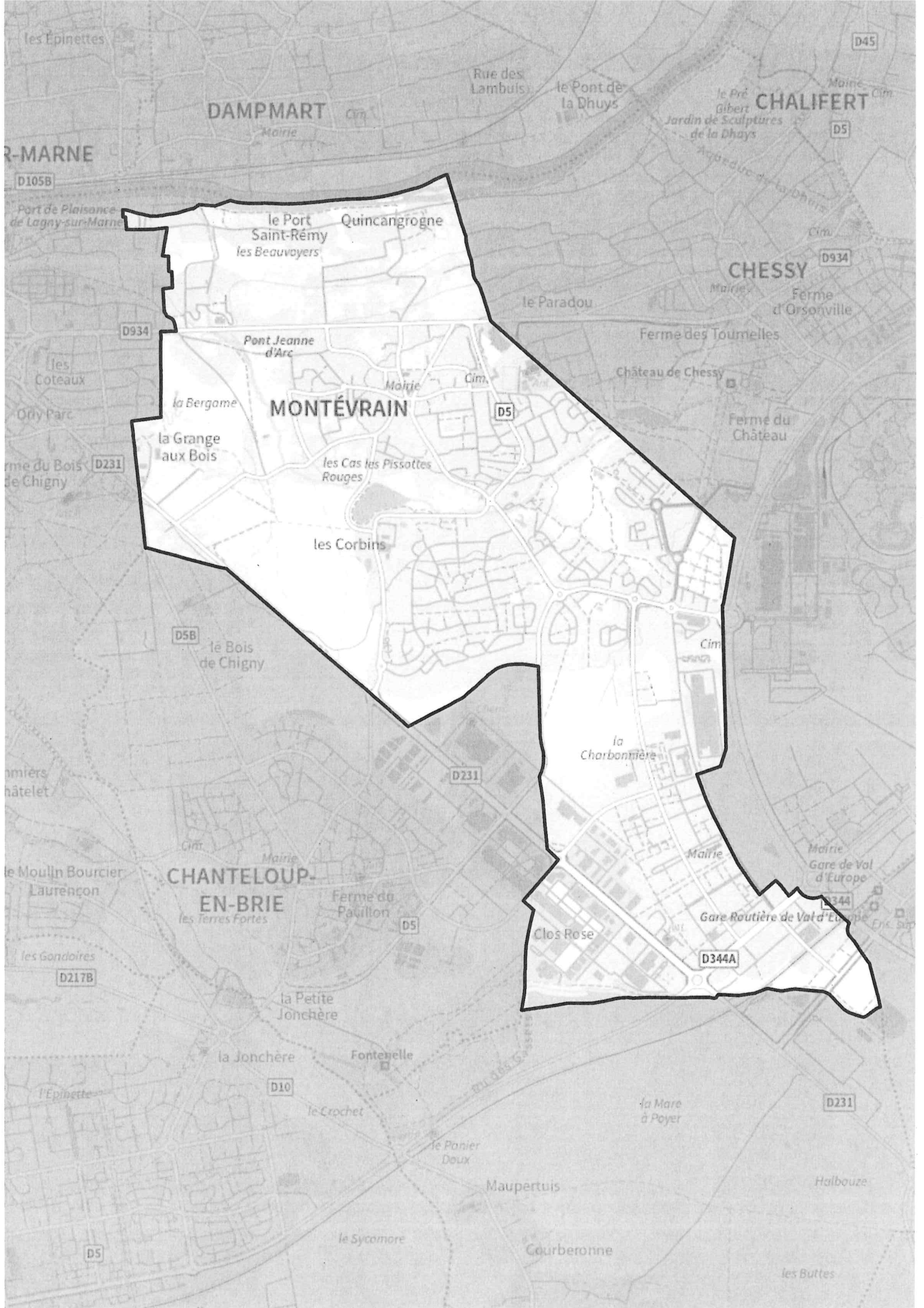
Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'énergie électrique Haute Tension indice B ( $\geq 50\text{kV}$ ), existant ou projeté à court terme.

Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

**Frédéric ROY**  
**Chef du Service Concertation Environnement Tiers**

P/o



DAMPMART

CHALFERT

MONTÉVRAIN

CHESSY

CHANTELOUP-EN-BRIE

R-MARNE

D105B

D934

D5

D934

D231

D5B

D231

D217B

D10

D344A

D231

D5

les Epinettes

Rue des Lambuis

le Pont de la Dhuis

le Pré Gilbert  
Jardin de Sculptures de la Dhuis

D45

Mairie Cim.

D5

Port de Plaisance de Lagny-sur-Marne

le Port Saint-Rémy  
les Beauvoiers

Quincangrogne

Cim.

le Paradou

Mairie

Ferme d'Orsonville

Ferme des Toumelles

les Coteaux

Pont Jeanne d'Arc

Mairie

Cim.

Château de Chessy

Orly Parc

la Bergame

la Grange aux Bois

les Cas les Pissottes Rouges

Ferme du Château

me du Bois de Chigny

les Corbins

Cim.

miers hâtelet

la Charbonnière

le Moulin Bourcier  
Laurençon

Mairie

Ferme du Pavillon

Mairie

Mairie  
Gare de Val d'Europe

les Gondoires

les Terres Fortes

Clos Rose

Gare Routière de Val d'Europe

l'Epipette

la Petite Jonchère

Fontenelle

la Mare à Poyer

le Crochet

la Jonchère

le Crochet

le Panier Doux

Maupertuis

Halbouze

le Sycomore

Courberonne

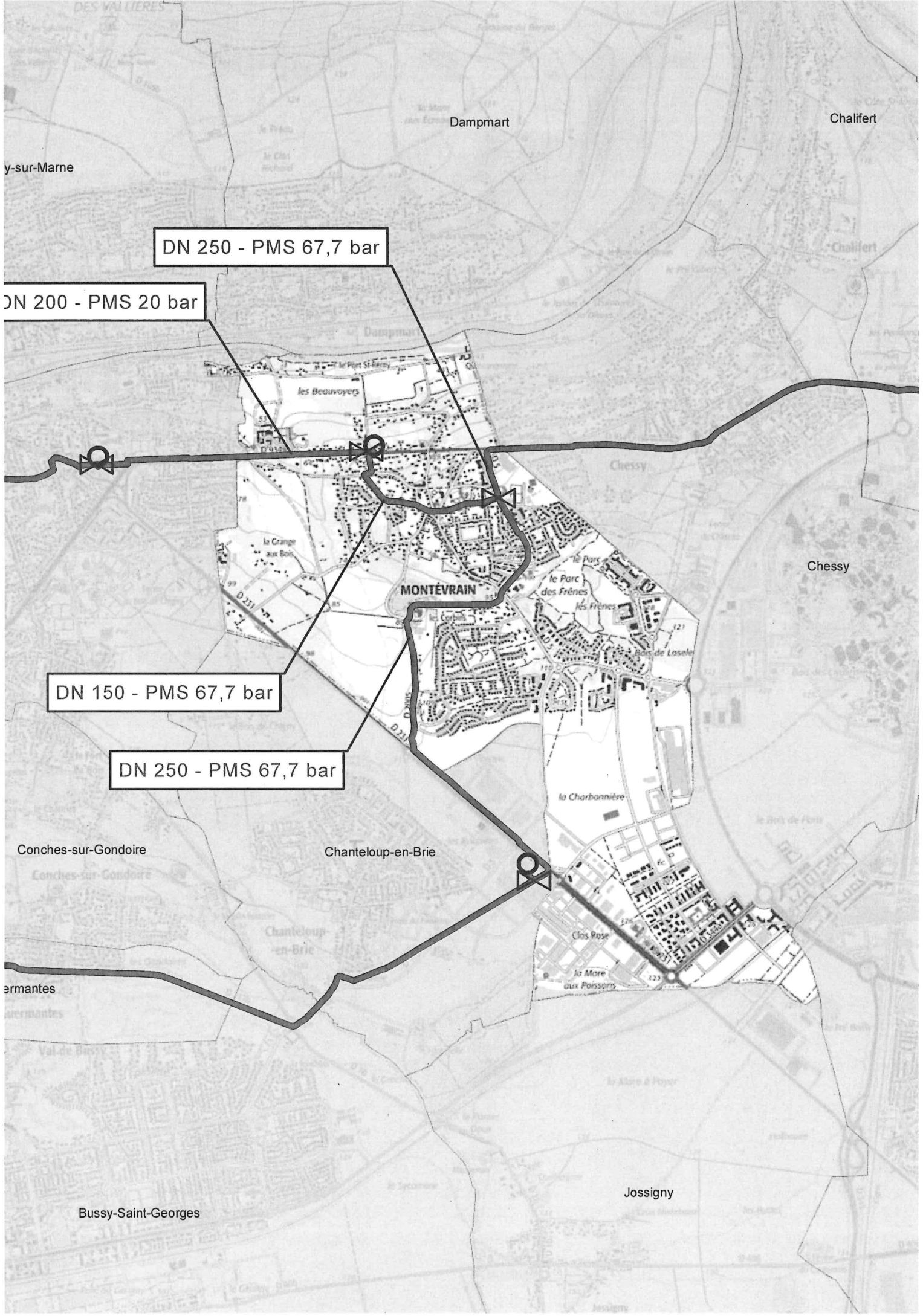
les Buttes



## Tableau de synthèse des distances SUP

DN		Distances SUP1 (en mètre) canalisation enterrée vent 5m/s																				DN				
		PMS (bar)																								
		4	6	10	11	16	20	25	30	35	40	45	50	55	60	67,7	75	80	85	94	96	100	110	120	150	229
80				6		6	7	10	10	10	10	15	15	15	15	15	20	20	20	20	20	25				80
100				7		9	10	10	15	15	15	15	20	20	20	25	25	25	25	30	30	30	35			100
125				10		10	15	15	20	20	25	25	30	30	30	30	35	40	40	45	45	45	50	60		125
150				15		15	20	25	25	30	30	35	40	40	45	45	50	50	55	55	55	60	65	80		150
200				15		15	20	25	30	35	35	40	40	45	50	55	60	60	60	70	70	70	75	90		200
250				20		20	35	40	45	50	50	55	60	65	70	75	80	85	85	90	95	95	100	120		250
300				30		30	40	45	50	60	65	70	75	80	85	90	95	105	110	120	125	125	130	155		300
350				35		35	55	65	75	80	85	95	100	105	110	120	130	130	135	145	150	150	160	190		350
400				45		45	70	80	90	95	105	115	120	125	135	145	155	160	165	175	180	180	230		400	
450				55		55	95	105	115	125	135	140	150	155	165	180	185	190	205	210	210	210	225		450	
500				65		65	110	120	130	145	155	165	170	180	195	205	210	220	235	245	245	255	270		500	
550				75		75	125	140	150	160	175	185	195	205	220	235	240	250	265	275	275	290			550	
600				85		85	140	165	180	195	205	215	230	245	260	270	280	295	305	325	340	340			600	
650				95		95	175				205	215	230	240	255	270	290	300	310	330	340	340			650	
700				105		105	175				225	240	255	265	280	300	320	330	340	365	375	375			700	
750				115		115	175				245	260	275	290	305	330	350	360	375	395	410	410			750	
800				125		125	175				265	285	300	315	335	355	380	390	405	430	445	445			800	
900				135		135	175				310	330	350	370	390	415	440	455	470	500	510	520	545	650	900	
1000				145		145	175				355	380	400	425	445	475	505	520	540	570	590	590	625	745	1000	
1050				155		155	175				375	400	425	450	470	505	535	555	575	610	630	630			1050	
1100				165		165	175				400	425	450	475	500	535	565	590	610	645	670	670	705	840	1100	
1200				175		175	175				445	475	505	535	560	600	635	655	680	720	730	745			1200	

Distance SUP2 et SUP3 - canalisation enterrée = 5m quelque soit la pression, le DN et la vitesse du vent



DN 250 - PMS 67,7 bar

DN 200 - PMS 20 bar

DN 150 - PMS 67,7 bar

DN 250 - PMS 67,7 bar

Dampmart

Chailfert

y-sur-Marne

Chessy

MONTEVRAIN

Chanteloup-en-Brie

Conches-sur-Gondaire

Jossigny

Bussy-Saint-Georges

ermantes

ermantes

Val de Brie

Bussy-Saint-Georges

## FICHE D'AIDE A L'INTEGRATION DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU(I)

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être prises en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU(i).

---

### Rapport de Présentation

---

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les parties faisant référence aux risques technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses) avec le rappel des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), notamment les SUP d'implantation et de passage et les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

---

### Plan d'Aménagement et de Développement Durable

---

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

---

### Orientations d'Aménagement et de Programmation et Emplacements Réservés

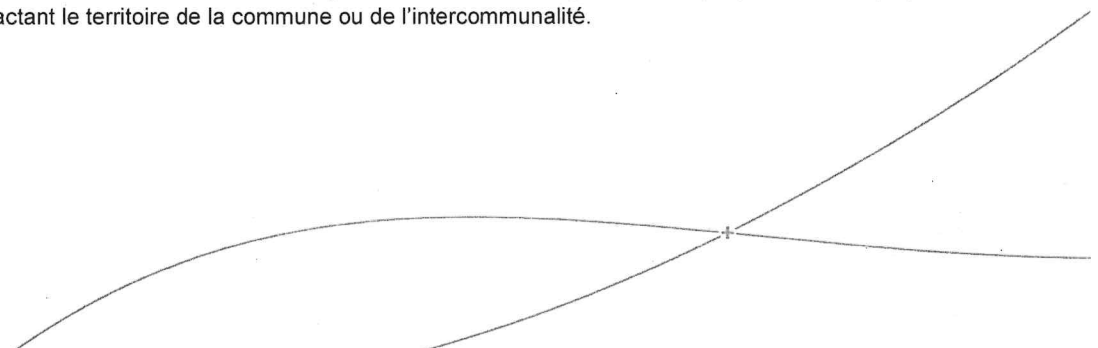
---

Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Dans l'hypothèse d'OAP et/ou d'emplacement réservé impactés par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées à nos ouvrages, des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.

Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les SUP associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.



---

## Règlement

---

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz :

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :  
« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

---

## Document graphique du règlement – plan de zonage

---

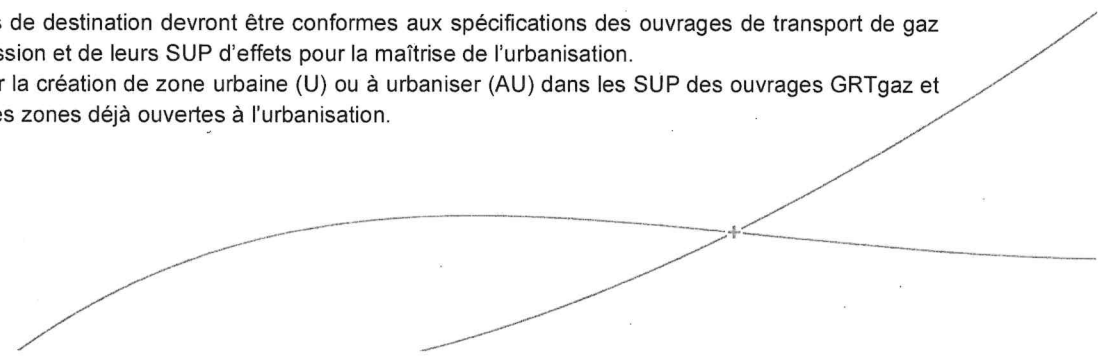
Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence des ouvrages de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

---

## Changement de destination des zones

---

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.



---

### Espaces Boisés Classés

---

La présence de nos ouvrages et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

---

### Plan des Servitudes d'Utilité Publique

---

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation).

---

### Liste des Servitudes d'Utilité Publique

---

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone *non-aedificandi* et *non-sylvandi* des canalisations.

Le détail des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte du ou des arrêtés préfectoraux instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux :

**GRTgaz - Direction des Opérations**

Équipe Travaux Tiers et Urbanisme  
Équipe Maîtrise des Risques Industriels Seine  
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien  
7 rue du 19 mars 192 - Bâtiment Clever  
92622 GENNEVILLIERS





Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers  
Département Maîtrise des Risques Industriels – Seine  
Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962  
92622 Gennevilliers Cedex  
+33 1 56 04 01 00  
www.grtgaz.com

DDT Unité planification territoriale Nord  
Territoires Aménagements et Connaissances  
2 RUE DES TRINITAIRES  
77100 MEAUX

Affaire suivie par : Madame ZANGELMI Anne-Typhaine

VOS RÉF. Révision n°2 du PLU de Montévrain - Projet arrêté  
NOS RÉF. U2024-000031  
INTERLOCUTEUR Wilson WANG - 06 38 46 34 97 - BLG-GRT-DO-PVS\_ETT@grtgaz.com  
OBJET Révision n°2 du PLU de Montévrain - Projet arrêté

Gennevilliers, le 31/01/2024

Madame,

En réponse à votre sollicitation reçue par nos services en date du 23/01/2024 relative à la révision du projet cité ci-dessus, nous vous informons que la commune de Montévrain est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être prises en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que devront être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L. 101-2, L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration devra intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.

Nous vous rappelons que nos canalisations sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

En conséquence, nous demandons que le PLU précise de consulter :

BLG-GRT-DO-PVS\_ETT@grtgaz.com

Ou via l'adresse postale suivante :

**GRTgaz**  
Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers  
Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien  
Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962  
92622 Gennevilliers Cedex

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation
- Une fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement
- Une fiche réflexe « que faire en cas d'accident »
- Un plan de situation au 1/25000<sup>ème</sup> des ouvrages situés sur la commune concernée.

Enfin, nous souhaitons que soient autorisées dans le règlement d'urbanisme du PLU, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nous restons à votre disposition pour le cas où vous souhaiteriez obtenir des renseignements complémentaires.

Nous vous prions de croire, Madame, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le responsable du Département MRI  
Vincent BAZAINE



P.O.

P.J. : Une carte schématique au 1/25000<sup>ème</sup>  
Un tableau des distances d'effets  
Fiche d'information sur les servitudes  
Fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement  
Fiche réflexe en cas d'accident sur une canalisation GRTGAZ

N.B. : Cette réponse ne concerne que les canalisations de transport de gaz naturel haute-pression exploitées par GRTgaz, à l'exclusion des conduites de distribution de GrDF ou celles d'autres concessionnaires.

## FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

### Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

### **Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement**

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite pas voir augmenter la densité de population dans les SUP de ses ouvrages, et préconise de s'éloigner autant que possible des ouvrages de transport de gaz.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

### **Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

## FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI- ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : [www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**



## Réflexe en cas d'accident sur une canalisation GRTgaz

En cas d'accident sur une canalisation, voici les effets possibles :

- Projections de terre, pierres et autres éléments présents dans le sol,
- Bruit intense,
- Déflagration (onde de surpression avec dégâts significatifs associés de type bris de vitre),
- En cas d'inflammation, intense chaleur émise par le rayonnement de la flamme.

En cas d'accident sur une canalisation de transport de gaz haute pression, nous vous rappelons les règles de conduite à tenir,

### sans fuite apparente :

- Même si seul le revêtement semble touché, ne remblayez pas. La canalisation est fragilisée et peut se détériorer rapidement en fonction des conditions d'exploitation.
- Prévenez GRTgaz , au numéro du Centre de Surveillance Régional.

**N° Vert 0 800 00 11 12**  
NUMERO D'ALERTE

- Attendez l'arrivée des techniciens de GRTgaz qui se déplaceront pour expertiser les dégâts et prendre les premières mesures.

### avec une fuite apparente :

- Ne tentez pas de stopper la fuite
- En cas d'inflammation, ne tentez pas d'éteindre la flamme
- Interrompez les travaux, coupez les moteurs des engins et interdisez toute flamme, étincelle ou point chaud aux alentours de la fuite,
- Eloignez toute personne du lieu de la fuite,
- Téléphonnez immédiatement aux pompiers, gendarmerie, police,
- Puis téléphonez au n° d'urgence vert précisé sur votre compte rendu de chantier, 24h/24 et 7 jours/7, ou au numéro du Centre de Surveillance Régional
- Attendez à distance la venue des secours et des techniciens de GRTgaz.

## FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle de nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique... Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."



N/Réf. : OB/CV/SJ/ET/2024.03.0320  
Service urbanisme  
tél. : 01 60 43 52 65  
courriel : urbanisme@chessy77.fr

Recommandé avec AR n° 1A 207 036 2046 6



*Marba*

25 MARS 2024

**Hôtel de ville de Montévrain**  
**Monsieur le Maire**  
**4 Rue Bonne Mouche**  
**77144 MONTEVRAIN**

**Chessy, le 20 mars 2024**

**OBJET            Avis sur le projet de PLU arrêté - Révision du Plan Local d'Urbanisme  
de Montévrain**

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la réception du dossier de projet de PLU arrêté dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Montévrain, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la commune de Chessy.

Je vous informe qu'il fera également l'objet d'une délibération lors du Conseil municipal du 5 avril 2024.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

L'Adjoint au Maire  
Chargé de l'Urbanisme

Christophe VUITTENEZ



**PJ : Avis de la commune**



## Avis sur le projet arrêté de PLU révisé de Montévrain

Par délibération en date du 14/12/2023, le conseil municipal de la commune de Montévrain a arrêté son projet de PLU révisé.

Conformément à l'article L153-13 du Code de l'urbanisme, la commune nous a transmis le projet pour avis.

La commune de Chessy ainsi que Val d'Europe Agglomération ont 3 mois à compter de la réception du projet afin d'émettre un avis, soit jusqu'au 5 avril 2024 pour Chessy.

### **Il est émis un avis défavorable pour les motifs déclinés ci-après.**

La commune de Montévrain est membre de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Cette dernière exerce notamment la compétence (obligatoire) d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

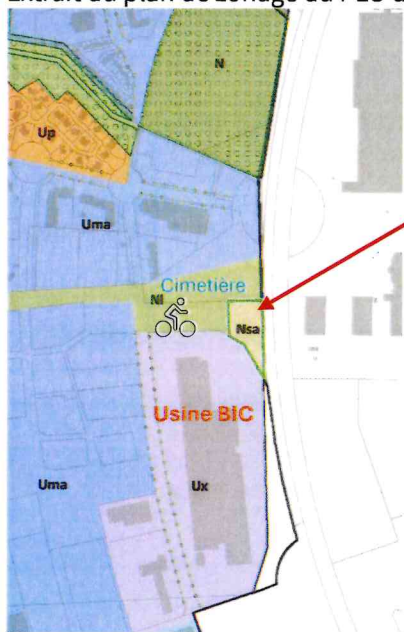
Selon le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne 2020 – 2026, elle est tenue de réaliser 70 places pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

En application des dispositions législatives et en cohérence avec le schéma susvisé, qui prévoit la réalisation de 30 places sur la commune de Montévrain, un espace a été localisé sur la commune de Montévrain.

Cet espace fait l'objet du secteur réglementaire Nsa. Ce secteur correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Le site est un espace enherbé enclavé, encadré au nord par le nouveau cimetière, en bordure de la commune de Chessy le long du boulevard du Grand Fossé à l'est, au sud par l'usine BIC écriture et à l'ouest par le pumptrack (VTT, BMX, trottinette ...).

Extrait du plan de zonage du PLU de Montévrain arrêté :



Zone Nsa, en bordure du boulevard circulaire et jouxtant l'usine BIC.



Selon l'article N1-2 du règlement du PLU de Montévrain arrêté : Les dispositions applicables au secteur Nsa : « Sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement et à l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions dédiées à un usage commun de type pièce de vie ou sanitaires ;
- L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. ».

Cette localisation entre en contradiction avec plusieurs éléments.

## **1. Une accessibilité du site problématique :**

### **a) Évaluation environnementale**

Selon l'évaluation environnementale, le site n'est ni urbanisé, ni raccordé aux réseaux existants. Il sera nécessaire de prévoir une voie d'accès carrossable à la parcelle, ainsi que l'alimentation en eau potable, l'électricité, l'assainissement et un point de collecte des déchets ménagers.

Le raccordement pourra s'effectuer sur la rue Edouard Buffard, située à environ 150 m du site.

### **b) Article N3-7 du PLU révisé - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Selon l'article N3-7 du PLU révisé, « Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. »

### **c) Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne**

Selon son annexe 3, portant préconisations notamment sur la localisation des aires d'accueil, la localisation d'une aire d'accueil doit respecter les grands principes ci-dessous :

***La localisation d'une aire d'accueil doit donc respecter les grands principes suivants :***

- Situation pas trop éloignée d'un quartier habité, bien pourvu en services permettant l'accueil des voyageurs, la scolarisation des enfants et la gestion du terrain
- Accès facile des voies routières desservant l'agglomération ou la commune. Par contre les accès directs sur des routes à fort trafic sont tout à fait déconseillés.



➔ La réalisation de l'accès par la rue Edouard Buffard semble particulièrement problématique. La zone Nsa est enclavée : à 150 mètres de la rue et potentiellement accessible uniquement par une voie de desserte de 3 mètres de large, dont la chaussée est réalisée en stabilisé et en cours d'aménagement paysager sur les côtés : plantations d'arbres et arbustes, de luminaires.





La configuration de cet accès n'est donc pas adaptée à l'usage de la zone Nsa et ne respecte ni les dispositions de l'article N3-7 ni les recommandations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne.

Par ailleurs, un accès direct par le Boulevard du Grand Fossé n'est pas envisageable. Le boulevard est une voie à forte circulation, accueillant notamment le passage de lignes bus. Il est aménagé en boulevard urbain : 2x2 voies avec des espaces verts, des voies dédiées aux mobilités douces (piétons, cycles), du mobilier urbain.

A ce jour, il n'existe aucun accès direct depuis le Boulevard du Grand Fossé pour assurer la sécurité des usagers. Les terrains sont tous desservis par des voies publiques aménagées et des carrefours à feux ou des ronds-points.

De plus, cet accès ne respecterait pas les recommandations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne.



De ce fait, l'accès à la zone Nsa n'est pas réalisable depuis le Boulevard du Grand Fossé et semble difficile depuis la rue Edouard Buffard.

## 2. Un site fortement exposé aux Pollutions et nuisances

### a) **État Initial de l'environnement**

Dans l'État initial de l'environnement, il est précisé que depuis la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, les nuisances sonores doivent être prises en compte lors de la construction de voies nouvelles ou de bâtiments à proximité de ces infrastructures. Cette loi a été complétée par l'arrêté du 30 mai 1996 qui donne les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et de l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Ce classement sonore permet de répartir les voies routières et ferroviaires en 5 catégories selon les niveaux sonores qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Il définit également des secteurs affectés par le bruit autour de chaque infrastructure classée dans lesquels les bâtiments devront recevoir un isolement acoustique.

Il ne s'agit pas de servitudes publiques mais de contraintes obligatoires que les pétitionnaires doivent prendre en compte dans leur projet.

La commune de Montévrain est majoritairement concernée par des infrastructures de type 3 et 4 : le Boulevard circulaire est ainsi classé en type 3.

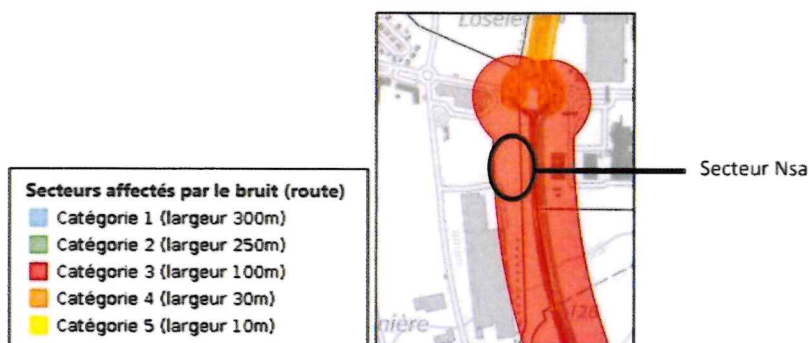
### b) **Évaluation environnementale**

- ❖ **Bruit** : Selon l'évaluation environnementale, le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire identifie le Boulevard circulaire comme bruyant.

Sur le secteur, le PPBE signale une valeur moyenne pondérée comprises entre 60 et 65 dB (A) selon l'indicateur Lden.

Ces valeurs sont inférieures aux limites fixées par la réglementation française mais restent supérieures aux recommandations émises par l'OMS pour éviter tout effet néfaste sur la santé.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 classe le boulevard du Grand Fossé en infrastructure bruyante de catégorie 3. La largeur des tronçons affectés par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Dans ces secteurs, les façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit de l'infrastructure doivent présenter un isolement acoustique contre ce bruit.



Classement sonore du boulevard du Grand Fossé

❖ **Pollution atmosphérique** : Selon l'évaluation environnementale, en termes de pollution atmosphérique, le Boulevard du Grand Fossé est exposé à la pollution de l'air liée aux véhicules thermiques : les concentrations moyennes en dioxyde d'azote ( $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) et en particules fines  $\text{PM}_{2,5}$  ( $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) y sont plus élevées que la moyenne communale.

Si les limites réglementaires ne sont pas dépassées, cette exposition est supérieure aux recommandations de l'OMS (respectivement  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$  et  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

**c) Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne**

Selon son annexe 3, portant préconisations notamment sur la localisation des aires d'accueil, la localisation d'une aire d'accueil doit respecter les grands principes ci-dessous :

- **Prévoir des « zones intermédiaires » entre le terrain et les zones industrielles.**
- **On entend par « zones intermédiaires » toute forme d'espace ayant été conçu sur les pourtours de l'aire afin d'éviter une trop grande proximité avec le voisinage immédiat.**

➔ La localisation de l'aire d'accueil ne prend pas en compte la qualité de vie des futurs utilisateurs de cette aire d'accueil.

En effet, elle est en contradiction avec les dispositions de l'arrêté préfectoral (susvisé) relatives au bruit.

Également, elle ne respecte pas les recommandations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne en matière de création de zones intermédiaires : l'aire d'accueil est accolée au site accueillant l'entreprise industrielle BIC écriture, classée en tant qu'ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement).

L'implantation de cette aire d'accueil est donc prise en méconnaissance totale des risques éventuels sur la santé des futurs occupants et sans mesure spécifique d'évitement.



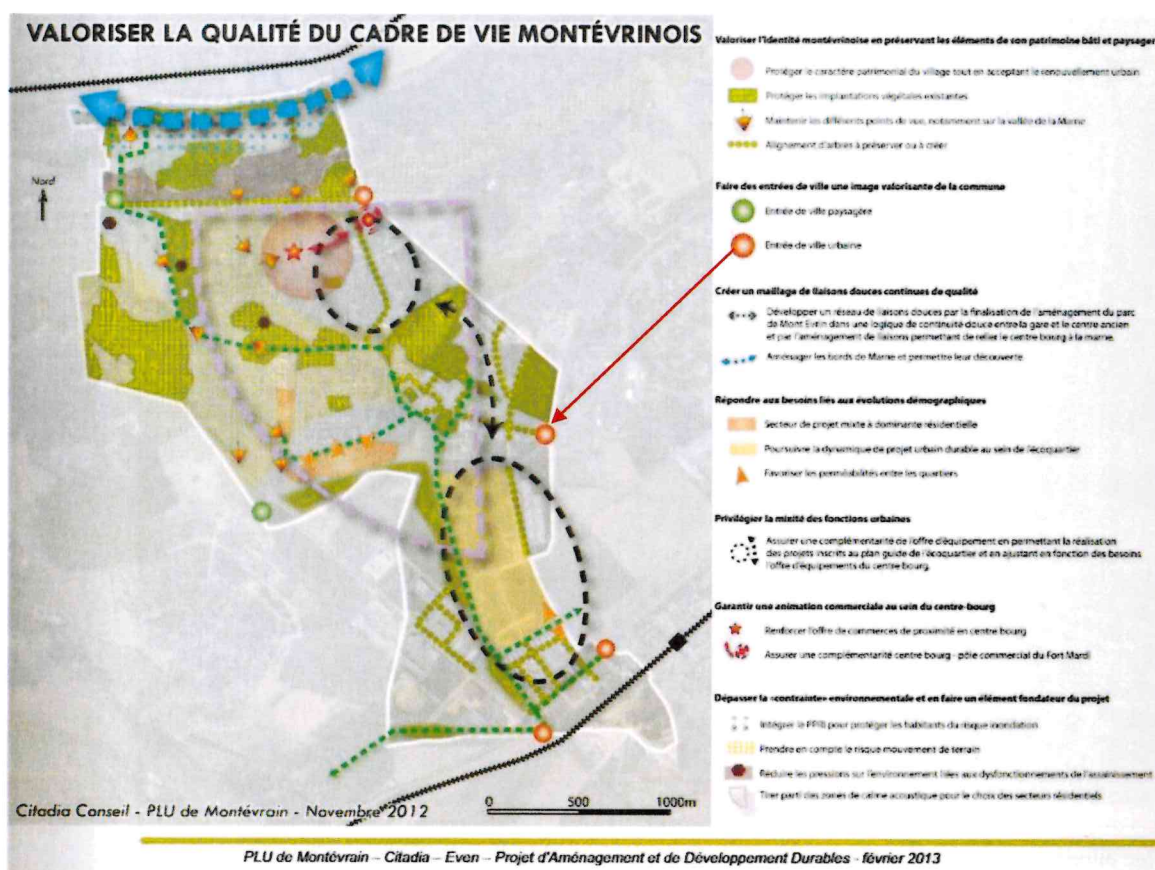
### 3. Une remise en cause de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'entrée de ville

#### a) PADD du PLU de Montévrain actuellement en vigueur

L'accès à la commune de Montévrain depuis le boulevard circulaire est qualifié comme « entrée de ville urbaine ».

#### b) Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial précise que bien que fortement marquées par un caractère routier, les entrées de ville de la commune font l'objet d'une attention renforcée qui se traduit par leur caractère végétalisé et paysager.



#### c) Code de l'urbanisme

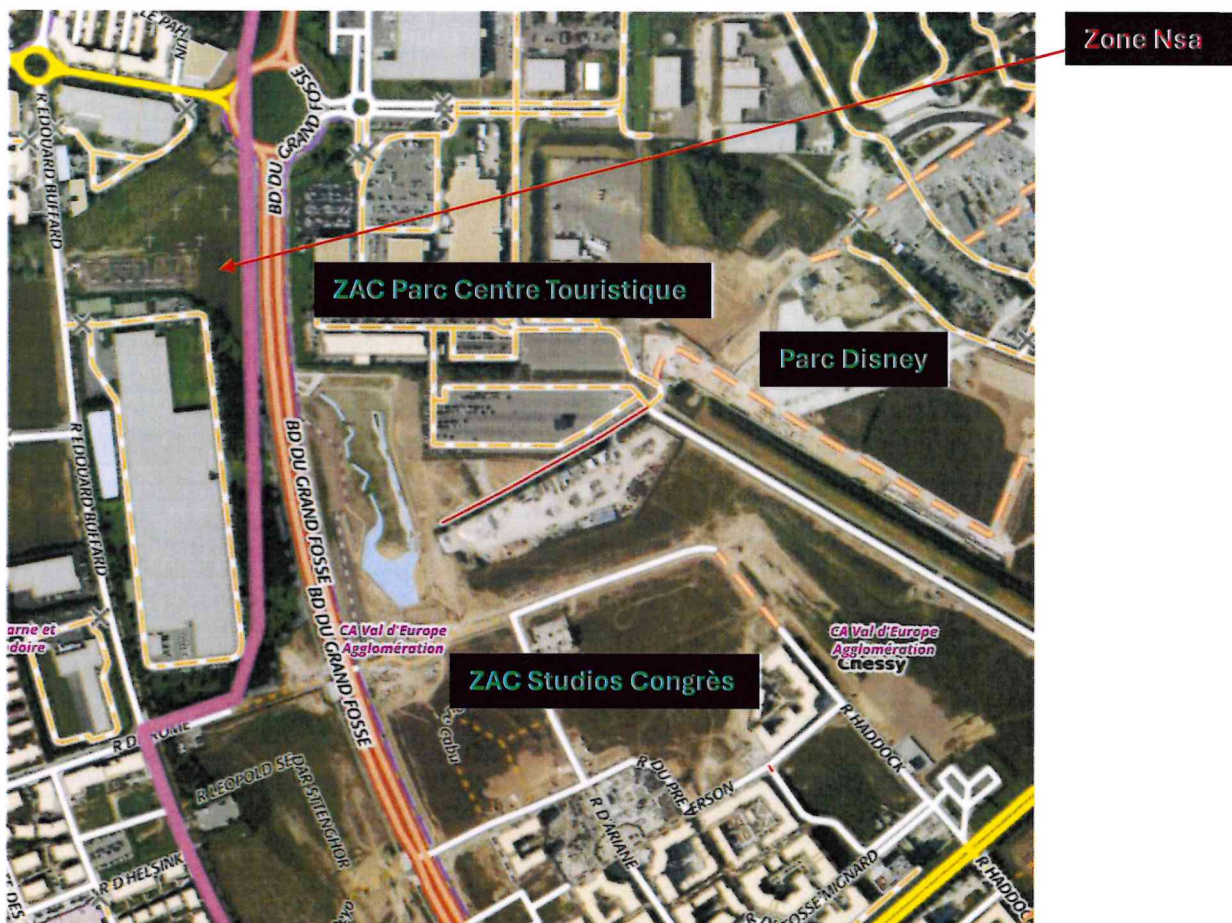
Selon les dispositions de l'article L 101-2 -alinéa 2 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville »

Selon les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »



➔ Cette localisation de l'aire d'accueil, à proximité immédiate d'une des entrées de ville de la commune de Montévrain est en contradiction avec le diagnostic territorial et ne respecte pas les dispositions des articles L 101-2 -alinéa 2 et R 111-27 du Code l'Urbanisme. Elle porte atteinte également à l'entrée de ville de Chessy - ZAC du Parc et du Centre Touristique (UZPCT) et ZAC des Studios Congrès (UZSC) ainsi qu'à l'entrée sur le territoire de la Communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération.



Par ailleurs, cette localisation porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. En effet, cet ouvrage de par sa localisation et sa destination ne s'intègre pas dans le paysage urbain existant et nuit fortement au caractère qualitatif des aménagements déjà réalisés dont notamment le paysagement et le cheminement piéton, ainsi qu'à la perspective sur les constructions existantes.

De plus, l'article N2-6 du PLU révisé ne porte aucune orientation en matière d'aménagement paysager pour la zone Nsa, notamment le long du Boulevard du Grand Fossé, afin de participer à l'insertion de l'aire d'accueil dans son environnement immédiat.

### **Observations complémentaires**

Sur le Plan de zonage :

Il convient de prendre en compte le décret n°2023-239 du 30/03/2023 portant modifications des limites territoriales de communes et de cantons du département de Seine-et-Marne.

La parcelle anciennement cadastrée AK n°59 et provenant de la commune de Chessy doit être intégrée au zonage du PLU et ne pas être en blanc.

Les parcelles détachées de la commune de Montévrain et rattachées à la commune de Chessy (partie du Bois du Loiselet) ne doivent plus figurer sur le plan de zonage.



À l'attention de M. Christian ROBACHE  
Maire  
Mairie de Montévrain  
4, rue Bonne Mouche  
77144 MONTÉVRAIN

À Saint-Thibault-des-Vignes,  
le 26 mars 2024

Affaire suivie par :  
Emilie MAUVIGNIER, [emilie.mauvignier@siemu.fr](mailto:emilie.mauvignier@siemu.fr)  
07-84-56-26-52

**Objet : Avis du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée sur le projet de révision du PLU de la commune de Montévrain**

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint l'avis détaillé du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée, en tant que Personne Publique Associée, portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Montévrain.

Dans les différents documents composant le dossier arrêté, la question des déplacements est bien présente.

Consciente des enjeux en termes de mobilités soulevés par une urbanisation rapide sur le secteur, la commune souhaite anticiper et orienter les développements dans l'optique de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle. Des sujets aussi divers que l'équilibre habitat/emploi, la densité, la mixité fonctionnelle, le maillage des équipements ou encore le maintien d'un maillage piéton permettant de relier les différents quartiers sont autant de thèmes explorés par la commune.

Le SIEMU retrouve également dans le PLU, une OAP sur l'avenue Thibaud de Champagne avec une volonté de recoudre le tissu urbain de part et d'autre de cette coupure également identifiée dans le PLM de Marne-la-Vallée 2023-2027.

En ce qui concerne le stationnement, les ratios pour le stationnement vélo prennent bien en compte les dernières évolutions réglementaires et la commune rappelle à chaque fois la nécessité de prévoir un pré-équipement des places de parking automobile avec des infrastructures de recharge électrique. Néanmoins, le SIEMU invite la commune à vérifier les pourcentages indiqués car il ne possède pas les mêmes informations.

En revanche, malgré un diagnostic mettant en avant un taux de motorisation plus faible qu'au niveau départemental et des habitants travaillant principalement sur la commune, sur des communes à proximité immédiate ou desservies par le RER A, les mesures prises sur le stationnement privé n'apparaissent pas en phase avec l'état des lieux ni avec les normes inscrites dans le PDUiF.



En effet, si des contraintes particulières sont prévues sur le stationnement privé à proximité immédiate de la gare, le SIEMU relève une volonté de la commune de maintenir des ratios de stationnement particulièrement importants et dépassant les prescriptions du PDUIF, pour les logements sur le reste de la commune.

Le ratio de 3 places annoncé pour les plus grands logements et les logements individuels est parmi les plus élevés du territoire à notre connaissance, et ce, alors que la commune comporte pourtant un certain nombre de solutions de mobilité alternatives avec la présence du pôle gare de Montévrain-Val d'Europe au sud de son territoire, lui-même desservi de manière efficace par la ligne 43 et un service de free-floating.

De par sa situation en grande couronne, le SIEMU entend le souhait de la commune de répondre aux besoins de stationnement automobile de ses habitants. Il note néanmoins que les réflexions intéressantes menées sur les mobilités alternatives dans le cadre du PLU pourraient s'accompagner d'une action plus contraignante sur ce levier du stationnement.

Tout l'enjeu sera donc de faire en sorte que ces capacités de stationnement privées soient le plus possible réalisées sur l'assiette des opérations et qu'elles soient par la suite réellement utilisées par les habitants, afin d'éviter tout empiétement sur l'espace public.

Pour conclure, les objectifs du PLU de Montévrain s'accordent globalement avec les réflexions menées par le SIEMU bien que la commune soit encouragée à réviser ses exigences en matière de création de place de stationnement privé et à renforcer son contrôle du stationnement sur voirie.

Mes équipes se tiennent à votre disposition pour échanger sur ce sujet si besoin.

Par la communication de cet avis, je confirme notre volonté de travailler ensemble pour améliorer la qualité des déplacements de nos administrés et d'œuvrer pour une mobilité plus durable. Je ne manquerai pas, de mon côté, de réaffirmer également cette volonté dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du Plan Local des Mobilités sur le territoire du SIEMU.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Sinclair VOURIOT

Président du SIEMU Marne-la-Vallée



**Pièce jointe :**

- o Avis détaillé du SIEMU sur le projet de révision du PLU de la commune de Montévrain

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montévrain

### Avis du Syndicat Intercommunal d'Études des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée

*Affaire suivie par : Emilie Mauvignier, emilie.mauvignier@siemu.fr*  
*Le 20 mars 2024*

Le SIEMU s'est attaché à rédiger un avis sur le projet arrêté de PLU de la commune de Montévrain concernant directement ses compétences et son domaine d'intervention, à savoir les transports et les mobilités sur les territoires de l'Agglomération de Marne et Gondoire, de Val d'Europe Agglomération et de la commune de Favières.

#### Avis général

Le PDUIF de 2014 élaboré par Ile-de-France Mobilités met l'accent sur la bonne intégration des problématiques de mobilité dans les PLU notamment en ce qui concerne les aménagements de voirie, le partage de l'espace public et le dimensionnement du stationnement. Ces principes sont sur le point d'être reconduits dans le projet révisé, intitulé Plan MobIDF.

Dans les différents documents composant le dossier du projet arrêté de révision du PLU de Montévrain, la question des déplacements est bien présente.

Consciente des enjeux en termes de mobilités soulevés par une urbanisation rapide sur le secteur, la commune souhaite anticiper et orienter les développements dans l'optique de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle. Des sujets aussi divers que l'équilibre habitat/emploi, la densité, la mixité fonctionnelle, le maillage des équipements ou encore le maintien d'une trame piétonne permettant de relier les différents quartiers sont autant de thèmes explorés par la commune.

Le SIEMU retrouve également dans le PLU, une OAP sur l'avenue Thibaud de Champagne avec une volonté de recoudre le tissu urbain de part et d'autre de cette coupure également identifiée dans le PLM de Marne-la-Vallée 2023-2027.

En revanche, malgré un diagnostic mettant en avant un taux de motorisation plus faible qu'au niveau départemental et des habitants travaillant principalement sur la commune, sur des communes à proximité immédiate ou desservies par le RER A, les mesures prises sur le stationnement privé ne semblent pas aussi volontaristes.

En effet, si des contraintes particulières sont prévues sur le stationnement privé à proximité immédiate de la gare, le SIEMU relève une volonté de la commune de maintenir des ratios de stationnement particulièrement importants pour les logements et dépassant les prescriptions du PDUIF, sur le reste de la commune.



A titre d'information, le ratio de 3 places annoncé pour les plus grands logements et les logements individuels est parmi les plus élevés du territoire à notre connaissance, et ce sur une commune comportant pourtant un certain nombre de solutions de mobilité alternatives avec la présence du pôle gare de Montévrain-Val d'Europe au sud de son territoire, lui-même desservi de manière efficace par la ligne 43 et un service de free-floating.

Au regard du caractère périurbain du territoire, le SIEMU entend le souhait de la commune de répondre aux besoins de stationnement automobile de ses habitants. Il note néanmoins que les réflexions intéressantes menées sur les mobilités alternatives dans le cadre du PLU auraient pu s'accompagner d'une action plus contraignante sur ce levier du stationnement.

Tout l'enjeu sera donc de faire en sorte que ces capacités de stationnement privées soient, le plus possible, réalisées sur l'assiette de l'opération et qu'elles soient par la suite réellement utilisées par les habitants, afin de ne pas empiéter sur l'espace public ce qui passera par des opérations régulières de contrôle

Enfin, le SIEMU invite la commune à vérifier les obligations relayées en matière de pré-équipement et d'équipement en infrastructures de recharge de véhicule électrique au sein des parkings. En effet, nous n'avons pas les mêmes informations.

Pour conclure, les objectifs du PLU de Montévrain s'accordent globalement avec les réflexions menées par le SIEMU même si des actions plus fortes auraient pu être envisagées pour limiter la création de place de stationnement privé et renforcer le contrôle du stationnement sur voirie.

## **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

### **1.1 Présentation et synthèse du diagnostic**

#### **3. LES PLANS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPRATERRITORIALE**

p.14 – Le SIEMU n'a pas de remarque particulière sur ce paragraphe. Simplement, il rappelle que le PDUIF est actuellement en cours de révision et devrait être approuvé en 2025. Il sera alors nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du PLU.

p. 14-15 – Le SIEMU relève l'effort d'actualisation de la part de la commune concernant les informations sur l'élaboration récente du PLM. Nous complétons en précisant que celui-ci a été approuvé le 12 décembre 2023. La version définitive du PLM peut en effet être consultée par le prestataire accompagnant la commune dans l'élaboration de son PLU sur le site internet du SIEMU ([www.siemu.fr](http://www.siemu.fr) – Rubrique « Ressources » > Le Plan Local des Mobilités 2023-2027).

Le PLU de Montévrain devra en effet veiller à sa compatibilité avec le plan d'actions du PLM.

#### **5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

##### **5.4 Une offre d'équipements en croissance**

p. 31 - Le SIEMU rejoint le constat de la commune sur la nécessité de maintenir un maillage suffisant d'équipements répondant aux besoins de sa population en évolution. En effet, cette orientation contribue à réduire la distance à parcourir pour accéder à ces générateurs de flux au profit d'une ville compacte, davantage favorable à l'usage des modes actifs dans les trajets du quotidien. L'enjeu de cette juste répartition est d'autant plus important sur la commune de Montévrain de part l'étendue

nord-sud de son territoire et la nécessité de créer une certaine cohésion entre les anciens (au nord) et les nouveaux quartiers (au sud).

### 5.5 Des mobilités encore structurées par le recours à la voiture

p.32 – Il peut être également intéressant de mentionner que le territoire de la commune bénéficie également d'une station d'autopartage Clem' située au 9 Avenue de la Société des Nations qui met à disposition un véhicule électrique en location courte durée en plus des deux places de stationnement avec borne de recharge pour véhicules électriques.

Par ailleurs, un service de location de vélos et trottinettes en libre service a également été mis en place en juin 2023 et est exploité par l'opérateur TIER Mobility. Ce service apporte une solution supplémentaire et flexible aux besoins de déplacements de la population. Son usage démontre également une certaine complémentarité avec l'offre du réseau de bus.

p. 33 – Dans le tableau, le SIEMU complèterait le constat « des itinéraires cyclables limités ne favorisant pas le rabattement vers le réseau structurant » en indiquant que ce principe doit aussi bien concerner l'accès aux arrêts de bus de manière générale que la desserte des gares.

## 1.2 Diagnostic territorial

### 1. LA DEMOGRAPHIE

#### Bilan

p. 12 – Le SIEMU approuve la mise en évidence de l'enjeu d'accompagner, voire d'anticiper, l'arrivée des nouveaux habitants par le déploiement de services et équipement justement dimensionnés.

Il s'agit d'un principe à défendre sur un territoire dynamique comme Marne-la-Vallée où l'urbanisation rapide exige un développement accéléré des infrastructures et services.

Le SIEMU continuera d'appuyer sur ce sujet auprès d'Ile-de-France Mobilités, notamment.

### 3 . LES ACTIFS ET L'EMPLOI

#### 3.5 - Des mobilités pendulaires qui s'organisent selon un axe Est-Ouest

p. 42 - Cette analyse intéressante laisse entendre que les actifs Montévriinois travaillant principalement sur la commune, sur des communes à proximité immédiate ou desservies par le RER A sont davantage susceptibles de se reporter sur les transports en commun que les actifs entrant sur la commune (d'origines plus diffuses). Cela devrait donc se traduire dans le dimensionnement à prévoir pour le stationnement au niveau des logements ou des bureaux.

#### 3.4.4 L'amélioration du taux de concentration de l'emploi

p.44 – L'équilibre actifs/emploi permet en effet de limiter la concentration des flux pendulaires vers Paris et la Petite Couronne à condition que la typologie d'emploi corresponde aux CSP du territoire. Cette analyse démontre néanmoins la volonté de la commune de travailler sur le sujet.

## 5. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX

### 5.1 Les équipements scolaires

p. 53 – Le SIEMU a bien pris acte de l’implantation d’un lycée sur la commune. Des réflexions sont en cours concernant sa desserte en transport en commun.

#### Bilan

p.57 – Comme indiqué plus haut, le maintien d’un maillage d’équipements anticipant l’arrivée de nouveaux habitants est un levier important pour réduire les besoins de déplacements motorisés. En privilégiant la ville du quart d’heure et en favorisant les déplacements de proximité, la commune contribue à favoriser l’usage des modes actifs, alternatifs à la voiture.

## 6. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

p.58 – A noter que la révision du PLD de 2008 est achevée et a donné lieu à l’approbation du PLM de Marne-la-Vallée le 12 décembre 2023.

p.61 - L’occupation du parc-relais de Val d’Europe nous semble à nuancer au regard de sa proximité avec une gare du RER A. D’autres parc-relais similaires connaissent un remplissage plus important. Cela s’explique en partie par la proximité de poches de stationnement gratuites situées à proximité (parking du centre commercial du Val d’Europe notamment).

Par ailleurs, le fait que ce parking soit occupé à 27 % par des Montévriinois pose question au regard de la desserte bus parcourant la commune (L43) et permettant de se rabattre sur la gare de manière assez directe. La provenance d’abonnés de communes éloignées n’est par ailleurs pas étonnante du fait que les places de stationnement en parc-relais sont quasi-inexistantes sur la gare-terminus du RER A à Marne-la-Vallée - Chessy. Le rabattement des communes situées dans l’est seine-et-marnais s’effectue donc plutôt sur le cœur urbain du Val d’Europe, saturant ainsi ses voiries et ses capacités de stationnement gratuites.

### 6.2.2 Le développement du covoiturage et de l’autopartage

p. 63 - La commune de Montévrain ne bénéficie pas de station de covoiturage. Si la commune souhaite travailler sur ce sujet, le SIEMU se tient à sa disposition pour évoquer les opportunités et les expériences d’autres communes du territoire.

### 6.3 Un maillage dense en réseaux de transports

#### 6.3.1 Les transports collectifs

p.64 - Il est important de noter qu’Île-de-France Mobilités souhaite améliorer la lisibilité du réseau de bus régional, en travaillant sur la numérotation des lignes de bus afin que chacune ait un numéro unique. Aussi, notre territoire, va bénéficier de cette nouvelle numérotation et les numéros de nos lignes seront les suivants dès le 22 avril 2024 :

Code ligne actuelle	Code ligne à partir du 22/04/2024
02	2224
22	2222
23	2223
42	2220
43	2233

Selon la date de soumission du dossier à l'enquête publique et d'approbation du PLU, nous invitons la commune à mettre à jour le paragraphe descriptif des lignes de bus irriguant la commune. Le SIEMU reste bien sûr à disposition si besoin pour tout renseignement à ce sujet.

### 6.3.2 Les transports individuels non motorisés

p. 68 – A noter également que, depuis 2023, la commune bénéficie du service de free-floating TIER (service de location courte durée de vélos et trottinettes électriques). Ce service permet de proposer une solution plus flexible en complément des dessertes bus.

## 1.5 Justifications

### 1. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA HIERARCHIE DES NORMES

#### 1.8 Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF)

Pour la destination habitat :

p. 7 – Le SIEMU approuve les chiffres évoqués en termes de normes pour la création de places de stationnement. En revanche, le SIEMU précise que le chiffre de 1,85 places de stationnement par logement est une borne plancher maximale, ce qui signifie que la commune ne peut pas exiger la création de plus de 1,85 places par logement.

Or, la commune annonce d'emblée que les exigences de création de place reportées dans le PLU sont plus importantes que cette norme. Nous pouvons voir plus loin que ce nombre varie selon la taille du logement (entre 1 et 3 stationnements par unité de logement selon le type). Il est donc difficile à notre échelle de vérifier la compatibilité des normes du PLU avec les prescriptions du PDUIF sans connaître la programmation exacte au sein de chaque nouvelle opération et plus globalement.

A noter que les ratios retenus dans le cadre de la révision en cours du PDUIF seront a priori encore plus réduits qu'actuellement.

Afin de limiter l'impact de la création de ces places sur le partage de l'espace public et l'artificialisation des sols, il semble nécessaire d'inclure dans les réflexions la nécessité que ces places soient créées sur l'assiette même de l'opération, si possible en sous-sol et que les principes de mutualisation/mutabilité de ces parcs de stationnement soient étudiés. Cela semble néanmoins être mentionné par la suite dans le règlement.

Par ailleurs, les normes appliquées dans le périmètre des 500m du pôle gare semblent correspondre aux obligations légales.

## 2. LES PRINCIPES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

### 2.5 La révision du PLU en 2024

#### 2.5.8 Prise en compte d'évolutions législatives et réglementaires

p.49 – Le SIEMU prend note de la mise en conformité du PLU avec les nouvelles réglementations en matière de stationnement vélo ainsi qu'en terme de recharge de véhicules électriques. Il s'agit en effet d'évolutions qu'il est indispensable de prendre en compte afin de contribuer à l'avènement d'une mobilité plus durable.

#### 2.5.9 Nouvelles prescriptions graphiques et évolutions des prescriptions graphiques existantes

p. 49 – La suppression de l'emplacement réservé pour la réalisation d'un giratoire sur la RD934 répond probablement à des enjeux non exposés ici. En revanche, le SIEMU rappelle la nécessité de réfléchir à l'amélioration de l'insertion urbaine de ces carrefours et la facilitation des traversées piétonnes sur la RD934 afin de résorber la coupure urbaine causée par cet axe (action reportée au plan d'actions du PLM – Action n°B.4.5).

Cette problématique semble néanmoins avoir bien été identifiée par la commune qui l'évoque à plusieurs reprises dans le dossier du PLU, notamment au travers de l'OAP dédiée.

## 3. PRESENTATION DES ZONES REGLEMENTAIRES

### 3.1 Délimitation des zones règlementaires

#### 3.1.5 La zone Up

p.53 - Comme évoqué plus haut, l'orientation visant à limiter le caractère monofonctionnel de ce secteur concourt en effet à limiter les besoins en déplacement en rapprochant les équipements, commerces et services des habitations. Le SIEMU estime que l'enjeu a bien été identifié sur le secteur.

## 4. LA MISE EN OEUVRE DU PROJET COMMUNAL

### 4.1 Axe 1 : Accompagner les dynamiques en cours tout en préservant les équilibres urbains et paysagers de la commune

p. 57-58 – Cet axe prend bien en compte les enjeux liés à l'accompagnement de l'urbanisation du territoire par la recherche d'une certaine compacité des projets urbains et d'un maillage renforcé des équipements et services. Celui-ci contribue à rendre la ville plus favorable à la pratique des modes actifs et répond donc de manière appropriée aux enjeux d'une mobilité plus durable.

### 4.2 Axe 2 : Offrir un cadre de vie et d'emploi de qualité

#### 4.2.1 Justification du projet communal

- **Adapter les infrastructures de mobilité aux évolutions des pratiques**

p.59 - La politique de stationnement de la commune doit bien sûr répondre aux besoins de stationnement de la population. Mais elle doit également veiller à anticiper une potentielle future réduction de ce besoin (mutabilité des parkings). Son juste dimensionnement doit également être



étudié au travers de la recherche systématique d'une mutualisation des parkings, comme la commune le prévoit déjà dans la zone UX, située à proximité de la gare.

Enfin, le renfort évoqué des réglementations du stationnement devra s'accompagner d'un contrôle important afin d'être réellement dissuasif et d'inciter les riverains à utiliser les places privées de stationnement afin de libérer l'espace public.

De manière générale, les orientations évoquées ici sont tout à fait en phase avec les objectifs poursuivis par le PLM de Marne-la-Vallée.

Par ailleurs, il est important de noter que les flux de marchandises dans la ville y engendrent 20 % du trafic, 30 % de l'occupation de la voirie et jusqu'à 50 % des émissions de gaz à effet de serre et de polluants locaux liées au transport (*source* : *Observatoire des politiques et des stratégies de transport en Europe MEDDE/SEEIDD/MA*).

Le dimensionnement des espaces publics sur la commune de Montévrain, notamment dans les nouveaux quartiers, permet d'imaginer des solutions tournées vers la cyclologistique, par exemple. Il pourrait donc être intéressant que la commune autorise, dans certains secteurs, l'implantation de micro-hubs logistiques permettant le transbordement des colis de modes motorisés vers des modes alternatifs susceptibles d'assurer une livraison du dernier kilomètre décarbonée.

## 5. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 5.2 La cohérence des OAP avec le PADD

#### 5.2.2 L'OAP « Avenue Thibaud de Champagne »

- **Axe 2 : Offrir un cadre de vie et d'emploi de qualité**

p. 65 – Comme indiqué plus haut, la perméabilité de la RD934 sur la partie urbaine de son tracé fait partie des enjeux relevés dans le cadre du PLM (Action n°B.4.5).

Sa requalification en « boulevard urbain » doit, en effet, permettre une couture du tissu urbain et ainsi favoriser un espace public plus qualitatif incitant à l'usage des modes actifs.

Le SIEMU est totalement en accord avec cette orientation.

- **Axe 3 : Inscrire le territoire dans la transition écologique**

p.65 – Il est en effet important d'apporter une vigilance aux questions des nuisances occasionnées par la présence d'infrastructures supports du trafic routier. Leur prise en compte dans l'aménagement est une nécessité afin de réduire leur impact.

### 5.3 La complémentarité du règlement et du zonage avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### 5.3.1 L'OAP Trames écologiques

##### 1. Préserver et valoriser la trame verte et bleue

###### Valoriser la trame verte et bleue et ses fonctionnalités

p. 66 – Le SIEMU relève la volonté de la commune de préserver et de s'appuyer sur la trame verte, support des cheminements doux, afin de faciliter les parcours piétons au sein des différents quartiers

de la commune. Ce principe concoure bien sûr au développement des modes actifs et s'accorde donc avec les objectifs du PDUIF et du PLM.

### 5.3.2 L'OAP Avenue Thibaud de Champagne

p.68-69 - Comme déjà évoqué plus haut, les principes édictés ici concernant la mixité fonctionnelle, la continuité des cheminements, le stationnement sur les parcelles afin d'éviter le stationnement sauvage le long de l'avenue sont tous en accord avec les objectifs poursuivis par le SIEMU dans le cadre du PLM et favorisent le développement d'un espace public plus favorable à l'usage des modes actifs. Le dimensionnement de la voirie devra néanmoins être préservé pour permettre une circulation facilitée des bus assurant un service public local de transport concourant à la vie locale.

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

### 1. ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES EN COURS TOUT EN PRESERVANT LES EQUILIBRES URBAINS ET PAYSAGERS DE LA COMMUNE

#### Objectif 1 : Aménager qualitativement la ville

- **Le renforcement de l'offre d'équipements publics au service de la population :**

p.5 – Comme évoqué plus haut, le maintien ou le renforcement de la trame des équipements publics, commerces et services en lien avec le développement de la commune permet de favoriser les déplacements de courte distance et limite ainsi le recours aux modes motorisés.

- **La poursuite du travail de réflexion et d'aménagement engagé dans le Bourg et sur l'Avenue Thibaud de Champagne sur les formes urbaines, architecturales, sur les mobilités et les espaces publics :**

p. 6 – Comme évoqué plus haut, l'attention particulière apportée à ces secteurs visant à rendre l'espace public plus favorable aux modes actifs est un vrai point positif, en phase avec les politiques de mobilité actuelles à condition d'inclure les modes de transport collectif comme une part de la solution !

### 2. OFFRIR UN CADRE DE VIE ET D'EMPLOI DE QUALITÉ

#### Objectif 4 : Adapter les infrastructures de mobilité aux évolutions des pratiques

- **Favoriser les mobilités douces pour tous les déplacements du quotidien :**

p. 9 – Les communes sont des acteurs majeurs du développement de l'usage des modes actifs au travers de sa compétence voirie mais également dans la structuration de la ville. Ainsi, au travers de son PLU, la commune de Montévrain investit pleinement ce champ de ses compétences et démontre une réelle volonté d'agir en faveur d'une mobilité plus durable au quotidien.

- **Renforcer et adapter la desserte en transports en commun :**

p. 9 – Les enjeux du développement de la gare routière de Montévrain-Val d'Europe et de l'arrivée du TCSP EVE sont ici bien retranscrits et viendront en effet compléter l'offre de bus existante. Le déploiement en 2023 du service de free-floating Tier (vélos et trottinettes électriques en location courte durée) apporte une solution complémentaire non négligeable du fait de sa flexibilité.

- **Poursuivre la politique de stationnement adaptée aux caractéristiques de la commune.**

*(N.B : attention, ce troisième titre n'est pas clairement mis en évidence dans le document du PADD).*

p. 9 – Sur ce volet le SIEMU incite la commune à rester prudente sur le dimensionnement des capacités de stationnement, notamment sur le secteur de la gare du Val d'Europe.

En effet, le stationnement de rabattement doit être orienté le plus possible vers le parc-relais existant aujourd'hui moyennement occupé. Cela doit se traduire par une tarification dissuasive sur l'espace public situé à proximité et par un contrôle strict du respect de la réglementation en zone bleue.

Par ailleurs, une coordination avec les communes voisines de Chessy et Serris est indispensable afin d'éviter tout report du stationnement de rabattement sur l'espace public.

Les échanges menés dans le cadre de l'étude de pôle Montévrain-Val d'Europe doivent permettre de solutionner cette question.

De manière plus générale, le SIEMU ne peut qu'inciter la commune à respecter les normes de stationnement inscrites au PDUIF. L'augmentation des normes de stationnement dans les opérations de construction, évoquée ici, doit absolument s'accompagner d'un contrôle renforcé de l'espace public afin de faire en sorte que ces capacités privées soient réellement utilisées et ainsi libérer la voirie.

## **Objectif 5 : Accompagner le développement économique local**

- **Accompagner les projets de créations d'emplois, d'activités économiques ainsi que le renforcement de l'enseignement et de la formation sur le territoire :**

p. 10 – Sous réserve que l'offre de formation et d'emplois corresponde au profil de la population du secteur, le rapprochement des lieux de formation et d'emplois des zones résidentielle est en effet essentiel à la réduction de l'usage des modes motorisés.

- **Soutenir l'économie de proximité au sein de la commune**

p.10 – La mixité fonctionnelle évoquée ici et la volonté de la commune de développer une trame commerciale dans les quartiers résidentiels est véritablement favorable à la réduction des besoins de déplacements longue distance et donc du recours systématique à l'automobile. Ce principe de la ville du quart d'heure favorable aux modes actifs permet également aux habitants de se réapproprier l'espace public et de dynamiser la vie de quartier. Ce modèle doit être encouragé dans toutes les opérations urbaines à venir.

Cela nécessite néanmoins d'anticiper les questions liées à la logistique urbaine et notamment, s'interroger sur la manière de faciliter le ravitaillement de ces commerces tout en limitant les nuisances pour les riverains, notamment par un travail sur les emplacements dédiés aux livraisons ainsi que sur les horaires de ces dernières.

Par ailleurs, l'implantation de ces commerces de proximité, facilement accessibles en modes actifs, ne doit donc pas pour autant générer un surdimensionnement du stationnement sur l'espace public.

- **Favoriser la transition numérique à l'échelle de la commune.**

p.10 - La non-mobilité permise par le télétravail ou le développement des espaces de co-working est également un levier permettant de réduire les émissions de polluants liés aux transports. L'accompagnement du développement du numérique est alors une composante essentielle pour créer les conditions favorables au développement de ces pratiques. Aussi, le SIEMU est favorable à cette orientation.

### **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **B / OAP TRAME VERTE ET BLEUE**

##### **➤ PRÉSERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE**

###### **3. Valoriser la trame verte et bleue et ses fonctionnalités**

p.13 – Les réflexions menées autour de la trame verte comme support des cheminements piétonnier à l'échelle de la commune contribuent à créer un cadre de vie agréable pour les habitants. Cela constitue un levier important pour les inciter à investir davantage l'espace public au travers de la pratique des modes actifs et de la recherche d'espaces de loisirs à proximité immédiate des lieux d'habitation. Aussi, cette orientation participe indirectement à l'avènement d'une mobilité plus durable.

#### **C / OAP AVENUE THIBAUD DE CHAMPAGNE**

##### **➤ INTRODUCTION**

###### **2. Enjeux identifiés**

###### **3. Objectifs poursuivis**

p. 22 - Le SIEMU est totalement en accord avec les enjeux identifiés et les objectifs fixés par la commune sur ce secteur. Nous alertons néanmoins la commune sur la nécessité de compléter les réflexions en veillant à une meilleure qualité des cheminements piétons en rabattement vers les 4 arrêts de bus situés sur l'avenue Thibaud de Champagne et desservis par les lignes 23 et 43. Ceux-ci sont, en effet, aujourd'hui très peu qualitatifs et sécurisants.

##### **➤ ACCÈS, DESSERTE ET STATIONNEMENT**

p. 34 – Le SIEMU confirme la nécessité de faciliter le stationnement au sein des parcelles afin d'éviter l'encombrement des bordures de la RD934. Encore une fois, cela devra néanmoins donner lieu à contrôle régulier de la part de la commune afin de faire respecter ce principe.

## 4. REGLEMENT

### 4.1- Règlement écrit

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

#### UH3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### *Voirie*

p. 43 - Le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Dans le cadre de nouvelles opérations urbaines, le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.

Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

#### 9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

##### *Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos*

p. 47-48 – Les normes pour le stationnement vélo correspondent aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

Par ailleurs, les normes retenues par la commune pour le stationnement automobile sur les immeubles d'habitation neufs varient en fonction de la taille du logement. Il est donc difficile pour le SIEMU de se prononcer sur le respect "moyen" des normes prescrites par le PDUIF sans connaître la programmation prévue sur une opération ou à l'échelle de la commune.

En ce qui concerne le logement individuel, nous constatons la mention d'un ratio de 3 places par logement qui s'avère très supérieur au ratio inscrit dans le PDUIF (1.85 places par logement). Ce parti-pris pourrait paraître en décalage avec la situation de la commune qui bénéficie de différents moyens de déplacement permettant de limiter le recours à l'automobile : pôle gare de Montévrain-Val d'Europe au sud de son territoire, lui-même desservi de manière efficace par la ligne 43 et un service de free-floating.



Dans ce cas, a minima une place sera très probablement réservée sur l'espace public, ce qui ne contribue pas à réduire la place de la voiture en ville. A moins de prévoir des voiries très largement dimensionnées, il paraît peu probable de réussir à combiner de larges trottoirs, des places de stationnement et des voiries pouvant potentiellement accueillir un bus.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 49 - Le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point.

Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'y a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **UE3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### *Voirie*

p. 62 – Idem UH3 : Le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.

Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

#### **9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### *Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs*

p. 65-66 – Les normes pour le stationnement vélo correspondent aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

Par ailleurs, en ce qui concerne le logement individuel, nous constatons la mention d'un ratio de 3 places par logement qui s'avère très supérieur au ratio inscrit dans le PDUIF (1.85 places par logement). Ce parti-pris pourrait paraître en décalage avec la situation de la commune qui bénéficie de différents moyens de déplacement permettant de limiter le recours à l'automobile : pôle gare de Montévrain-Val d'Europe au sud de son territoire, lui-même desservi de manière efficace par la ligne 43 et un service de free-floating.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 66-67 - Le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point.

Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

### **UM1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Occupations du sol interdites**

p. 68 – Sans pour autant aller jusqu'à autoriser les entrepôts, il nous semblerait intéressant que puisse être envisagée l'implantation de micro-hubs logistiques sur ce secteur de la commune.

En effet, comme indiqué plus haut, le dimensionnement des espaces publics sur les nouveaux quartiers permet d'imaginer des solutions tournées vers la cyclologistique, par exemple. Ces micro-hubs logistiques permettant le transbordement des colis de modes motorisés vers des modes alternatifs susceptibles d'assurer une livraison du dernier kilomètre décarbonée.

### **UM2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

#### **4. Implantation des constructions**

##### *Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques\* et aux voies\**

p. 70-71 - La norme envisagée ici est l'alignement des bâtiments sur les voiries et emprises publics. Dans ce cadre, il pourrait être prévue une disposition visant à privilégier les pans coupés pour les constructions d'angle afin de dégager une meilleure visibilité au niveau des carrefours.

## UM3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### *Voirie*

p.78 - Comme indiqué plus haut, le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.

Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

### 9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### *Dispositions applicables en secteurs Uma, Umb, Umg et Umz :*

p. 82-83 – Les normes pour le stationnement vélo correspondent aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

Par ailleurs, les normes retenues par la commune pour le stationnement automobile sur les immeubles d'habitation neufs varient en fonction de la taille du logement. Il est donc difficile pour le SIEMU de se prononcer sur le respect "moyen" des normes prescrites par le PDUIF sans connaître la programmation prévue sur une opération ou à l'échelle de la commune. Il est néanmoins certain que la grande proximité des logements avec la gare RER et la gare routière bus du Val d'Europe ainsi que l'aspect récent de l'espace public doit inciter la commune à contraindre le stationnement pour privilégier les modes alternatifs à la voiture. Le ratio de 3 places pour les plus grands logements serait parmi les plus élevés du territoire.

L'étude de la mutualisation des parcs de stationnement des entreprises avec les entreprises voisines est, en effet, un principe à généraliser dans l'optique de limiter les capacités à créer.

#### *Dispositions applicables dans le secteur Umu*

p. 84-85 – Les normes pour le stationnement vélo correspondent aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

Les normes proposées pour le stationnement automobile semblent également correspondre aux prescriptions du PDUIF.

### *Dispositions applicables dans le périmètre de bonne desserte de la Gare RER de Val d'Europe*

p.85 - Les normes indiquées pour le stationnement vélo et automobile semblent correspondre aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et du PDUIF.

Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes pour le stationnement vélo comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 86 - Comme déjà indiqué plus haut, le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point. Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

### **UR3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### *Voirie*

p.98 - Comme indiqué plus haut, le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Dans le cadre de nouvelles opérations urbaines, le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.

Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

## 9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### *Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos*

p. 102 - Les normes indiquées pour le stationnement vélo semblent correspondre aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

Par ailleurs, les normes retenues par la commune pour le stationnement automobile sur les immeubles d'habitation neufs varient en fonction de la taille du logement. Il est donc difficile pour le SIEMU de se prononcer sur le respect "moyen" des normes prescrites par le PDUIF sans connaître la programmation prévue sur une opération ou à l'échelle de la commune. Le ratio de 3 places pour les plus grands logements reste, néanmoins, parmi les plus élevés du territoire.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 103 - Comme déjà indiqué plus haut, le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point.

Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### **UP3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### *Voirie*

p.113 - Comme indiqué plus haut, le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Dans le cadre de nouvelles opérations urbaines, le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.



Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

## 9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### *Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos*

p. 117 - Les normes indiquées pour le stationnement vélo semblent correspondre aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

En ce qui concerne le stationnement automobile, le ratio de 3 places par logement individuel semble élevé et va bien au-delà des 1,85 places autorisées par le PDUIF. Par ailleurs, il serait parmi les ratios les plus élevés du territoire du SIEMU. Il est alors très probable qu'une place soit réservée sur l'espace public, ce qui ne contribue pas à réduire la place de la voiture en ville.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 118 - Comme déjà indiqué plus haut, le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point.

Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Uc3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### *Voirie*

p.128 - Comme indiqué plus haut, le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Dans le cadre de nouvelles opérations urbaines, le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.

Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

## 9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### *Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos*

p. 132 - Les normes indiquées pour le stationnement vélo semblent correspondre aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

En ce qui concerne le stationnement automobile, le ratio de 3 places par logement individuel semble élevé et va bien au-delà des 1,85 places autorisées par le PDUIF. Par ailleurs, il serait parmi les ratios les plus élevés du territoire du SIEMU. Il est alors très probable qu'une place soit réservée sur l'espace public, ce qui ne contribue pas à réduire la place de la voiture en ville.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 133 - Comme déjà indiqué plus haut, le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point.

Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### UX3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

*Voirie*

p.140 - Comme indiqué plus haut, le SIEMU sensibilise les communes à la nécessité de bien anticiper la vocation des futures voiries dès la phase d'élaboration de chaque projet de nouveau quartier, afin de ne pas obérer le passage d'un bus, si cela est souhaité à terme.

Dans le cadre de nouvelles opérations urbaines, le SIEMU tient à préciser qu'une voie suffisamment large pour permettre le passage des bus doit mesurer au minimum 3m50 de largeur, soit 6,50 à 7m dans le cas d'une voie à double sens.

Par ailleurs, le SIEMU rappelle qu'au-delà des exigences en matière de trottoir, la loi prévoit qu'à l'occasion de la création de nouvelles voiries, des itinéraires cyclables (pistes, bandes, voies vertes, zones de rencontre...) soient prévus. (Article L228-2 du Code de l'environnement).

## 9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### *Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos*

p. 143-144 - Il est bienvenu que le principe de mutualisation soit clairement suggéré.

p. 144-145 - Les normes indiquées pour le stationnement vélo semblent correspondre aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cependant, il appartient à la commune si elle le souhaite de préconiser des règles encore plus volontaristes comme par exemple, une surface minimum du local vélo en habitat collectif (ex : 10m<sup>2</sup>), la distinction de tout autre local (poubelle ou autre), la présence de dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue, une part des places à dédier à des vélos spécifiques (cargo etc.) et devant donc disposer de dimensions particulières etc.

En ce qui concerne le stationnement automobile, le ratio de 2 places par logement dépasse les 1,85 places autorisées par le PDUIF.

### *Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique*

p. 145 - Comme déjà indiqué plus haut, le SIEMU ne retrouve pas de mention concernant les obligations pour les parkings de 3 à 10 places de stationnement et donc n'est pas en mesure de confirmer ce point.

Par ailleurs, le pré-équipement des places de stationnement correspond bien à un raccordement, avec un câblage adéquat et un système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation). Il n'a donc selon nous pas de sujet concernant l'alimentation ou non des places en électricité.

Nous invitons la commune à vérifier les ratios utilisés en adéquation avec le tableau proposé en annexe qui nous semble, sauf erreur de notre part, retraduire les obligations légales en la matière

Enfin, de manière générale et bien que cela soit difficile à contraindre, le SIEMU note que la volonté de la commune affichée dans le PADD d'accroître la mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels n'est pas retraduite dans le règlement écrit.

En effet, les paragraphes « Mixité sociale et fonctionnelle » traitent finalement uniquement de la mixité sociale.

## ANNEXE

**Tableau récapitulatif des obligations issues de la loi LOM modifiée par l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 pour le pré-équipement ou l'équipement des places de stationnement en infrastructures de bornes de recharge pour véhicules électriques :**

			Pré-équipement*	Equipement en IRVE**	
				Jusqu'au 31/12/2024	À partir du 01/01/2025
Bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation « importante » (Coût > 25% de la valeur totale du bâtiment (hors valeur du terrain))	Résidentiel	Parcs > 10 places	100 % des places	-	
		Parcs > 200 places		-	
	Non résidentiel (bâtiments tertiaires, commerces et cinémas, entreprises, service public)	Parcs > 10 places	20 % minimum des places dont 2 % sont accessibles PMR (avec au moins 1 emplacement PMR)	Minimum 1 place (accessible PMR)	1 point de charge par tranche de 20 emplacements (dont au moins 1 accessible PMR), avec un minimum d'au moins 1 point de charge par parking.
		Parcs > 200 places		Minimum 2 places (dont 1 accessible PMR)	
Bâtiments existants	Résidentiel	-	-	La question de la réalisation des solutions de recharge doit obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour des assemblées générales annuelles des copropriétaires ou « droit à la prise » individuelle.	
	Non résidentiel (bâtiments tertiaires, commerces et cinémas, entreprises, service public)	Parc > 20 places	-	-	Minimum 1 place (accessible PMR)

\* raccordement, câblage adéquat, système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (Cf. Code de la construction et de l'habitation).

\*\* Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (bornes de recharge)

L'article L. 113-14 du Code de la construction et de l'habitation donne deux exceptions à l'obligation de pré-équipement :

- Si le coût des installations de recharge et de raccordement représente plus de 7 % du coût total de la rénovation ;
- Si les propriétaires des parcs de stationnement sont des petites et moyennes entreprises.

**La directrice Prospective, études  
et Jeux Olympiques et Paralympiques**

Paris le **03 AVR. 2024**

Prospective, Etudes & JOP/24000563-AC/SMN  
Affaire suivie par :  
Anne CHOBERT  
Tél : 01 82 53 80 07  
Mél : [urbanisme@iledefrance-mobilites.fr](mailto:urbanisme@iledefrance-mobilites.fr)

**Monsieur Christian ROBACHE  
Maire  
Hôtel de Ville de Montévrain  
4 rue Bonne Mouche  
77144 MONTÉVRAIN**

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

20179217 08878

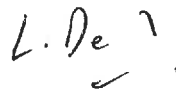
Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 2 janvier 2024 et reçu le 4 janvier 2024, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montévrain, arrêté par le conseil municipal le 14 décembre 2023.

Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Il apparaît que le règlement du projet de PLU arrêté de la commune de Montévrain n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF, notamment pour ce qui concerne les normes automobiles plafond dans les constructions neuves à usage de bureau situées à proximité de la gare RER. Les observations d'Île-de-France Mobilités sont explicitées dans le tableau d'analyse joint au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma très haute considération.



**Laurence DEBRINCAT**

*PJ : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le PDUIF*

**Île-de-France Mobilités**

41 rue de Châteaudun – 75009 Paris – Tél. : 01 47 53 28 00 – Fax : 01 47 05 11 05



Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

**Constructions à usage de bureau**

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plafond</b>	<p><b><u>Prescription</u></b></p> <p>À moins de 500 mètres de la gare RER de Val d'Europe, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>2</sup>.</p>	<p><b><u>Bureaux - Véhicules motorisés</u></b></p> <p><b><u>Zones UH, UE, UR, UP, UC, N</u></b></p> <p>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>OUI,</b></p> <p>pour instaurer, <u>conformément à la prescription du PDUIF</u>, une norme de stationnement plafond pour les constructions neuves à usage de bureau situées à moins de 500 mètres de la gare RER de Val d'Europe</p> <p>En effet, en l'absence de la mention « <i>maximum</i> », la norme prescrite par le projet de PLU (1 place par 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher) correspond à une norme plancher (minimale) et non à une norme plafond (maximale), que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser.</p> <p>Pour rendre la norme compatible avec le PDUIF, il conviendrait par conséquent d'ajouter la mention « <i>maximum</i> » dans l'expression de la norme, comme suit : « 1 place <i>maximum</i> pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».</p>
<b>Norme plancher</b>	<p><b><u>Recommandation</u></b></p> <p>Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare RER de Val d'Europe, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>2</sup>.</p>	<p><b><u>Zone UM</u></b></p> <p><b><u>Périmètre de bonne desserte de la gare RER de Val d'Europe</u></b></p> <p><b>1 place par 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <p><b><u>Secteurs Uma, Umb, Umg, Umz</u></b></p> <p>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b><u>Secteur Umu</u></b></p> <p>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b><u>Mutualisation du stationnement</u></b></p> <p>Réduction des obligations de stationnement de 20% en cas de mutualisation entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat ...)</p>	

<sup>1</sup> Les normes non compatibles avec le PDUIF figurent en rouge dans le tableau.

<sup>2</sup> Pour l'application de ces normes, il est recommandé de prendre également en compte les stations du futur bus EVE, en anticipant la déclaration d'utilité publique (DUP) à venir.

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p align="center"><b><u>Zone UX</u></b></p> <p>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Mutualisation du stationnement</u> Réduction des obligations de stationnement de 20% en cas de mutualisation entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat ...)</p>	

**Constructions à usage d'habitation**

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plancher</b>	<p align="center"><b><u>Recommandation</u></b></p> <p>Ne pas exiger plus de <b>1,88 place<sup>3</sup></b> par logement</p>	<p align="center"><b><i>Habitation – Véhicules motorisés</i></b></p> <p align="center"><b><u>Zone UH</u></b></p> <p><u>Habitat collectif</u> 1 place par logement de type studio, T1 <b>2 places par logement de type T2-T3</b> <b>3 places par logement de type T4 et plus</b> 0,5 place par logement pour les résidences service, les foyers, résidences étudiantes 1 place par logement pour les logements sociaux</p> <p><u>Habitat individuel</u> <b>3 places par logement</b></p>	<p align="center"><b>OUI, <u>si souhaité par la commune,</u></b></p> <p>pour ne pas exiger, <u>conformément à la recommandation du PDUIF</u>, une norme de stationnement automobile supérieure à 1,88 place par logement en incluant les emplacements supplémentaires pour les visiteurs</p>

<sup>3</sup> Cf. calcul détaillé ci-après

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Emplacements supplémentaires pour les voitures dans les opérations de plus de 5 logements au moins 10% du nombre de logements total avec un minimum de 1 place</u></p> <p><u>Rappel de l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Zones UE, UP, UC</u></b></p> <p>3 places par logement</p> <p>1 place par logement pour les logements sociaux</p> <p><u>Rappel de l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Zone UM</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Secteurs Uma, Umb, Umg, Umz</u></b></p> <p><u>Habitat collectif</u></p> <p>1 place par logement de type studio, T1</p> <p>2 places par logement de type T2 et plus</p> <p>1 place par logement pour les logements locatifs sociaux</p> <p>0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiantes, etc.</p> <p><u>Rappel de l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Secteur Umu</u></b></p> <p>0,8 place par logement de type studio, T1 et T2</p> <p>1,5 place par logement de type T3 et plus</p> <p>1 place par logement pour les logements sociaux</p> <p>0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiantes, etc.</p>	

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p style="text-align: center;"><b><u>Au sein du périmètre de bonne desserte en transports en commun de la gare RER de Val d'Europe</u></b></p> <p><u>Logements identifiés à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme</u> : 0,5 place par logement  <u>Autres logements</u> : 1 place par logement</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Zone UR</u></b></p> <p>1 place par logement de type studio et T1  <b>2 places par logement de type T2 et T3</b>  <b>3 places par logement de type T4, T5 et plus</b>                      0,5 place par logement pour les résidences service, les foyers, résidences étudiantes... 1 place pour les logements sociaux</p> <p><u>Emplacements supplémentaires dans les opérations de plus de 5 logements</u>  <b>au moins 10% du nombre de logements total avec un minimum de 1 place</b></p> <p><u>Rappel de l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Zones UX, N</u></b></p> <p><b>2 places par logement</b></p>	

**Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés**

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multi motorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Montévrain, les données INSEE de 2020<sup>4</sup> sont les suivantes :

Nombre total de ménages	6 225
Nombre de ménages ayant 1 voiture	3 159
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	2 108

Le nombre moyen de voitures des ménages multi motorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,25 voiture par ménage [soit  $(3159 + 2,2 * 2108) / 6225$ ].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Montévrain est donc de **1,88 place par logement** (soit  $1,25 * 1,5$ ).

---

<sup>4</sup> Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, issu du recensement de la population, disponible sur le site de l'INSEE



Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription <sup>5</sup> et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p><b>Norme plancher pour les constructions à usage de <u>bureau</u></b></p>	<p><b><u>Prescription</u></b> A minima 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b><i>Bureaux – Vélos</i></b> <b><u>Zones UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX, N</u></b> <b>15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b></p>	<p><b>OUI,</b> pour s'assurer que la norme vélo fixée dans le PLU est bien conforme à la prescription du PDUIF (1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher), compte tenu de la surface moyenne par emploi constatée et de l'impact du télétravail sur le taux de présence simultanée des salariés dans le bâtiment  En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m<sup>2</sup> et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m<sup>2</sup>, la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents (et à 1 place vélo pour 3,3 emplois en présence simultanée dans le bâtiment si l'on considère un taux de présence simultanée des salariés de l'ordre de 66%). En fonction de ces hypothèses, le nombre de places pour les vélos prescrit par le projet de PLU reste inférieur à la norme requise par le PDUIF.</p>

<sup>5</sup> Se référer également aux nouvelles réglementations en fin de document

Type de norme de stationnement	Prescription <sup>5</sup> et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p><b>Norme plancher pour les constructions à usage d'<u>habitation</u></b></p>	<p><b><u>Prescription</u></b>                      A minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> [pour l'ensemble de l'opération]</p>	<p><b><i>Habitation - Vélos</i></b>  <b><u>Zones UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX, N</u></b>                      1 emplacement/logement de type T1 et T2                      2 emplacements/logement de type T3 et plus</p>	<p><b>NON</b></p>
<p><b>Norme plancher pour les constructions à usage d'<u>activité, commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industrie et équipement public</u></b></p>	<p><b><u>Prescription</u></b>                      A minima 1 place pour 10 employés</p>	<p><b><i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)</i></b>  <b><u>Zones UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX, N</u></b>                      15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment   <b>Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques)</b>  <b><u>Zones UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX, N</u></b>                      10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements</p>	<p><b>OUI, pour les bâtiments constituant un ensemble commercial,</b>                       afin de s'assurer que la norme prescrite par le PDUIF de 1 place vélo pour 10 employés pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher est bien respectée   <b>NON, pour les autres destinations ou sous-destinations</b></p>

Type de norme de stationnement	Prescription <sup>5</sup> et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Montévrain	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Montévrain <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 14/12/2023	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>  <i>(Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public)</i></p> <p><b>Zones UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX, N</b></p> <p>15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément</p>	
<p><b>Norme plancher pour les constructions à usage d'établissement scolaire</b></p>	<p><b><u>Prescription</u></b>                      1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><b><u>Recommandations</u></b>                      1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires                      1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>  <b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Zones UH, UE, UM, UR, UP, UC, UX, N</b></p> <p>15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément</p>	<p><b>OUI, si souhaité par la commune,</b>                      pour prescrire une norme plus volontariste permettant d'atteindre a minima 1 place pour 3 à 5 élèves dans les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur</p>

### **Réglementation – Stationnement vélo**

En janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation a été abrogé. À partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction de bâtiments neufs.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation.

MAIRIE MONTÉVRAIN  
Monsieur le Maire  
Christian ROBACCHE  
6 Rue de Copenhague  
77144 MONTÉVRAIN

Champs-sur-Marne, le 4 avril 2024

**RAR 2C 167 098 1183 0**

**Objet : Avis EpaMarne sur le projet du PLU de Montévrain**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 2 janvier 2024, vous avez demandé à EpaMarne de formuler ses observations sur le Plan Local d'Urbanisme de Montévrain arrêté le 14 décembre 2023 au titre des Personnes Publiques Associées conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

Durant la phase d'élaboration du PLU de Montévrain, EpaMarne a mené un travail de partenariat et de co-construction avec vos services afin de poursuivre un développement et une vision commune sur ce secteur d'intervention de EpaMarne.

Le PLU arrêté en décembre, sur lequel nous sommes interrogés aujourd'hui, comprend certaines orientations qui nous questionnent en tant qu'aménageur dans un contexte où la situation immobilière est déjà tendue et complexe. Vous trouverez en annexe du présent courrier notre avis.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cet avis, et pour les suites que vous donnerez à ces observations, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général  
Laurent GIROMETTI

Signé électroniquement par / Electronically signed by  
LAURENT GIROMETTI  
EpaMarne-EpaFrance  
le 04/04/2024 10:27



**AVIS D'EPAMARNE SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE MONTEVRAIN  
ARRETE LE 14 DECEMBRE 2023**

**DOCUMENT 3 : OBSERVATIONS D'EPAMARNE SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**

La ville de Montévrain bénéficie d'un patrimoine naturel significatif qui se caractérise par la présence de la Marne, de grandes masses boisées ainsi que d'espaces agricoles.

La PLU a souhaité inscrire une OAP trames écologiques au sein de son document d'urbanisme afin de réaffirmer que le maintien des qualités naturelles et paysagères nécessite de préserver les éléments patrimoniaux qui contribuent à l'histoire de la commune et au cadre de vie de ses habitants.

Au sein de cette OAP, EpaMarne propose de compléter l'OAP afin d'inscrire le chemin de Jossigny ainsi que les ramifications du Parc du Mont Evrin comme éléments fondateurs du projet urbain de ce territoire :

- **Le chemin de Jossigny** (flèche bleue) en tant que :
  - ✓ Vecteur de mobilité (piste cyclable et cheminement piéton continu Nord Sud) qui permet de relier des polarités importantes du secteur dont les grands équipements,
  - ✓ Vecteur de biodiversité (enjeux de désimperméabilisation des sols, gestion des EP, protection et amplification des écosystèmes, rétablir des continuités dans les séquences paysagères),
  - ✓ Vecteur de découverte du grand paysage (zone boisée, zone agricole, plan d'eau, parc)

*Nous vous demandons d'ajouter les grandes continuités du parc qui font liaison entre les quartiers et les séquences paysagères (en vert sur le schéma ci-dessous).*



## DOCUMENT 4 : OBSERVATIONS D'ÉPAMARNE SUR LE RÈGLEMENT

### Document 4.1 : Règlement écrit

#### *Thématique – Production du logement social :*

Le projet de règlement en zone Um envisage (p.69/70) : « Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 20% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : 25 % du nombre de logements et de la surface de plancher ».

L'obligation de réalisation de 25% de logements sociaux par opération n'était, jusqu'à présent, pas inscrite au PLU.

La production de logements sociaux est recherchée et va dans le sens des orientations gouvernementales ; à ce titre EpaMarne ne peut que s'en féliciter. EpaMarne développe, au sein de l'Ecoquartier, quasi systématiquement du logement social dans ses opérations et ne présente pas, au sein de ses opérations, de déficit. Néanmoins, l'introduction d'une telle disposition obère le sens du travail déjà amorcé au sein de l'Ecoquartier avec le développement de lots de plus de 10 logements entièrement en logements libres ; le lot K5a porte sur le développement d'une opération immobilière de 35 logements et ne prévoit pas de logements sociaux : développement qui a été validé par la ville en amont du lancement de la consultation promoteur en février 2022.

*Cette disposition nous paraît utile hors ZAC pour se garantir que les opérations dans le diffus contribuent également à la réflexion globale de production de logement social mais en ZAC, cette intention est discutable. En effet, contrairement au diffus, l'aménagement en ZAC et notamment la production de logement sont pensés de façon globale, à l'échelle du quartier. C'est pourquoi, sur ces périmètres d'intervention, nous préconisons davantage de comptabiliser la réalisation de 25% de logements sociaux à l'échelle de chaque ZAC EpaMarne (Montévrain Val d'Europe, Charbonnière, Clos Rose et Montévrain Université) et non à l'opération.*

#### *Thématique – Emprise au sol des constructions :*

Le règlement prévoit en p.72 : « l'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20m<sup>2</sup> par opération ».

Le règlement définit comme des annexes, les constructions secondaires, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Les annexes doivent être implantées selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale avec qui elles entretiennent un lien fonctionnel, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Depuis juillet 2022, le nouveau décret concernant le stationnement vélo impose une augmentation significative du nombre d'emplacement vélos par logement. Pour ne pas trop impacter les RDC des bâtiments, les opérations en cours de montage au sein de l'écoquartier envisagent d'implanter une partie des locaux vélos au sein d'espaces couverts et protégés dans les cœurs d'îlot des opérations. Le nouveau règlement, en l'état, limiterait considérablement cette possibilité.

Zone de paraphes

LG

*A ce titre, EpaMarne préconise d'ajouter à la définition « annexe » que les locaux vélos, dont les besoins excéderont le plus souvent 20m<sup>2</sup> du fait de la nouvelle réglementation, sont exclus du champ de la définition.*

*Thématique – Clôtures :*

Au sein de l'écoquartier il est d'usage d'éviter au maximum les murs bahut, en la faveur des continuités de zones de pleine terre entre espace public et cœur d'îlot. Cela permet de favoriser les corridors de biodiversités (tant au niveau des trames vertes, brunes et bleues) mais également le passage de la petite faune.

Aussi, le règlement envisagé ne nous semble pas adapté. Le principe du mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm surmonté d'un dispositif à clair voie ou d'un barreaudage simple et d'une hauteur d'1m80 ne favorise pas le passage de la petite faune.

*EpaMarne demande d'ajouter aux termes du règlement de l'Ecoquartier – Thématique « Clôtures » :*

- *Les clôtures entre espaces publics et privés : l'effet recherché est de donner à voir le cœur d'îlot en profondeur depuis l'espace public. Elles doivent être transparentes et sobres. Un barreaudage simple et éventuellement à claire-voie est préconisé*
- *Prévoir une ouverture au niveau du sol tous les 5m de clôture de 20\*20cm pour favoriser la circulation de la petite faune*
- *Hauteur maximale des clôtures : 1m60*

*Thématique – espaces libres et plantations :*

*Dans un souci de cohérence avec les prescriptions établies en ZAC au stade de la conception des lots, EpaMarne préconise également d'imposer un nombre d'arbre par cœur d'îlot similaire aux règles du cahier de prescriptions de l'écoquartier soit un arbre de haute tige tous les 80 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés collectifs, ainsi qu'un par jardin privatif.*

*Thématique – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :*

L'écoquartier, aménagé par EpaMarne, est couvert par différents dossiers loi sur l'eau auquel le règlement écrit devrait mentionner et rappeler les mentions en vigueur. Les dispositions indiquées dans le règlement doivent être conformes et cohérentes avec les autorisations obtenues.

Nous nous interrogeons sur la conformité de certaines demandes au regard des autorisations obtenues lorsque, par exemple, le règlement indique que « si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté dans les bassins de rétention des Corbins ou de la Charbonnière prévus à cet effet ».

*EpaMarne se tiendra à la disposition de vos services pour vous apporter les éléments nécessaires de façon à reprendre strictement les dispositions des différentes autorisations loi sur l'eau en ZAC EPA.*

Zone de paraphes

LG

*Thématique – Gestion et stockage des déchets :*

Le PLU, en page 80, prévoit : « dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, que les constructions nouvelles de plus de 375m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage ».

*Nous demandons à compléter cette réglementation de la façon suivante :*

*« Dans les secteurs non desservis à terme, par des points d'apports volontaires tels que prévus au sein du plan guide de l'écoquartier des roseaux, les constructions nouvelles de plus de 375m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doivent prévoir des espaces de stockage ».*

*Cette nouvelle rédaction ne rendrait pas les espaces de stockage des déchets obligatoires dans les secteurs où les PAV sont prévus au plan guide de l'écoquartier des roseaux ; cela afin d'éviter de prévoir des locaux mutables au RDC des bâtiments au stade PC, sachant que les futurs PAV de l'écoquartier seront réalisés plus rapidement qu'auparavant.*

*Thématique – Stationnement :*

Au fil des évolutions de la société, notre façon de concevoir, d'appréhender et d'habiter la ville évolue. De nouveaux enjeux pertinents apparaissent et modifient notre façon de penser la ville et engendrent davantage de sujets à prendre en compte dans la conception d'un projet. Les mobilités se caractérisent par des évolutions importantes qu'il est nécessaire d'accompagner, de sécuriser et d'encourager afin de réduire l'impact environnemental de nos déplacements.

Comme le souligne l'objectif 4 du PADD du projet de PLU de Montévrain, la thématique des mobilités est un sujet qui s'articule à plusieurs échelles territoriales, en lien avec les orientations définies à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire dans le cadre de la révision du Plan Local des Mobilités (PLM), avec celles du Département de Seine-et-Marne dans le Plan Vélo 77...

Sur ces sujets, l'enjeu pour la Commune à présent est d'adapter les infrastructures de mobilité communales aux évolutions des pratiques et des attentes des habitants et usagers. Pour ce faire, plusieurs objectifs sont retenus par la Commune de Montévrain :

- Favoriser les mobilités douces pour tous les déplacements du quotidien en résorbant les ruptures d'itinéraires (piétons ou cyclables), en facilitant les liens entre les quartiers existants et les secteurs de projets de la ville (écoquartier des Roseaux, Centre Commercial du Clos du Chêne) par des liaisons douces et enfin en permettant la réalisation de projets d'infrastructures de mobilité structurantes (RER Vélo),
- Renforcer et adapter la desserte en transports en commun en aménageant à proximité de la Gare du RER A de Val d'Europe un pôle de mobilité.

L'Ecoquartier des Roseaux tend à accompagner cette nouvelle vision d'habiter la ville. En effet, une des grandes ambitions portées par l'EpaMarne pour l'Ecoquartier a été de concevoir et d'aménager l'ensemble de ce nouveau quartier pour tendre vers le concept de la ville du quart d'heure c'est-à-dire une ville qui propose une organisation urbaine permettant à tout habitant d'accéder à ses besoins essentiels de vie en 15 minutes de marche ou vélo à partir de son domicile. Pour ce faire, les espaces piétonniers ont été conçus de façon à pouvoir accueillir de nombreuses pistes cyclables. A cela vient s'ajouter au sein de l'Ecoquartier un maillage resserré de bus qui assure la desserte vers des transports structurants que sont la gare routière et le RER A.

Zone de paraphes
LG

Bien que le recours à des modes de transports alternatifs se développe de façon significative sur le territoire, la politique envisagée par la Commune autour du stationnement des véhicules motorisés est d'éviter le stationnement des véhicules dans l'espace public et de contraindre les opérateurs immobiliers à faciliter l'accès au stationnement pour les habitants.

Pour ce faire, le règlement arrêté prévoit une augmentation des normes de stationnement qui devrait s'opérer au sein des lots privés :

	PLU en vigueur	Projet de PLU en révision
<b>Zone Um hors secteur Umu/gare</b>		
<i>Logements</i>	T1 et T2 : 0.8 place	<b>T1 : 1 place</b>
	T3 et + : 1.5 place	<b>T2 et + : 2 places</b>
<i>Logements LLS</i>	T3 et + : 1 place	Pas précisé
<i>Bureaux</i>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de SDP	<b>1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP</b>
<i>Commerces</i>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP	<b>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP</b>
<b>Zone Umu/gare</b>		
<i>Logements</i>	Toute typo : 1 place	<b>Toute typo : 1 place</b>
<i>Logements LLS</i>	Toute typo : 0.5 place	<b>Toute typo : 0.5 place</b>
<i>Bureaux</i>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de SDP	<b>1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SDP</b>
<i>Commerces</i>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP	<b>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP</b>

\* Dégradation de la règle

\* Règle ne pouvant évoluer – Secteur gare soumis au Code l'urbanisme

Cette orientation envisagée par la Commune nous questionne.

De manière générale, la question du stationnement doit être posée de manière circonstanciée en fonction des différents quartiers de la commune, a fortiori à l'échelle de l'Ecoquartier. La dynamique propre de l'Ecoquartier impose des mesures conservatoires et une approche nuancée pour éviter de produire des infrastructures disproportionnées à terme, tout en répondant au besoin actuel de stationnement.

Nous pouvons affirmer que les normes de stationnement en vigueur dans le PLU actuel sont suffisantes. Augmenter davantage ces ratios, reviendrait à apporter une offre de stationnement non adaptée et surestimée aux besoins réels de la commune dans un contexte où la place laissée à la voiture tend à diminuer progressivement.

La commune de Montévrain compte 5 290 habitations à ce jour. Parmi ces habitations, 28% sont du logement individuel soit environ 1 480 logements. Le logement collectif représente 3 810 logements dont 1/3 de logements sociaux. L'application des normes actuelles du PLU génère la réalisation de 8 040 places de stationnement. Le taux de motorisation sur la Commune de Montévrain était de 1,23 en 2019e. Le nombre estimé de voitures était donc de 6 506 places. Le nombre de stationnement du PLU actuel répond donc bien aux besoins actuels. Il n'est donc pas utile de le modifier.

Par ailleurs, une enquête de stationnement réalisée par la SCET en février 2021 pour l'EpaMarne avait déjà mis en exergue la sous-utilisation des parkings souterrains actuels des lots déjà livrés qui atteignaient 60% d'occupation en moyenne dans la partie sud de l'écoquartier (proche RER) et 80% dans la partie nord de l'écoquartier ; les habitants préférant stationner sur le domaine public plutôt qu'à l'intérieur des lots privés en souterrain. Le constat est que la difficulté relève davantage des

Zone de paraphes  LG
----------------------------



pratiques des habitants et de l'absence d'une politique adaptée de gestion du stationnement sur le domaine public que de l'absence de stationnement dans les lots privés.

L'Ecoquartier est en cours de développement. A ce jour, il propose un total de 1 022 places existantes réparties dans l'ensemble du nouveau quartier. A cela s'ajoute actuellement une offre de 144 stationnements provisoire le temps que les aménagements définitifs puissent être finalisés.

A terme, l'Ecoquartier totalisera 1 389 places de stationnement sur le domaine public. La majorité des places de stationnement à créer sera localisée dans les zones les plus éloignées de la gare RER (voir l'annexe 1 ci-joint) ce qui viendra renforcer l'offre existante.

Pour les lots situés plus au nord, où le taux d'occupation des places privées est plus important, l'EpaMarne a intégré dans son projet une offre complémentaire de stationnement sur le domaine public. En effet, sur les 1 389 places comptabilisées à terme, pour répondre aux demandes de la Communes, EpaMarne a déjà acté la réalisation de 210 places de stationnement supplémentaires non prévus initialement :

- Parking de 52 places non prévu initialement a été réalisé pour répondre aux besoins supplémentaires liés au fonctionnement du groupe scolaire.
- 80 places dans un parking public intégré dans le lot E4 (en cours de développement) est ajouté pour apporter une offre complémentaire aux besoins locaux à la demande de la ville pour répondre aux besoins de stationnement liés aux commerces localisés sur la Place des Nations.
- Près du futur lycée, une commande de la ville pour mutualiser les besoins de stationnement du lycée, du gymnase, du Montévrain Sport Académy : EpaMarne va aménager sur l'espace un nouveau parking de 75 places au moment du développement des lots limitrophes.

Un potentiel supplémentaire reste encore à arbitrer :

- 86 places de stationnement supplémentaire en mutualisant le parking des équipements publics pour apporter une offre plus conséquente aux habitants (stade et le collège soit 86 places en plus offrant une mutualisation).

EpaMarne a donc su entendre et s'adapter à la demande communale.

L'augmentation souhaitée des ratios de stationnement dans le PLU viendraient s'ajouter aux aménagements à réaliser par l'Aménageur sur le domaine public. Cela nous paraît disproportionné.

L'augmentation des normes de stationnement est envisagée également pour les commerces et les bureaux y compris dans le secteur de la gare RER. Les bureaux localisés dans le périmètre proche de la gare offrent une desserte qualitative de transport en commun.

L'enquête de stationnement de la SCET (février 2021) sur le secteur sud de l'Ecoquartier de Montévrain faisait ressortir que le quartier ne souffrait pas d'une tension particulière du stationnement public avec des réserves de places toute la journée (pic d'occupation à 13h) mais faisait apparaître une rotation assez faible (2,6 véhicules par place et par jour). Les secteurs sous tension sont très localisés (rue d'Amsterdam, contre-allée P+R) et s'expliquent principalement à des usages de rabattement vers la gare RER et non à un sous dimensionnement du stationnement sur les lots privés.

La mise en œuvre de ces nouveaux ratios impacterait fortement les opérations d'EpaMarne et les promoteurs.

Zone de paraphes
LG

4 ZACs de Montévrain sont concernées et 7 lots à moyen terme :

- Montévrain Val d'Europe :

En secteur Umu/gare : E4

En secteur hors Umu : I2a + K5a + J2 + J3

- Charbonnière

En secteur hors Umu : F6.1 + F6.2

- Clos Rose

- L'intégralité de la ZAC Montévrain Université dont le développement reste à venir.

Nb places de stationnement			
	Projet actuel	Projet projeté (nouvelles règles)	Evolution
<b>Zone hors secteur gare et Umu</b>			
<b>I2a</b>			
<i>Logements (40 accession + 25 LLS)</i>	Accession : 56 LLS : 15	126	+ 55 places + 77%
<i>Commerces (150 m<sup>2</sup>)</i>	2 places		
<b>TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>129</b>	<b>+ 56 places + 77%</b>
<b>K5a</b>			
<i>Logements (35 accession)</i>	45	68	+ 23 places + 51%
<b>F6.1</b>			
<i>Logements (25 accession + 15 LLS)</i>	Accession : 34 LLS : 8	79	+ 37 places + 88%
<i>Bureaux (1 410 m<sup>2</sup>)</i>	18		
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>105</b>	<b>+ 45 places + 75%</b>
<b>F6.2</b>			
<i>Logements</i>	Programmation à redéfinir		
<i>Bureaux</i>			
<b>J2+J3</b>			
<i>Activités</i>	A définir		
<b>Zone Umu/gare</b>			
<b>E4</b>			
<i>Logements (130 accession + 43 LLS)</i>	Foisonnement à 20% entre logements et bureaux = 190	Foisonnement à 20% entre logements et bureaux = 244	+ 54 places + 28%
<i>Bureaux (6 951 m<sup>2</sup>)</i>			
<i>Commerces (150 m<sup>2</sup>)</i>	3	3	=
<b>TOTAL</b>	<b>193 + 80 parking public</b>	<b>247 + 80 parking public</b>	<b>+ 54 places + 28%</b>
<b>TOTAL</b>			<b>+ 179 places</b>

L'impact de ces nouveaux ratios sur le développement des lots connus représente à minima 179 places supplémentaires qu'il faudra intégrer aux lots.

Sur les secteurs en cours d'étude et/ou non développé, l'impact réel est encore difficilement quantifiable.

Zone de paraphes

LG

Les impacts en termes de coûts de construction sont majeurs pour les promoteur-constructeurs dans un contexte économique déjà très tendu où il est difficile de maintenir des prix de sortie accessibles au plus grand nombre. En effet, le coût d'une place de stationnement en sous-sol se situe de 20 000 € HT à 25 000 € HT selon que la place est située en premier ou en second niveau de sous-sol. La réalisation de 179 places supplémentaires représente un surcoût minimum de 3 500 K€ HT ce qui compromet la réalisation des opérations immobilières.

Par ailleurs la construction de sous-sol, en béton, contribue à de mauvaise performance environnementale dans le cadre de la RE2020.

*Ces ratios, pour toutes les raisons mentionnées ci-avant, nous semblent surdimensionnés compte-tenu des évolutions des modes de déplacement, du renforcement des infrastructures mis en place et de la situation actuelle dressée par l'enquête de stationnement. Cette orientation nous paraît contraire aux ambitions des politiques publiques qui visent à encourager au report modal vers les transports en commun et modes actifs.*

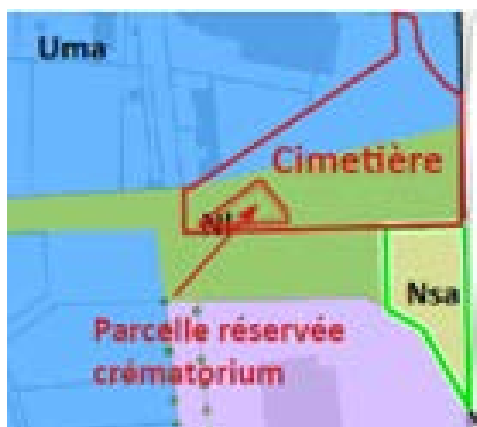
*A ce titre EpaMarne demande le maintien des dispositions en vigueur.*

#### **Document 4.2 : Règlement graphique**

*Thématique – modifications à apporter au zonage proposé :*

L'aménagement de l'Ecoquartier des Roseaux comprend l'aménagement d'un parc urbain de 21 ha. Le périmètre du parc est parfaitement délimité sur le plan guide de l'Ecoquartier. Après comparaison avec le projet de zonage, nous constatons que le classement en zone N envisagé dans le projet de PLU arrêté est plus large que le parc urbain en lui-même susceptible de générer en périphérie des difficultés ultérieures d'aménagement.

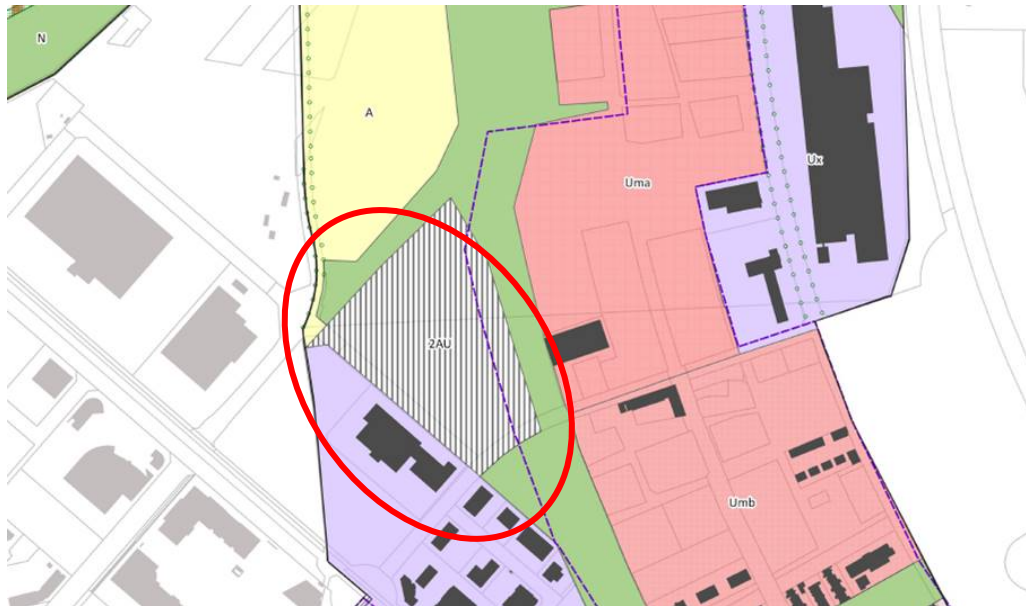
Par exemple, la ville avait pour projet d'implanter un crématorium à proximité immédiate du futur cimetière. La parcelle susceptible d'accueillir cet équipement est classée en zone N dans le futur PLU. Le classement en zone N ne doit pas venir obérer cet aménagement.



Dans la même logique, nous constatons également que l'emprise du stade (lot K4) est localisée à cheval sur 2 zones : la zone Uma en grande majorité et une petite partie en zone N. On constate que les gradins du stade sont localisés en zone N dans le PLU actuel. Dans un souci de simplification, nous demandons que l'intégralité de l'emprise foncière soit classée en zone Uma.

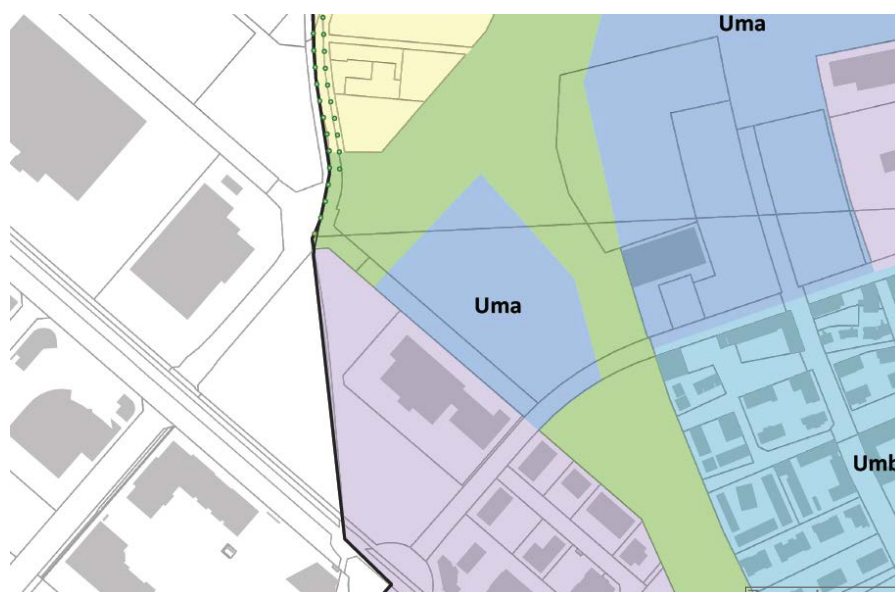
Zone de paraphe
LG

Enfin le PLU actuellement en vigueur comprend une zone 2 AU à urbaniser à plus long terme tels que présenté ci-dessous.



*PLU en vigueur actuellement*

Le PLU arrêté prévoit la suppression de la zone 2AU au profit d'une zone Uma, d'une surface plus réduite, qui intègre uniquement l'emprise foncière du lycée. Le reste du périmètre classé initialement en 2AU serait classé en zone N alors que ces espaces ne sont pas destinés dans le plan guide à l'aménagement du parc urbain. Ce nouveau zonage nous pose question ; en tant qu'aménageur, EpaMarne considère que ce secteur constitue une transition entre l'Ecoquartier et les lots limitrophes le long du Chemin de Jossigny ; une mixité urbaine est donc à rechercher sur ce secteur de façon à ce que lycée ne constitue pas un objet isolé sans lien avec le reste de la Ville. Par ailleurs, dans le cadre de la réflexion sur le projet des Lisières, une amorce urbaine le long du Chemin de Jossigny est à rechercher pour assurer une couture urbaine entre les communes de Montévrain et de Chanteloup-en-Brie.



*Proposition d'un nouveau zonage (Uma) dans le PLU arrêté*

***Le classement en zone N au sein de l'Ecoquartier doit se limiter au périmètre du parc urbain uniquement. Pour assurer une cohérence avec le plan guide défini conjointement entre EpaMarne et la Commune de Montévrain, nous demandons que tous les espaces non inclus dans le parc urbain soient classés en zone Uma.***

**DOCUMENT 5 : OBSERVATIONS D'EPAMARNE SUR LES ANNEXES :**

*L'annexe 5.5 est à modifier car elle ne reprend pas les périmètres actuels de la ZAC de la Charbonnière et de la ZAC Montévrain Val d'Europe. Nous vous joignons en annexe 2 les délimitations à jour des ZAC concernées.*

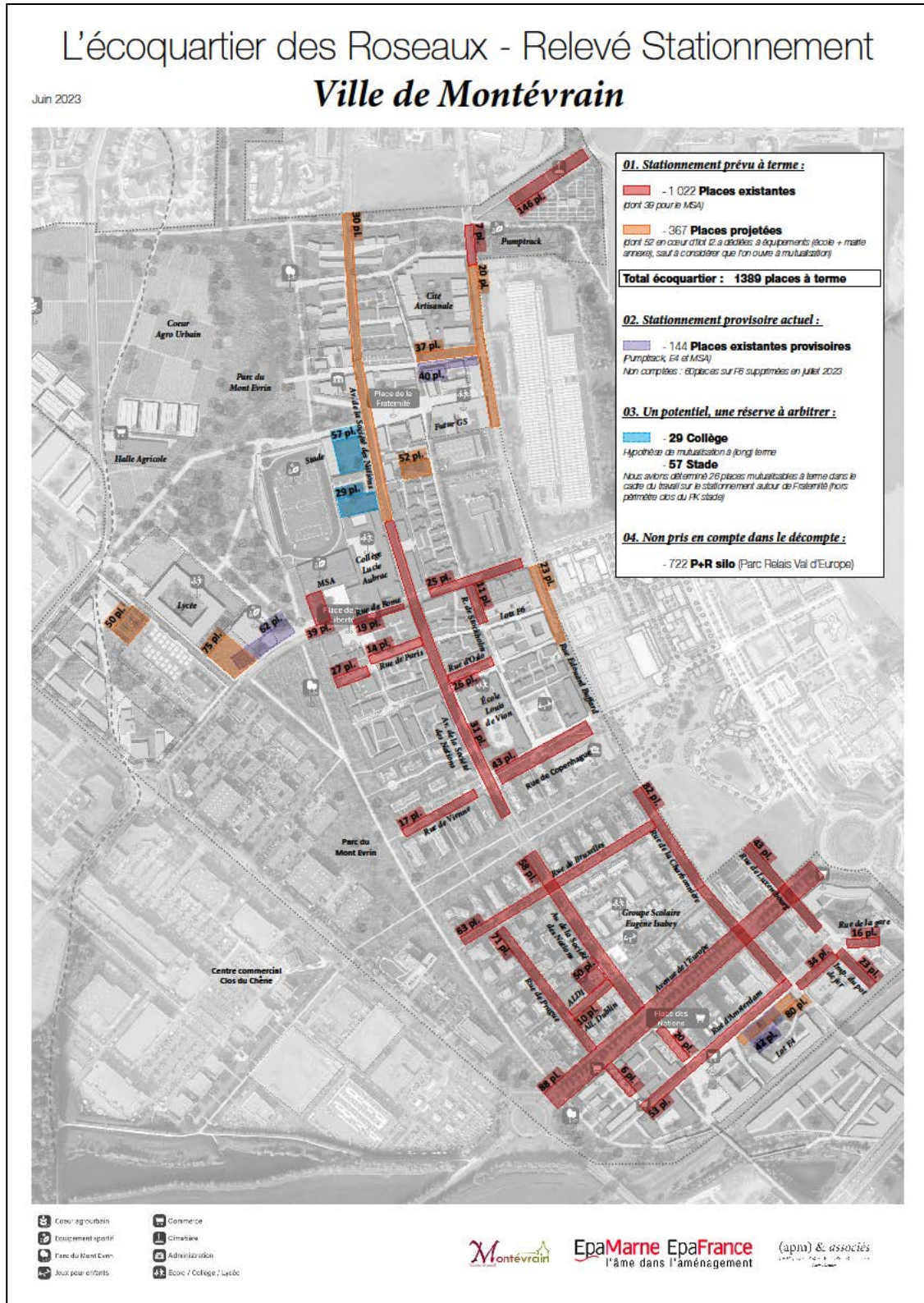
Zone de paraphes

LG



ANNEXES

ANNEXE 1 :

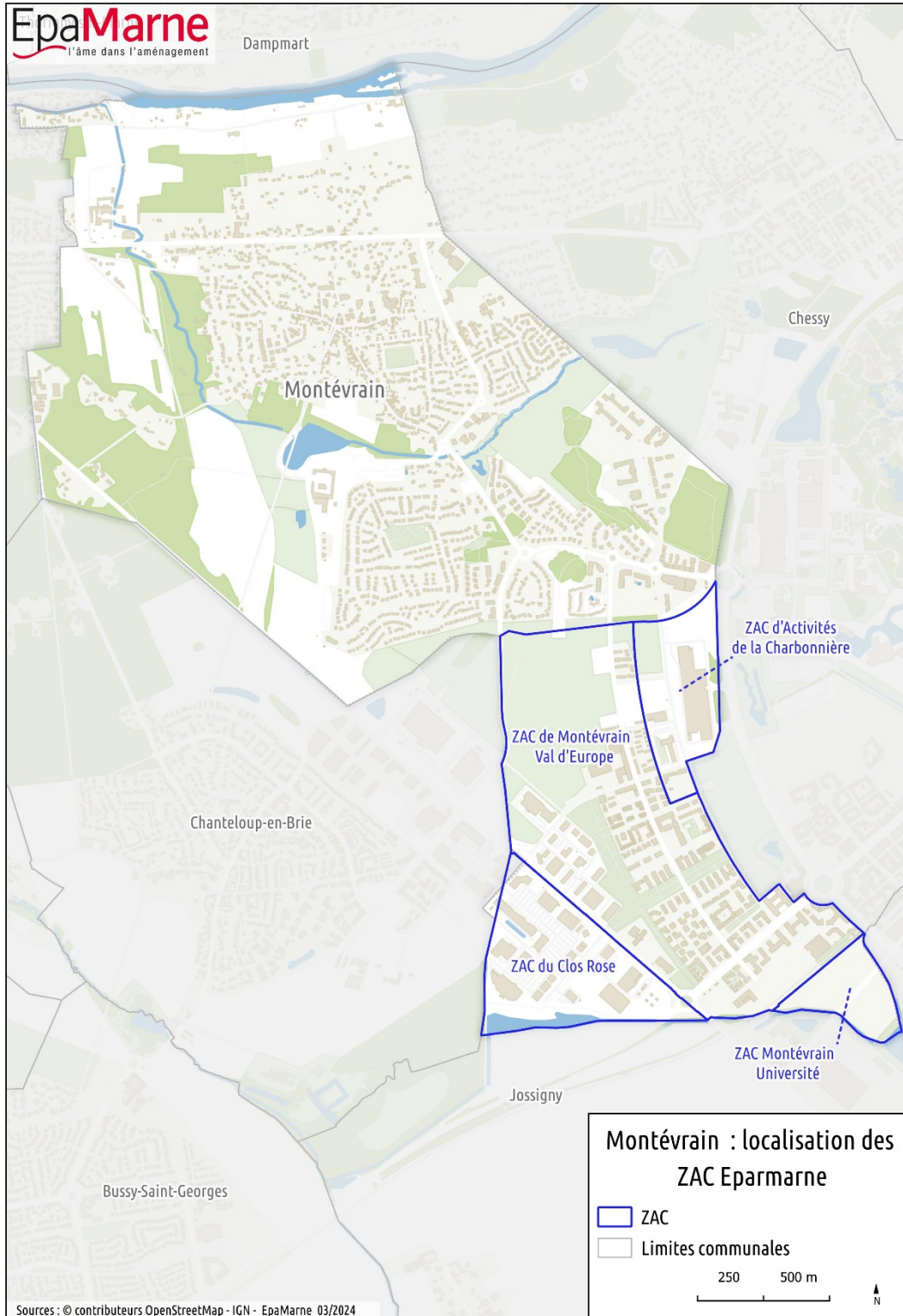


Zone de paraphes

LG

**ANNEXE 2 :**

Périmètre et localisation des ZAC EpaMarne sur la commune de Montévrain



Zone de paraphes

LG



77

Seine-et-Marne

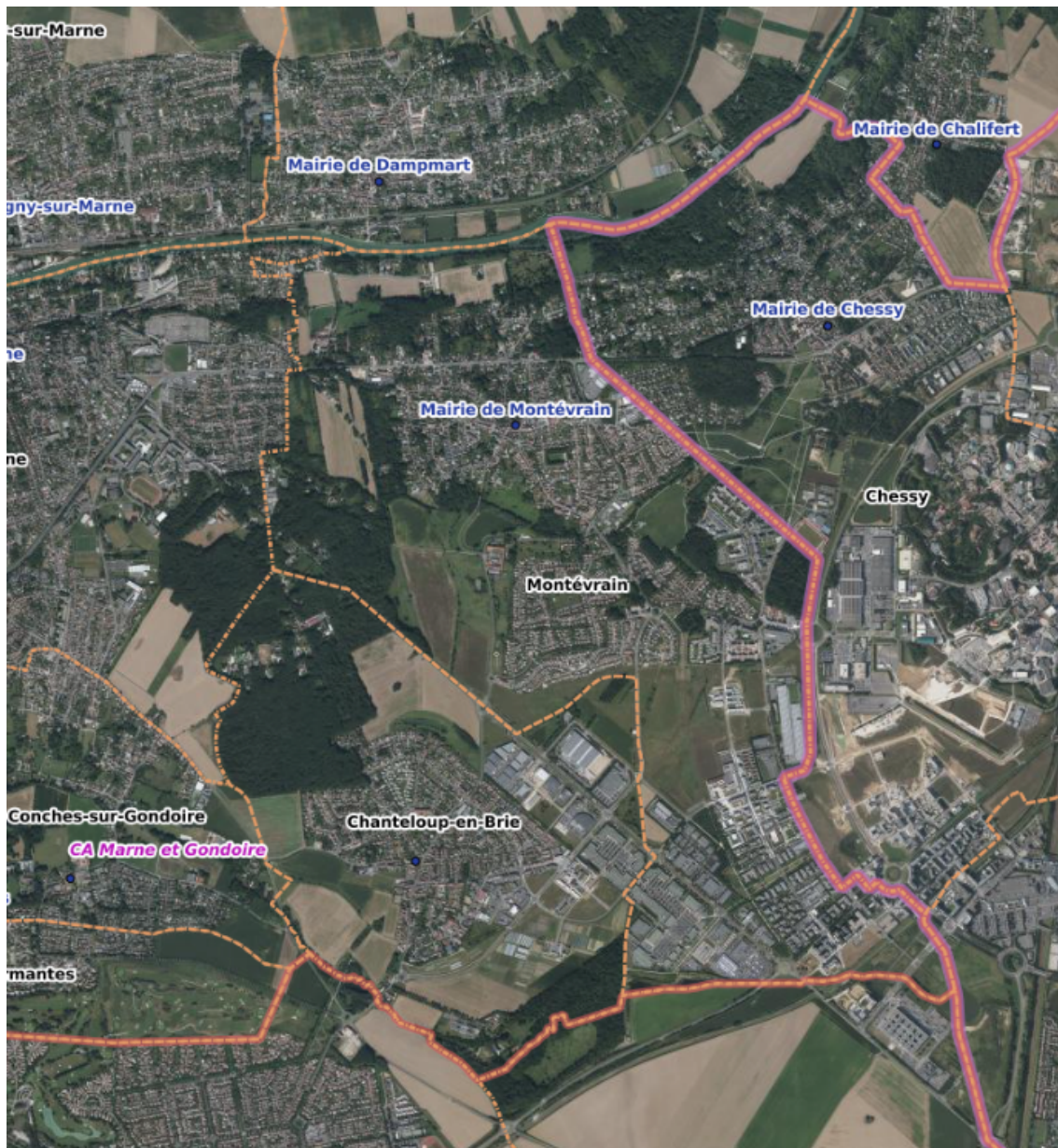
**C|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

Commune de Montévrain

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Transmission pour avis du projet de PLU arrêté



De :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77 - Tel : 01 64 03 30 62

- Jessica JUSSEAUME - 06 12 90 62 01 – [jessica.jusseume@caue77.fr](mailto:jessica.jusseume@caue77.fr)  
Conseillère en architecture et urbanisme au CAUE 77

A :

Mairie de Montévrain

Monsieur le Maire

Affaire suivie par Aurélie DASSA – 01 60 36 44 65 - [urbanisme@mairie-montevrain.fr](mailto:urbanisme@mairie-montevrain.fr)

DM/JT/AD 2024.01.01

Le 04/04/2024

## CONTEXTE

La ville de Montévrain a prescrit la révision n°2 de son PLU le 24/06/2021.

Le CAUE 77 a été invité à la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 14 juin 2023 mais n'a pas pu y assister.

La ville de Montévrain a transmis le 08/01/2024 au CAUE 77 le dossier de PLU arrêté le 14/12/2023 par le conseil municipal pour recueillir son avis.

## RAPPEL

Le CAUE n'est pas considéré comme personnes publiques associées conformément aux articles L. 121-4 et L 123-6.

Il est consulté par la ville de Montévrain en tant qu'organisme ou association compétent en matière d'architecture, d'urbanisme d'environnement et de paysage (article L.123-8 dernier alinéa).

Le conseil qui suit a pour objectif d'apporter des éléments de réflexion sur la forme et sur le fond du document notamment en posant des questions qui sont, pour certaines d'entre elles, celles que les habitants et les usagers peuvent se poser. Il est important que le futur PLU soit compréhensible par tout un chacun afin de répondre aux attentes ou inquiétudes légitimes du public et de conforter les actions de concertation et faciliter l'enquête publique à venir.

Certaines observations qui suivent ont pour objet d'alerter sur un certain nombre de points relevés dans le dossier de PLU arrêté qui pourraient être améliorés dans le but de sécuriser l'application du futur PLU.

Les observations portent sur le contenu de certaines pièces du dossier, à propos des thématiques architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

## CONSEIL :

## RAPPORT DE PRESENTATION

---

Pour rappel le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic. Bien que non opposable aux tiers c'est un document important notamment au moment de l'enquête publique puisqu'il apporte toutes les explications nécessaires à la compréhension du projet de la commune et en cas de contentieux puisque les juges et les avocats s'appuieront dessus pour comprendre et évaluer les dispositions mises en cause.

### ➤ 1-2 DIAGNOSTIC

#### **Analyse de l'évolution urbaine**

En complément des chapitres sur le patrimoine et les typologies urbaines, une histoire de l'évolution urbaine de la commune aurait été propice au travers de l'analyse de plusieurs cartes et photographies (état-major, plan d'intendance, photographies aériennes anciennes etc.) et aurait permis de faire le lien entre ce noyau historique et la constitution des quartiers tout en resituant les bâtiments à caractère patrimonial.

Cette analyse aurait également permis de resituer la commune de Montévrain par rapport au projet de ville nouvelle tout en démontrant l'impact sur sa forme urbaine notamment par la création des différentes ZAC.

#### **Identité patrimoniale et paysagère**

De façon générale, la présentation du territoire appuyée sur des photos permettant de présenter les composantes paysagères et architecturales et de caractériser l'identité communale est manquante en phase diagnostic.

#### **Patrimoine**

Cette partie du diagnostic est assez succincte et se limite aux bâtiments d'intérêt patrimonial principaux situés sur la commune.

La notion de patrimoine est assez limitée en ce sens, qu'elle englobe ici que des ensembles bâtis et du bâti isolé.

Dans le précédent PLU, une distinction entre patrimoine protégé, patrimoine ordinaire et petit patrimoine était proposée.

Dans cette phase de diagnostic, une analyse plus fine intégrant déjà les murs, et autres éléments de petit patrimoine seraient indiqués puisqu'ils sont également des éléments qui témoignent de l'évolution de la commune. Leurs vestiges ont un caractère identitaire auquel la population est souvent très attachée, qui méritent par la suite d'être valorisés en étant notamment repérés au titre de l'article 151-19 et 23.

Dans cette partie du diagnostic, il est attendu une description plus détaillée qui explique pourquoi ce bâti est d'intérêt patrimonial. Il en est de même pour les éléments paysagers dans l'État Initial de l'Environnement.

### ➤ 1-3 EIE

Comme évoqué précédemment, l'utilisation de photographies pour caractériser l'identité paysagère de la commune serait bénéfique notamment dans la partie 2.2 Un territoire aux identités paysagères plurielles.

De même, une prise de vue pour chaque cône de vue à préserver avec une description pourraient être ajoutée afin de qualifier, justifier et repérer les éléments à préserver.

Un diagnostic des arbres remarquables a-t-il été entrepris par la commune ?

Des alignements d'arbres ont été répertoriés sur le plan graphique (attention à bien dissocier espaces boisés et alignement d'arbres voir par 40), mais il est également possible dans le PLU de procéder à l'identification d'arbres remarquables sur le fondement de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Cette identification permet d'imposer des prescriptions afin d'assurer la préservation, la conservation ou la restauration.

Il est également possible de procéder à une identification sur le fondement de l'article L.151-23 pour des motifs d'ordre écologique, permet également d'imposer des prescriptions pour en assurer la préservation.

Ces arbres isolés peuvent se situer dans les domaines publics et privés.

A cette fin, en pièce jointe la fiche rédigée par le CAUE 77 sur la protection des arbres au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

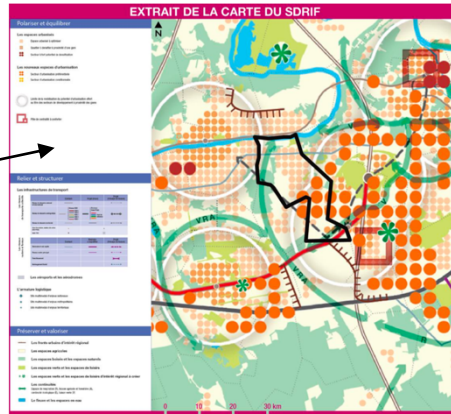


### ➤ **ENSEMBLE DES DOCUMENTS**

De manière générale, les visuels intégrés dans les différents documents du rapport de présentation, possèdent souvent des légendes peu lisibles qui mériteraient d’être améliorées soit par la qualité de l’image soit par sa taille. Ces visuels représentent des synthèses graphiques essentielles à la compréhension du diagnostic et doivent être accessibles pour tous.

#### 3.1 Les objectifs du SDRIF en matière de densité

Exemple de légende trop petite : page 8 du document 1-4. ANALYSE-FONCIÈRE



## 3 - LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

### ➤ **OBSERVATIONS COMMUNES AUX DEUX OAP**

Il serait intéressant de mieux dissocier ce qui est d’ordre prescriptif et descriptif.

Cela peut s’effectuer par une hiérarchisation visuelle dans le texte de façon à ce que le pétitionnaire soit en capacité d’identifier ce qui lui est demandé de réaliser.

Il convient également de faire attention à la rédaction et à l’emploi des verbes pouvoir et devoir, pouvoir n’oblige pas contrairement à devoir.

Ces éléments sont également importants pour simplifier le travail du service instructeur.

## 4-REGLEMENT

### 4-1. REGLEMENT ECRIT

#### **PAGE 25 - Dispositions applicables au patrimoine bâti**

Un tableau dresse la liste des éléments et ensembles bâtis identifiés au titre de l’article L151-19. Celui-ci laisse apparaître une colonne commentaire souvent vide qu’il serait intéressante de compléter pour établir un diagnostic sommaire avec les éléments d’intérêt patrimoniaux à préserver.

Ce tableau se concentre sur les éléments et ensembles bâtis. Seul le four à chaux apparaît en dernière ligne du tableau, sans photo. Les murs (répertoriés sur le règlement graphique) n’y apparaissent pas.

D’autres éléments de petit patrimoine ont-ils fait l’objet d’un inventaire ? puits, porche...

Pour le moulin de Quincangrogne, nous passons d’une carte postale ancienne (date ?) dans le diagnostic, à une photo récente dans le règlement. Nous pouvons constater que le moulin a subi de nombreuses modifications au cours du temps, quels sont les éléments patrimoniaux encore présents et à préserver ?

Il en est de même pour l’ensemble patrimonial du centre-bourg où les éléments photographiques sont absents. Si un périmètre a été défini, il serait intéressant d’en donner les critères, parler du front bâti qui compose l’espace public, des gabarits, modénatures, des matériaux, des couleurs... ces éléments descriptifs pourront servir les intentions du PADD qui vise à reconnecter la ville et ses habitants à son histoire en valorisant les qualités patrimoniales et bâties du territoire.

Ces éléments seraient plus appropriés en phase diagnostic et permettraient de se concentrer sur comment les préserver réglementairement à ce niveau du document.

Les seules dispositions réglementaires apparaissent en page 25 - Dispositions applicables au patrimoine bâti :

Dispositions applicables aux ensembles patrimoniaux

- La démolition des éléments constituant un ensemble patrimonial identifié sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable ;
- Les travaux d'aménagement ou d'extension\* sur les constructions\* et les ensembles patrimoniaux à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions\*.

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine

- La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur le règlement graphique est interdite ;
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les éléments de patrimoine à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.

En quelle mesure les dispositions applicables au patrimoine bâti sont-elles en capacité de répondre à l'axe du PADD qui énonce la volonté de reconnecter la ville et ses habitants à son histoire en valorisant les qualités patrimoniales et bâties du territoire ?  
Le service instructeur aura-t-il suffisamment d'éléments pour instruire un dossier de rénovation sur un élément répertorié au titre du L151-19 ?

Lorsque celui-ci se trouvera dans le PDA, il pourra s'appuyer sur l'avis de l'ABF. En dehors de ce périmètre, les éléments de diagnostic sur ce patrimoine pourraient appuyer son argumentaire.

Le plan situé page 30, pourrait être numéroté et renvoyé au tableau en proposant à minima des photographies de chaque élément à préserver. Les étoiles signifiant des éléments de patrimoine à préserver ne renvoient à rien et ne permettent pas d'identifier l'élément à proprement parlé.

## ZONE UH

**PAGE 35 – « L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade\* des constructions\*. »**

La zone UH concerne le centre-bourg qui a été identifié comme ensemble architectural à préserver au titre l'article L151-19 et qui se trouve en majeure partie dans le périmètre des abords adaptés de l'église Saint-Rémi classée aux monuments historiques.

La rénovation énergétique du bâti ancien par l'utilisation d'un ITE comme le permet le PLU paraît difficile à appliquer car l'ITE n'est pas adapté au bâti ancien en ce sens que le traitement des points singuliers architecturaux est souvent oublié conduisant à un effet de banalisation du patrimoine bâti:

- en modifiant les proportions du bâti,
- en ne permettant pas de solutions satisfaisantes pour la recréation des modénatures,
- en modification de la dimension des ouvertures, et par conséquent la composition de la façade
- en étant en incapacité technique à réintégrer les ouvrages accessoires (marquises, volets, garde-corps...)
- mais aussi en créant des problèmes techniques : inadéquation des matériaux isolants à ceux du bâti ancien, création de ponts thermiques qui remettent en cause le principe même de l'ITE.

La question de la surépaisseur sur le domaine public (qui impose une autorisation formalisée du gestionnaire de l'espace public) questionne également : a-t-elle été anticipée par la commune ? notamment dans les rues étroites ou les trottoirs ne peuvent répondre aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'ABF émettra un avis sur les autorisations de travaux déposées en mairie mais bien souvent la réflexion technique et architecturale globale que nécessite un projet d'ITE (s'il est bien conduit) abouti à l'abandon de cette solution technique.

**PAGE 25** - Pour autant, il est conseillé d'intégrer dans les prescriptions générales du PLU, dans l'article 7 DISPOSITIONS HUMIDES, APPLICABLES AUX MILIEUX ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX, un paragraphe concernant la rénovation des éléments architecturaux remarquables, incluant le fait que le ravalement, ou la pose d'un ITE seront de la même manière que les travaux d'extension et d'aménagement autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques des dites constructions.

Pour les murs de clôtures repérés comme élément à protéger, il n'est pas fait mention de règles les concernant. Sont-ils à conserver dans leur totalité, peut-on imaginer créer un portail ou portillon et dans quelles conditions ?

## Dispositions communes pour l'ensemble des zones

### ➤ INTÉGRATION ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET SANITAIRE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le PLU encourage la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Cependant la question de l'intégration de ces dispositifs, n'est que très peu évoquée dans le règlement.

Par exemple, la pose de panneaux solaires pourra être privilégiée sur les bâtiments annexes ou au sol plutôt que sur le bâtiment principal. La pose des panneaux en toiture devra être faite de manière à éviter un découpage excessif et peu esthétique. Les panneaux devront être positionnés de façon harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade. L'intégration de panneaux solaires sur les vérandas peut également être envisagée.

La question de l'intégration des PAC (pompes à chaleur) n'est pas évoquée. Ces dispositifs disgracieux et bruyants sont souvent positionnés en façade et parfois sur l'espace public. Un rappel dans le PLU est possible en insistant sur le fait que l'installation devra prioritairement se faire sur les espaces privés. Dans le cas d'une implantation sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'espace public.

Un rappel concernant l'obligation de dépôt d'une demande de travaux est également conseillé.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

« L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres\* se feront, à hauteur de 50%, parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien », annexé au présent règlement. **Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.** »

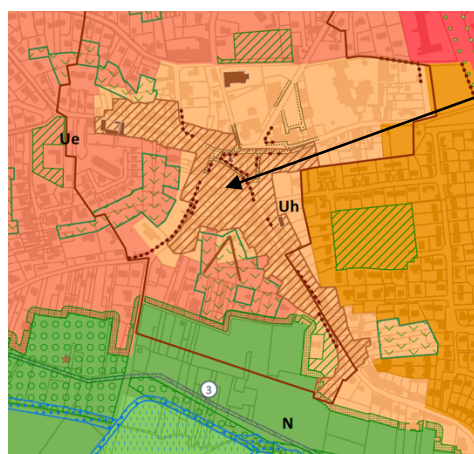
L'annexe de Seine et Marne environnement fait état de plantes à proscrire aux marchés publics visant à des plantations et semis et d'espèces invasives à surveiller. Lors de l'instruction, comment les deux listes vont-elles être dissociées ? peut-on planter une des plantes dites « à surveiller » ?

Ces dispositions s'adressent aux constructeurs, quand est-il des particuliers vis-à-vis de cette liste ?

## ZONE UM2, UX2

La disposition permettant « l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas **50cm** de profondeur par rapport au nu de la façade\* des constructions\* » nous semble démesurée. Les impacts sur l'espace public ont-ils été anticipés par la commune ?






## 4-2. REGLEMENT GRAPHIQUE



La zone hachurée n'apparaît pas dans la légende

Compléter par périmètres délimité des abords de protection de l'église St Rémi

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

-  Périmètre de protection du monument historique : Eglise Saint-Rémi
-  Zone réglementaire du PPRI : Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenou à Saint-Thibault-des-Vignes
-  Limite communale
-  Bâtiment
-  Parcelle cadastrale

La date d'approbation du PLU sera à compléter.

L'affichage du document étant assez lent, est-il envisagé de faire différents cadrages notamment sur le centre historique pour fluidifier l'affichage et la manipulation du document sur ordinateur ?

L'église apparaît comme élément de patrimoine à préserver au titre de du L151-19, ce qui n'est pas nécessaire puisqu'il s'agit d'un monument classé au bâtiment de France.

De même, nous notons que l'ensemble bâti à préserver se juxtapose en partie au PDA ce qui accentue la vigilance sur cette zone et crée une distorsion au niveau réglementaire pour la partie non concernée située au sud-ouest de la rue du Puits du Gué.

L'avis de l'ABF ne sera pas sollicité sur cette partie de la rue, comment le service instructeur pourra-t-il garantir la cohésion de l'ensemble ?

Le compte-rendu de la dernière réunion avec les PPA mentionne l'hypothèse de revenir à un périmètre des 500m ou redéfinir le périmètre délimité des abords pour mieux « prendre en compte les enjeux patrimoniaux du secteur du bourg historique et d'accompagner la ville dans l'instruction de ses autorisations d'urbanisme. »

Nous n'avons pas constaté de modification sur ce périmètre même si l'émergence de cet ensemble bâti remarquable laisse supposer le besoin d'élargir le PDA sur cette partie de la rue du Puits du Gué pour que l'ABF puisse soutenir la commune dans les demandes d'instruction.

A noter que si le périmètre des abords était redéfini et réduit pour partie, des éléments patrimoniaux ponctuels pourraient être repérés au titre de l'article L151\_19 et 23 en complément du PDA.

Une vigilance accrue sur la transition des abords des PDA et le reste du noyau historique de la commune est nécessaire pour préserver des éléments patrimoniaux qui ne seront plus concernés par l'avis de l'ABF et pour préserver l'identité architecturale et urbaine du bourg.

## 5 - ANNEXES

---

Un sommaire des annexes pourrait être ajouté en donnant le nom complet du document plutôt que le sigle qui n'est pas forcément compris par tout le monde.

Le plan de Prévention du Bruit est manquant ainsi que le Plan délimité des abords.

## RAPPEL

Le C.A.U.E. vous écoute,  
Il vous conseille,  
Vous décidez ...

Ce document d'analyse et de conseils préalables a été établi dans le cadre de la mission de conseil aux collectivités et aux administrations publiques, impartie aux C.A.U.E. par la loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.

Il a pour but d'aider la commune à définir ses objectifs d'aménagement, en amont des phases de conception et de réalisation.  
Il ne remplace en aucun cas l'intervention des professionnels compétents (selon les questions évoquées : architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres ou ingénieurs, ...); au contraire, il devrait faciliter leur intervention sur les bases d'un programme plus précis et d'une commande d'étude plus claire.

Le C.A.U.E. 77 reste à l'entière disposition de la commune pour poursuivre sa mission de conseil et l'assister tout au long de sa démarche.

**Loi n°77-2 du 3 janvier 1977** - Extraits des articles 6 et 7 de la Loi N° 77-2 du 3 janvier 1977, amendée par les Lois N°2016-925 du 7 juillet 2016 et N°2016-1087 du 8 août 2017.

« (article 7)

- *Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, l'environnement et du paysage.*
- *Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.*
- *Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.*
- *Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*
- *Les interventions du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont gratuites ».*

## CAUE77

27 rue du Marché  
77120 COULOMMIERS  
01 64 03 30 62 – [accueil@caue77.fr](mailto:accueil@caue77.fr)  
[www.caue77.fr](http://www.caue77.fr)





PROTECTION

## DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Il est possible de **protéger, de conserver et de mettre en valeur** des arbres ou groupes d'arbres situés sur l'espace public ou privé de la commune :

### - Dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) :

Les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme permettent d'identifier et de localiser les éléments de paysage et les biotopes à protéger, à conserver et à mettre en valeur en donnant des prescriptions pour assurer leurs protections et leur conservation.

Ces « éléments de paysage » et milieux écologiques peuvent être des arbres isolés, des alignements d'arbres, des bandes boisées, des haies, des bosquets, ... \*

\* Dans les cartes communales ou les territoires couverts par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Sur un territoire non couvert par un Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article L111-22 du code de l'urbanisme

## 1 • Comment sélectionner les arbres puis les protéger efficacement dans le PLU ?

### ○ Le « Rapport de présentation » du PLU

#### *Justifier l'intérêt de la protection des arbres*

- Rappeler que le patrimoine arboré est un bien d'intérêt général car les arbres fournissent de nombreux services essentiels à la communauté (production d'oxygène, stockage du carbone, limitation de l'érosion et des inondations, rafraîchissement, biodiversité, qualités paysagères, valeur sociale et culturelle).
- Rappeler que l'arbre est un organisme naturel vivant fragile et qu'à ce titre il est nécessaire de le protéger. L'altération des branches, du tronc, des racines et du sol peut avoir des conséquences irréversibles sur la santé et la pérennité ainsi que sur les aménités et services fournis par les arbres.
- Rappeler que la protection d'un arbre, pour être efficace, doit porter non seulement sur sa conservation (interdire l'abattage), mais également sur la préservation de l'espace vital nécessaire à ses branches et à son système racinaire.

#### *Inventorier les arbres à protéger*

Préciser tout d'abord les critères de sélection des arbres ou groupes d'arbres à protéger et définir une classification de leur degré d'intérêt.

Il est important de s'entourer des compétences nécessaires pour faire cet inventaire (paysagiste, écologue, arboriste,...).

Le travail d'inventaire et de sélection peut débuter sur [www.géoportail.fr](http://www.géoportail.fr) par l'examen de photos aériennes, par le relevé des parcelles cadastrales concernées, puis par des visites de terrain (relevé des types de structures arborées, des essences, des intérêts écologiques et paysagers) et par la prise de photographies des différents sites.

Les témoignages et demandes de protection déposés par les habitants ou associations seront examinés et intégrés (si justifié) à l'inventaire.

Sur un plan du territoire seront localisés précisément, par des numéros, les arbres ou groupes d'arbres à protéger.





## PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

---

### **Donner des recommandations de nature à assurer la préservation des arbres**

Concernant les **coupes et écorçages de racines**, rappeler que ces dégradations peuvent altérer la santé de l'arbre et son ancrage au sol.

Concernant les **élagages**, rappeler que ces opérations seront réalisées par des élagueurs maîtrisant parfaitement les règles de l'art de la taille :

- pour les arbres en port libre : coupe de branches de diamètre inférieur à 5 cm dans la mesure du possible, respect de l'angle de coupe, taille sur tire sève, élimination des fourches à écorce incluse et du bois mort si nécessaire, désinfection des outils entre chaque arbre.
- taille adaptée pour les têtards et les « têtes de chats »
- tonte annuelle pour les arbres conduits en rideau,
- taille sur prolongement, ...

Les règles de l'art sont définies par le « Fascicule 35 – Aménagements paysagers, aires de sports et de loisirs de plein air »

Concernant les **écorçages et incrustations**, rappeler que le collet, le tronc et les branches seront préservés des blessures, de l'écorçage (causés notamment par les outils de fauche, les véhicules et les animaux) et d'incrustations (vis, clous, ...).

### **Concernant les abattages**

Attention l'article L151-23 du code de l'urbanisme précise que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Rappeler que la pose de publicité et l'affichage sont interdits sur ces arbres. *Art L581-4 du code de l'environnement.*

### **○ Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD)**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, dont, entre autres, la protection des espaces naturels, la préservation et la remise en état des continuités écologiques.

Le PADD exprimera le projet communal relatif à la protection des arbres, par exemple :


« Protéger les arbres qui participent à la biodiversité et à la qualité des paysages »

### **○ Les « Orientations d'Aménagement et de programmation » (OAP)**

L'article L151-7 du code de l'urbanisme indique notamment que les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et l'article R 151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage identifiés et localisés en application de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit exister aucune contradiction majeure entre le projet et l'OAP. Seul l'esprit des dispositions définies dans les OAP doit être respecté.





## PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

---

Dans les OAP, les arbres identifiés pourront être localisés sur les documents graphiques de l'OAP et faire l'objet d'orientations écrites ayant pour objectif leur conservation et leur maintien en bonne santé.

**Par exemple :**

- L'espace de vie de l'arbre peut être délimité de manière plus adaptée que dans le règlement et prendre en compte des constructions, murs, voies et chemins existants ou projetés situés à proximité.
- Une topographie précise peut être prise en compte plus facilement qu'avec seulement des éléments réglementaires au travers du document graphique de l'OAP.
- Les arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme peuvent être inclus dans un projet d'aménagement paysager dont les orientations sont inscrites dans l'OAP.
- Dans les documents graphiques des OAP peuvent être localisés les secteurs où planter de nouveaux arbres en remplacement d'un arbre dont la suppression serait nécessaire.

○ **Le « Règlement graphique »**

Sur le règlement graphique faire figurer la localisation précise et numéroter les différents sites sélectionnés. Préciser éventuellement le degré d'intérêt des arbres (intéressant, remarquable,...).

Établir des fiches numérotées présentant chaque arbre et groupes d'arbres sélectionnés.

Ces fiches contiendront les précisions suivantes :

**La localisation**

- une photographie aérienne datée
- une représentation de la (ou des) parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) avec les n° de parcelles cadastrales

**L'identification**

- une ou plusieurs photos du site datée(s)
- un descriptif du site avec des précisions sur son intérêt écologique, paysager, culturel et historique.

## EXEMPLE DE FICHE DE REGLEMENT

### COMMUNE DE ... (Seine-et-Marne)

Localisation des arbres ou groupes d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.



#### N°1 - Arbre isolé

**Localisation :** Rue d'O... , au chevet de l'église.

**Coordonnées GPS :** 48.677408, 2.747490

Domaine public.

**Essence :** Arbre aux quarante écus – *Ginkgo biloba*

**Descriptif :** arbre en port libre solitaire.

**Intérêt écologique, paysager, culturel ou historique :** arbre offert à la commune en 1989 par le Conseil Général de Seine-et-Marne pour commémorer le bicentenaire de la révolution française.



Périmètre de protection : 10 m autour du tronc



Novembre 2022

#### N°2 - Mail

**Localisation :** place de l'église.

**Coordonnées GPS :** 48.677166, 2.746650

Domaine public.

**Essence :** Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*

**Descriptif :** mail en U ouvert sur l'église composé de 12 arbres taillés sur têtes de chats. Arbres espacés de 5 m.

**Intérêt écologique, paysager, culturel ou historique :**

composition typique

des places de village de Seine-et-Marne offrant une zone ombragée entourant un espace enherbé ouvert, propice aux rassemblements lors des événements religieux et des manifestations communales.

Arbres offrant un habitat pour l'avifaune et la microfaune.



Périmètre de protection : 3 m autour des troncs



Novembre 2022

#### N°3 – Bosquet

**Localisation :** Rue de V... Parc du château, en bordure des douves.

Parcelle OB 016

**Coordonnées GPS :** 48.677358, 2.746126

Domaine privé.

**Essence :** Marronniers – *Aesculus hippocastanum*,

Sequoia géant - *Sequoiadendron giganteum*,

Sapin d'Espagne – *Abies pinsapo*

**Descriptif :** Bosquet composé de 2 marronniers en ports libres d'un séquoia géant et d'un sapin d'Espagne.

**Intérêt écologique, paysager, culturel ou historique :** arbres offrant un espace de repos et de reproduction pour l'avifaune et la microfaune.

Ces arbres auraient été plantés par le Comte de La dalle en pente en 1857.



Périmètre de protection : 10 m autour des troncs



Novembre 2022

## PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### ○ Le « Règlement écrit »

Pour que cette protection soit efficace, il est **nécessaire** de faire figurer dans le règlement du PLU (PLUi) les deux points suivants :

- Définir un **périmètre de protection de la zone sensible** autour du ou des arbres identifiés.
- Donner des **prescriptions** permettant de protéger ce ou ces arbres.

Exemple de texte à inclure dans le PLU (à moduler et adapter en fonction des particularités des sites)

#### **Prescriptions de nature à assurer la préservation des arbres au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'Urbanisme.**

Les arbres identifiés et localisés dans le Plan Local d'Urbanisme au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'Urbanisme doivent être préservés, protégés et mis en valeur. Les arbres sont protégés dans leur globalité (système racinaire, collet, tronc, branches).

Ces arbres ne peuvent pas être dégradés de quelque façon que ce soit.

#### **- Protection du système racinaire**

Un **périmètre de protection de la zone sensible** est établi autour de ces arbres. Il a un rayon de x mètres mesuré à partir de la base du tronc.

Méthode pour mesurer ce rayon : zone sensible mesurée avec l'application internet [www.baremedelarbre.fr](http://www.baremedelarbre.fr), ou à partir de la hauteur de l'arbre adulte (dans l'idéal) ou autres mesures à préciser.



Illustration : Ophélie TOUZE

Dans le périmètre de protection de la **zone sensible** les opérations suivantes sont interdites :

- construction (bâtiments de toutes sortes, cabanes, piscines)
- réalisation de revêtement de sol imperméable,
- compactage du sol (circulation de véhicules),
- remblaiement ou exhaussement (quel que soit leur superficie et leur hauteur)
- décaissement ou affouillement (quelles que soient leur superficie et leur profondeur)
- ouverture de tranchées

#### **- Protection des branches et du tronc**

Les opérations d'élagage ne seront réalisées que si elles sont justifiées (à savoir pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens existant ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommages possible aux arbres, dans le respect de leur physiologie, de leurs caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales.

#### **- Abattages**

Les abattages ne pourront être réalisés que lorsque les arbres sont morts ou avérés dangereux. En cas d'abattage, un ou des arbres seront plantés sur place pour maintenir l'état arboré du site. Pour les groupes d'arbres et bosquets, des abattages pourront être réalisés pour des opérations sylvicoles destinées à assurer la qualité du boisement (dépressage, éclaircie, coupe sanitaire ...).





# PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

## ○ Les « Annexes »

- « Fascicule 35 – Aménagements paysagers, aires de sports et de loisirs de plein air »
- Fiches conseil Arbre du CAUE 77 [www.arbrecaue77.fr](http://www.arbrecaue77.fr)
- [www.baremedelarbre.fr](http://www.baremedelarbre.fr)

## 2 • Quelle est la procédure pour faire la « Déclaration préalable » ?

Article R421-23 du code de l'urbanisme

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*  
... h) *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ...*

Par conséquent, la déclaration préalable de travaux est à remplir lorsqu'il y a intervention sur le(s) arbre(s) ou dans leur(s) périmètre(s) de protection.

La déclaration préalable est à faire sur **l'imprimé CERFA 13404\*09** (Le chiffre apparaissant après \* correspond à la version du formulaire. Utiliser la dernière version téléchargeable sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr))

Le formulaire rempli est à **déposer à la mairie du lieu du projet**, qui l'enregistrera, le datera et donnera le « Récépissé de dépôt d'une déclaration préalable »

La déclaration préalable de travaux est ensuite soumise au service instructeur chargé de l'application du droit du sol (ADS) qui émet un avis et le transmet à la mairie.

Le **délai d'instruction du dossier est d'un mois** (les exceptions et précisions sont mentionnées sur le récépissé).

Lorsque la décision de non-opposition est obtenue les travaux peuvent commencer après avoir affiché sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet et le « récépissé de dépôt d'une déclaration préalable ».

## 3 • Infractions

Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a connaissance d'une infraction, il est tenu d'en faire dresser le procès verbal. L'infraction peut être constatée par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet et assermentés.

*L 480-1 du code de l'urbanisme*

### **Mise en garde**

Les textes officiels apparaissent en italique. Les textes qui ne sont pas en italique ainsi que les illustrations sont des interprétations des auteurs ayant pour objet de synthétiser et de mieux faire comprendre la législation en vigueur à la date de la rédaction de la fiche. Ces commentaires et illustrations n'ont aucun caractère officiel. Seuls les textes réglementaires de référence beaucoup plus précis et à jour sont à prendre compte. Consultez les textes de référence à jour sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

Les juristes sont seuls compétents pour faire, selon la question et le cas précis, une bonne interprétation des textes réglementaires.

Le CAUE 77, la Société Française d'Arboriculture et les auteurs ne pourraient être tenus responsable des conséquences, quelles qu'elles soient, résultant de l'utilisation des textes et des illustrations de ce document.

Auteurs : CAUE 77

Isabelle Rivière – Architecte Urbaniste, Ophélie Touzé – Juriste,  
Augustin Bonnardot – Forestier Arboriste - Janvier 2023



# MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES ILE- DE-FRANCE Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine- et-Marne

Dossier suivi par : LAURENT Jean-Luc

Objet : Dossier papier AU - CONSULTATION PREALABLE

---

Numéro : CP 077307 24 00002 U7701

Adresse du projet : PLU DE LA COMMUNE DE MONTEVRAIN

Déposé en mairie le : 03/04/2024

Reçu au service le : 03/04/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

MAIRIE DE MONTEVRAIN  
HOTEL DE VILLE

77307 MONTEVRAIN

France

---

### **PLU de la commune de Montévrain**

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du 2 janvier, réceptionné le 6 janvier 2024, vous m'avez transmis pour avis, la révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Montévrain.

Après consultation et analyse des documents fournis, vous trouverez ci-dessous mes observations.

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation et le diagnostic territorial montrent une commune en forte croissance de population ; population jeune et effort vers le logement social selon le SDRIF. De plus, commune périphérique au site « Disney » et de fait soumise à une forte pression foncière, Montévrain fait cependant le choix positif dans son futur PLU de limiter ses extensions urbaines. Dans les faits, cela se traduira par une densification de l'existant, éventuellement en secteur ABF (Périmètre Délimité des Abords).

Le rapport sur l'état de l'environnement (E.I.E.) semble très approfondi et complet, à noter l'attention portée sur les trames vertes et bleues ainsi que les corridors écologiques (OAP thématique),

Dans l'Évaluation Environnementale, page 76, est envisagée la relation Paysage-Patrimoine mais, c'est du patrimoine naturel dont il s'agit. L'article (L.151-19 du C.U.), évoqué dans ce chapitre, permet d'assurer la préservation d'éléments patrimoniaux bâtis ; les deux notions patrimoine naturel et patrimoine bâti aurait pu être distinguées ; l'UDAP pourrait apporter son expertise.

### **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-et-Marne - Palais de Fontainebleau - Bât. Sully, Place de Boisdwyver,  
77300 Fontainebleau

01 60 74 50 20 - udap77@culture.gouv.fr

## Préambule

Le PLU propose deux OAP : « Trame verte et bleue » et « Avenue Thibaud de Champagne ». L'étude d'une troisième OAP « Centre-bourg » semblerait pertinente.

Ainsi le centre-bourg de Montévrain, constitué d'un bâti hétérogène, a la particularité d'être peu dense sur certains secteurs et permettrait d'envisager une densification de qualité. Cette densification doit s'inscrire dans un projet cohérent et affirmé.

Par ailleurs, en termes de structuration, les voies qui le desservent le centre-bourg ne sont pas réellement hiérarchisées et certains axes principaux (tel la rue de l'église) ne sont pas adaptés à tous les usages (faible largeur, voire absence de trottoir pour les piétons par exemple). Une étude sur les déplacements principaux (axes et modes), les points d'intérêt (services publics, espaces de loisirs, commerces...), le bâti et les opportunités foncières, permettrait de définir une feuille de route sous forme d'OAP qui concourrait à la structuration future de la commune.

Ainsi formalisée, la réflexion pourra s'inscrire avec une grande cohérence dans le règlement du PLU mais aussi dans les projets à développer et financer.

## OAP AVENUE THIBAUD DE CHAMPAGNE

Cette OAP, étudiée et structurée en séquences juxtaposées, interroge. En effet, bien que constituant un axe structurant de la commune, l'avenue Thibaud de Champagne n'est jamais affirmée comme un ensemble unique. L'OAP devrait intégrer une réflexion sur l'homogénéisation de cet ensemble afin d'en faire un élément fort, immédiatement lisible, avec un statut plus urbain (et donc moins routier) : une colonne vertébrale.

Cette homogénéisation pourrait se traduire simplement par deux alignements continus d'arbres, un traitement des espaces (voiries, trottoirs, pistes cyclables...) identiques sur tout le linéaire, des césures marquées et clairement identifiées au droit des axes se raccordant sur l'avenue.

Pour mémoire, une partie de l'OAP avenue Thibault de Champagne est située à l'intérieur du Périmètre Délimité des Abords (PDA) directement issu d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM). La partie de PDA comprise entre l'avenue Thibaud de Champagne et l'église, irriguée par deux axes importants, la rue de l'Église et la rue Darrasse, gagnerait à être intégrée à l'OAP.

## **REGLEMENTS**

### Règlement graphique

Le règlement graphique propose un zonage qui fractionne le PDA en plusieurs entités (N, Uh, Ue, Ur) et donc plusieurs règlements.

Ce découpage peut pénaliser la cohérence souhaitée au sein du PDA et autour de l'église. Un travail sur la « valorisation des qualités patrimoniales bâties et urbaines... » et sur le « bourg historique » tels qu'évoqué dans les pages 6 et 7 du PADD pourrait permettre de lister de façon plus exhaustive les séquences urbaines, les cours, donner des règles, proposer des scénarios d'évolution...

### REGLEMENT ECRIT

Globalement cohérent, le règlement écrit comporte cependant quelques points qui pourraient faire l'objet d'une nouvelle réflexion :

- Les % d'emprises au sol et d'espace de pleine terre en fonction de la taille du terrain ne sont pas cohérents. Ainsi, il est possible de construire 25% plus grand sur un terrain de 500 m<sup>2</sup> que sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>. Cette disposition peut directement impacter la moindre végétalisation et le total des surfaces imperméabilisées à l'échelle de la commune, en privilégiant les petits fonciers denses.
- Au vu de leur faible pérennité, il semble peu opportun d'autoriser les murs végétaux. Le risque est grand d'aboutir à des façades aveugles peu qualitatives et des % de végétalisation insuffisant (coefficient 0,2 pour les murs végétalisés).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Fait à Fontainebleau

**L'Architecte des Bâtiments de France**  
**Monsieur Samuel SOURICE**

**ANNEXE :**





LE PRÉSIDENT

05 AVR. 2024

Dossier suivi par Sarah BLANCHET  
Tél. : 01 64 14 72 43  
Mail : sarah.blanchet@departement77.fr  
Nos réf : D24-004476-DADT

Monsieur Christian ROBACHE  
Maire  
Hôtel de Ville  
4 rue Bonne Mouche  
77144 MONTÉVRAIN

Melun, le 03 AVR. 2024

**OBJET** : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

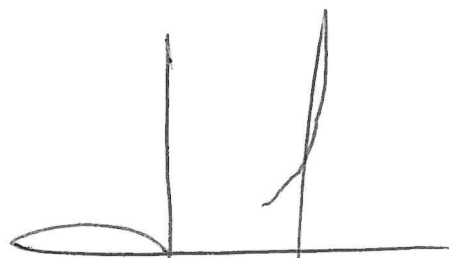
Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-François PARIGI  
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique



## Commune de Montévrain

### Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

#### Avis du Département de Seine-et-Marne

Annexe technique - mars 2024

#### AVIS DU DEPARTEMENT

---

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Montévrain, **sous réserve de la prise en compte des remarques** suivantes.

#### OBJET DE LA PROCÉDURE

---

Le projet de révision générale a été **prescrit le 24 juin 2021**. Cette procédure visait à **maîtriser davantage l'urbanisation du territoire**, par rapport au PLU approuvé en 2014, dans le bourg notamment.

La Commune souhaite également **mailler correctement le territoire**, hors des zones propriétés de l'EPAMarne, et corriger certaines incohérences urbaines, notamment à travers la livraison de l'Écoquartier de Montévrain (153 ha, 3 100 logements). La **Commune accueille de nouveaux habitants chaque année, ce qui l'oblige à repenser les habitudes de déplacements**. De nombreux terrains pavillonnaires sont également soumis à la **pression foncière croissante du secteur**.

Le porter-à-connaissance du Département avait été communiqué à la Commune et à l'État le 24 décembre 2021. Une réunion PPA tenue le 14 juin 2023 avait permis d'aborder les sujets relevant de la compétence du Département (routes, notamment).

Le projet de PLU révisé a été arrêté le 14 décembre 2023.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est articulé autour de 3 axes :

Axes de développement	Objectifs à remplir
ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES EN COURS TOUT EN PRESERVANT LES EQUILIBRES URBAINS ET PAYSAGERS	1) Aménager qualitativement la ville
	2) Préserver et valoriser les singularités du territoire
OFFRIR UN CADRE DE VIE ET D'EMPLOI DE QUALITÉ	3) Proposer une offre de logements en cohérence avec les besoins
	4) Adapter les infrastructures de mobilité aux évolutions des pratiques
	5) Accompagner le développement économique local
INSCRIRE LE TERRITOIRE ET SES PROJETS DANS UNE DYNAMIQUE DE RÉSILIENCE	6) Agir pour le renforcement des trames écologiques
	7) Préserver les ressources du territoire
	8) Prendre en compte les enjeux climatiques et les risques

La Commune a arrêté 2 **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, dont 1 sectorielle :

- OAP Trame verte et Bleue ;
- OAP Secteur de l'avenue Thibaud de Champagne.

## REMARQUES DU DEPARTEMENT

---

### 1/ ROUTES DEPARTEMENTALES

#### Rapport de présentation - Diagnostic

---

Sur la carte « Transport », page 59, les corrections suivantes doivent être apportées :

- la **RD 10 est mal située**, sur l'Avenue du Général de Gaulle, voie communale de Bussy-Saint-Georges : la décaler à l'est ;
- la RD 231 : **modifier « RD 931 » par « RD 231 »** ;
- il convient de **faire figurer les RD 5, RD 5b et RD 344**, sur la carte.

Sur la même page, les données trafic doivent être mises à jour avec la carte trafic de l'année 2022 : <https://www.seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>.

A la page 68, ainsi que dans la synthèse-présentation et le PADD du RP, il convient de **mettre à jour les informations concernant le PlanVélo77, révisé le 28 septembre 2023 : supprimer la carte et le paragraphe sur la pratique quotidienne, devenus obsolètes.**

Le covoiturage, page 63, n'a pas été étudié de manière opérationnelle. Le PLU aurait pu identifier quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covoiturage solidaire. Le Département soutient, via son schéma départemental des stations de covoiturage, la pose de la signalisation de police et directionnelle pour le rabattement vers celles-ci.

#### Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

---

L'objectif 4 du PADD mentionne **la requalification de la RD 934 et la création d'itinéraires cyclables sur la RD 231, la RD 934, la RD 5 ainsi que la RD 344a. L'intégralité des aménagements projetés étant soumis à son accord, ils devront être étudiés en concertation avec l'Agence routière départementale de Meaux-Villenois (1 rue des Raguins 77124 VILLENOIS), gestionnaire.**

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

---

##### ***OAP « Trame verte et bleue »***

Le schéma page 20 prévoit des actions sur le domaine routier départemental, notamment « **la mise en œuvre de dispositifs et aménagements nécessaires pour résorber les ruptures de continuités écologiques** », notamment sur les **RD 5, RD 231 et RD 934**. Ces aménagements, portés par la Commune, devront **faire l'objet d'une concertation** avec les services de la Direction des routes (DR) et l'ARD de Meaux-Villenois, gestionnaire de la voirie et du giratoire situé au sud de la RD 231.

##### ***OAP « Secteur de l'Avenue Thibaud de Champagne »***

La Commune souhaite retravailler l'Avenue Thibaud de Champagne (RD 934), sur un linéaire de 1,3 km. Si le Département est favorable à ce travail d'ensemble sur la RD 934, et au séquençage proposé, les aménagements projetés devront être travaillés en concertation avec les services de la DR et l'ARD de Meaux-Villenois, notamment sur les questions d'accès (rythmes possibles, configurations ...). Par ailleurs, conformément aux échanges techniques ayant eu lieu en 2021 et 2023 (étude sur RD 934), le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ce projet.

#### Règlement écrit et graphique

---

##### ***Routes à grande circulation (RGC)***

Le statut de RGC des RD 231 et RD 93, mentionné au rapport de présentation, **ne l'est pas au règlement écrit des zones A, N et NI. L'indication d'inconstructibilité de part et d'autre de ces RD, sur une largeur de 75 mètres, devra être mentionnée et apparaître sur le plan de zonage.**



### **Autorisation d'affouillement et exhaussement**

En zones A, N et NI, il est demandé d'autoriser les affouillements et exhaussements pour la réalisation des **travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier et à la création d'aménagements cyclables.**

### **Emplacements réservés (ER)**

Il est demandé de travailler l'ER 1 « Aménagement de voirie » (3 741 m<sup>2</sup> de part et d'autre de la RD 934), le moment venu, en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois.

Par ailleurs, il serait utile de faire apparaître au zonage le tableau des **objets et bénéficiaires** des ER.

### **Annexes – liste et carte des SUP**

---

Il convient de supprimer la servitude d'utilité publique d'alignement (EL 7), sur les RD 5 et RD 934.

## **2/ BATIMENTS DEPARTEMENTAUX**

Le règlement de la zone Uma, qui accueille le collège Lucie Aubrac, fixe une limite de hauteur des clôtures à 1,80 m (page 74). Cette disposition n'est pas compatible avec la sécurisation des collèges, **qui nécessite une hauteur minimale de 2 mètres.** Par ailleurs, en cas de réalisation d'une étude sureté et de sécurité publique (ESSP), des hauteurs supérieures peuvent être préconisées. Aussi, **il est demandé d'instaurer une dérogation à cette règle pour les équipements publics.**

## **3/ ENVIRONNEMENT**

### **Eau**

---

#### **Eau potable**

Il convient de préciser, aux pages 23 de l'État initial de l'environnement (EIE) et 20 de l'Évaluation environnementale, que l'eau distribuée provient de la Marne et de trois forages (PARGNY LA DHUYS 1, PARGNY LA DHUYS 2 et PARGNY LA DHUYS 3) captant la nappe karstique de Champigny.

#### **Cours d'eau**

Quelques coquilles subsistent aux :

- page 16 de la Synthèse de la présentation : conformément à l'EIE, c'est le **SDAGE 2022-2027** qui est actuellement en vigueur sur le bassin Seine-Normandie, approuvé par arrêté publié le 06 avril 2022 au journal officiel ;
- page 21 de l'EIE : pour la cartographie des enveloppes des zones humides, ce n'est plus la DRIEE mais la **DRIEAT et la classe 3 d'enveloppe d'alerte a été remplacée par la classe B ;**
- page 91 de l'Évaluation environnementale : **remplacer le « PGRI » par le « PPRI » ;**
- dans les documents cadres supra communaux, **le PGRI Seine-Normandie n'est pas cité (PGRI 2022-2027, approuvé par arrêté du 03 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin et publié au journal officiel le 08 avril 2022).**

### **Biodiversité**

---

#### **Trame verte et bleue**

La présentation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue pourrait être complétée des :

- boisements situés sur le plateau agricole, dont celui de Loselet, qu'il convient de préserver pour constituer des habitats relais aux espèces lors de leur déplacement entre la vallée de la Marne et celle du Grand-Morin ;



- végétations, espèces protégées et menacées identifiées par le CBNBP notamment aux abords de la Marne, de la ZI de la Charbonnière et sur l'étang riverain du centre équestre ;
- bermes herbacées routières (RD344, RD231) et du long des chemins ;
- quelques mares qui constituent des habitats intéressants, pour les amphibiens notamment.

### ***Gestion des espèces invasives***

Le règlement précise, pour les zones N et milieux humides : « La plantation d'espèces invasives, de haies mono-spécifiques ou d'espèces non locales ou horticoles est prohibée ». **Cette règle pourrait s'appliquer dans les autres zones**, afin d'éviter toute installation ou prolifération, notamment lors de travaux d'aménagement, et de permettre la conservation et l'enrichissement de la biodiversité déjà présente (plantation de haies non mono-spécifiques, par exemple).

Pour aller plus loin, des **recommandations lors de travaux publics peuvent être annexées au PLU**, particulièrement intéressantes dans le cas de Montévrain : [https://www.tela-botanica.org/wp-content/uploads/2019/10/leguide\\_v5-eee\\_chantiers\\_compressed.pdf](https://www.tela-botanica.org/wp-content/uploads/2019/10/leguide_v5-eee_chantiers_compressed.pdf).

Ce guide comprend notamment des fiches concernant la gestion de l'Arbre aux Papillons, l'Ailante glanduleux, la Renouée du Japon, du Solidage du Canada et du Robinier Faux-acacia, tous observés sur la commune. Les données sont disponibles via les sites du CBNBP (<https://cbnb.mnhn.fr/cbnb/communeAction.do?action=inv&cdInsee=77307>) et de Geonature (<https://geonature.arb-idf.fr/atlas/commune/77307>) et devraient apparaître à l'EIE, pour dresser une situation 0 de la présence des espèces invasives sur le territoire.

### **Climat, Energie**

---

Dans l'OAP « Secteur de l'avenue Thibaud de Champagne », la thématique « Paysage, qualité environnementale et prévention des risques » pourrait intégrer la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les préconisations sur les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti, en lien avec la qualité environnementale recherchée.

**Le Président**

HOTEL DE VILLE  
M. Christian ROBACHE  
Maire,  
4 rue Bonne Mouche  
77144 MONTEVRAIN

Serris, le 14 mars 2024

Nos réf. : DAT.FP/EM24-022

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN

Objet : PLU MONTEVRAIN

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montévrain. Ce dernier nous a été transmis le 2 janvier 2024 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

**A. Compléter le recensement des Zones d'Activités Economiques.**

La CCI Seine-et-Marne relève la carte de la page 48 du rapport de présentation qui renseigne sur l'armature commerciale et les zones d'activités économiques et considère cette dernière incomplète car la ZAE de Chanteloup-en-Brie et de Montévrain n'est pas indiquée. Même si cette dernière accueille le pôle commercial du Clos du Chêne au sud de la RD231, la partie du nord a plutôt vocation à intégrer des activités artisanales et, industrielles. Il conviendrait donc de corriger cette carte en conséquence.

**B. Valoriser les activités touristiques du territoire.**

La CCI Seine-et-Marne estime que les activités touristiques de la commune notamment celles implantées vers la Marne pourraient faire l'objet d'une orientation et être valorisées aux schémas du PADD permettant de mieux justifier la mise en œuvre de STECAL au plan de zonage et au règlement. Ce complément assurerait une meilleure cohérence entre les pièces du PLU.

**C. Des ajustements dans la traduction réglementaire des orientations du SCOT en matière de commerce.**

La CCI Seine-et-Marne partage et souscrit à la prise en compte des prescriptions du SCOT Marne-et-Gondoire en matière de développement commercial assurant une compatibilité entre les deux documents d'urbanisme. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne estime que certains ajustements sont nécessaires relatifs à l'application des prescriptions du DOO et des ZACOM du DAAC :

- La CCI Seine-et-Marne constate l'absence de ZACOM ou d'identification comme pôle de centralités urbaines au SCOT de Marne-et-Gondoire sur le secteur de la gare RER du Val d'Europe. Par conséquent, l'autorisation des commerces jusqu'à 1 000m<sup>2</sup> de surface utile au sein de la zone UMu semble élevée. La CCI Seine-et-Marne considère qu'une autorisation des commerces jusqu'à 400m<sup>2</sup> de surface utile est suffisante pour répondre aux besoins des usagers de ce secteur qui se trouve à proximité immédiate de pôles commerciaux importants.

- La CCI Seine-et-Marne observe que les commerces sont autorisés en zone Ux jusqu'à 1 000m<sup>2</sup> de surface utile en-dehors de la ZACOM. La CCI Seine-et-Marne estime que ce plafond et les conditions fixées ne sont pas compatibles avec la prescription du SCOT relative aux implantations de commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente dans les ZAE (cf page 80 du DOO du SCOT de Marne-et-Gondoire).

- La CCI Seine-et-Marne relève la référence aux périmètres des ZACOM aux règlements des zones Um, Ur, Ux mais constate l'absence de ces périmètres au plan de zonage impactant la mise en œuvre des dispositions réglementaires. La CCI Seine-et-Marne recommande donc de les faire figurer au plan de zonage et dans la légende.

#### D. Compléter la légende du plan de zonage

La CCI Seine-et-Marne préconise de compléter la légende du plan de zonage afin de préciser la signification de la trame rayée marron située sur le centre-bourg de Montévrain.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques et demandes formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT



Paris, le 28 mars 2024

09 AVR. 2024

Monsieur le Maire,  
Christian ROBACHE  
HÔTEL DE VILLE  
4 rue Bonne Mouche  
77144 MONTEVRAIN

N/ Réf. 2024\_ST\_082\_ES\_LB

**Objet : Révision de PLU de MONTEVRAIN  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté le 14 décembre 2023. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 4 janvier 2024.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le schéma des circulations des engins agricoles**
- II. Le règlement de la zone A**
- III. Le plan de zonage**

--oOo--

**I. Le schéma des circulations des engins agricoles**

Notre Compagnie constate avec satisfaction la présence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles issu du SCoT de Marne-et-Gondoire.

Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants.

**II. Le règlement de la zone A**

La Chambre d'agriculture est satisfaite du règlement de la zone A, lequel permet les constructions nécessaires à l'activité agricole. Pour le parfaire, nous demandons que la hauteur maximale des constructions à usage agricole soit de 15m au lieu de 10m actuellement. En effet, les engins

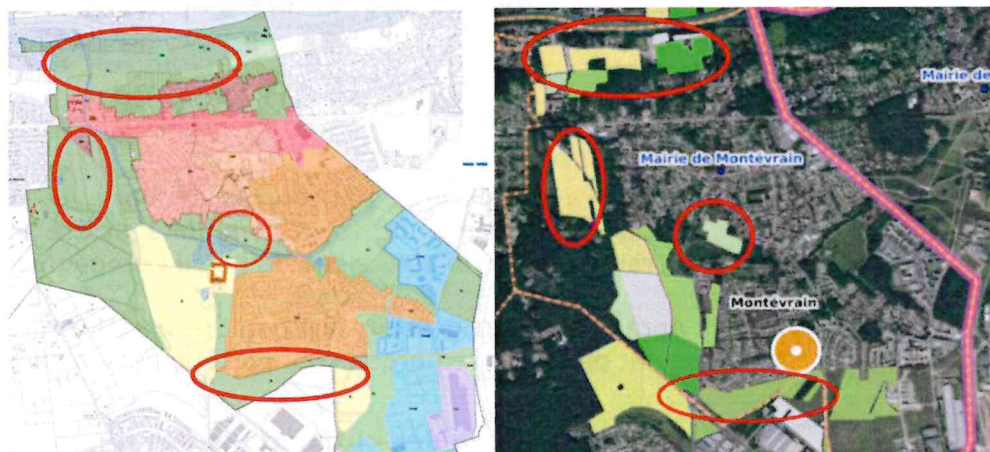


agricoles modernes ont des gabarits imposants qui nécessitent des bâtiments en conséquence.

### III. Le plan de zonage

En page 46 de la partie 2 du rapport de présentation, notre Compagnie note la volonté de la commune de préserver les parcelles agricoles restantes sur le territoire communal de Montévrain et également la volonté de développer un carré maraîcher au sein du futur écoquartier.

Dans cette perspective de préservation et de reconnaissance de l'activité agricole à Montévrain, nous souhaitons que le plan de zonage reflète l'affectation réelle des sols. Aussi, nous avons repéré des parcelles déclarées agricoles au RPG 2022 classées en N dans le plan de zonage (parcelles entourées en rouge dans le plan ci-dessous). La Chambre d'agriculture demande que ces parcelles soient reclassées en A.



--oOo--

Convaincue de la bonne prise en compte de nos quelques remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet un **avis favorable** quant à ce projet de révision de PLU.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

*Christophe HILLAIRET*