



Plan local d'urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 3/11/2016*

Le Maire, Sylvie CARILLON

3 novembre 2016



PREAMBULE

Conformément à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

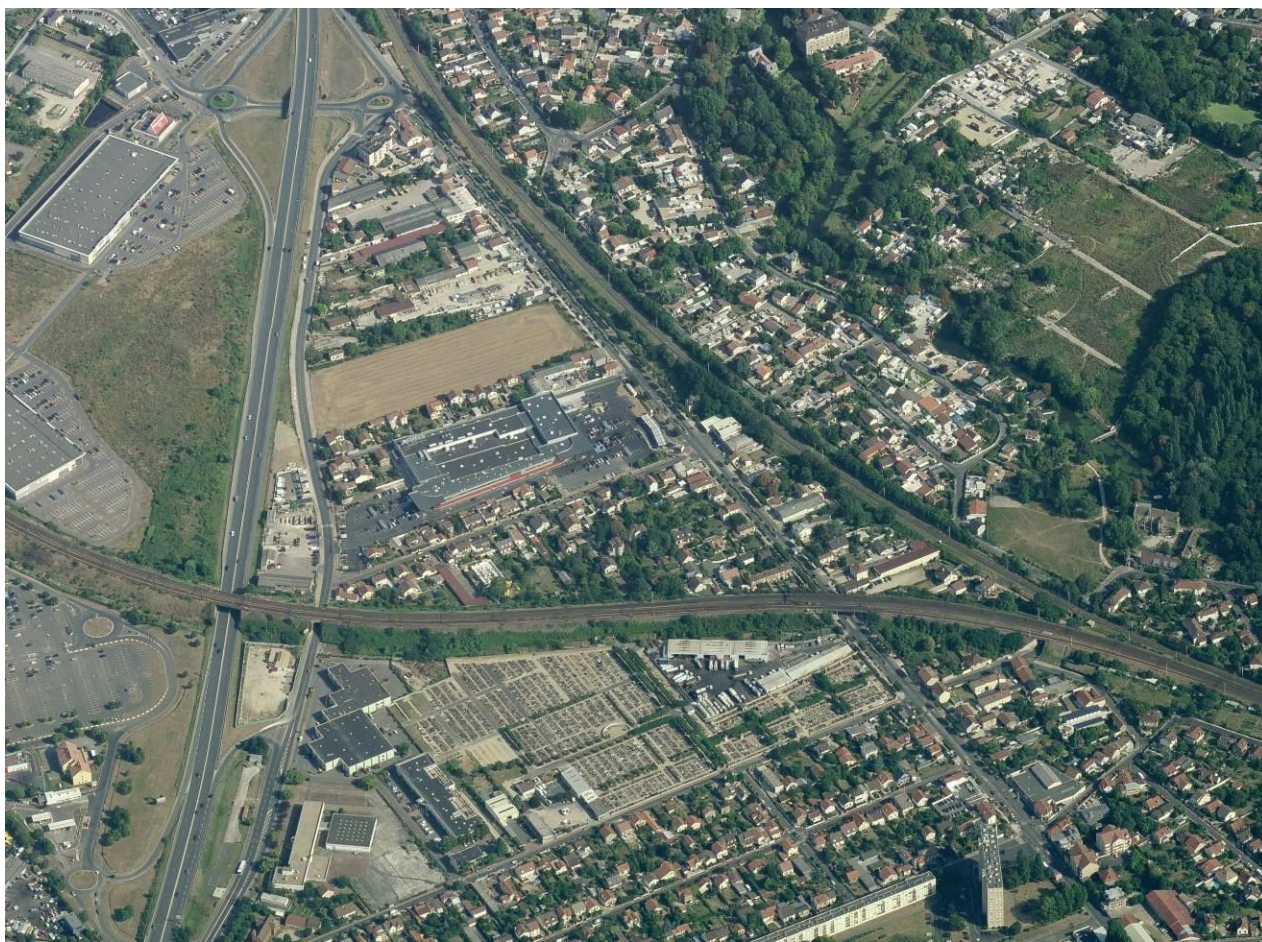
La ville de Montgeron a fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives au quartier du Réveil Matin, à l'entrée nord du territoire communal, à proximité de la voie ferrée et de la RN6, à la fois voie structurante et coupure urbaine. L'objectif principal consiste à permettre la revalorisation urbaine du quartier du Réveil Matin qui présente aujourd'hui localement un aspect dégradé et constitue un enjeu au niveau communal du fait de sa visibilité en entrée de ville et de son potentiel de mutations foncières.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre : pour concilier développement économique, valorisation fonctionnelle et préservation des paysages et de l'environnement, notamment pour l'entrée de ville nord, limitation des impacts sur les quartiers limitrophes, qualité des constructions et du traitement de leurs abords, prise en compte des enjeux et contraintes du Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée de la Seine, etc....

Il s'agit de mettre en place des mesures qui permettront à la fois de procéder à un développement urbain et économique et à une amélioration de sa qualité environnementale et paysagère.

Les orientations d'aménagement par secteurs ou par quartiers s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

Une étude sur les potentialités de réaménagement du secteur est en cours à la date d'arrêt du PLU. Toutefois, il importe que le PLU fixe les grandes lignes de ce réaménagement, qui pourront être précisées par les résultats de l'étude.



Vue aérienne de la partie nord de la ville (2011)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SCHEMA DE PRINCIPLE

Contexte et enjeux

L'entrée de ville nord de Montgeron se caractérise par la forte empreinte des infrastructures de transports : la RN6, voie rapide qui supporte un important trafic quotidien, représente une véritable coupure urbaine entre l'actuelle zone d'activité Maurice Garin (à l'ouest) et la partie nord du quartier du Réveil Matin (à l'est). Le site est limitrophe à des territoires de Vigneux-sur-Seine (91) et de Villeneuve-Saint-Georges (94).



Un quartier situé sur un lieu de passage, mais isolé par les infrastructures de transports.

- Le quartier doit son nom de « Réveil Matin » à l'auberge située à la fourche entre la rue Jean-Jaurès, axe historique de Montgeron, ancienne route de Bourgogne, puis nationale 5 et RD 35, et un axe plus local, la route de Corbeil (RD 448).

- Le quartier est situé dans la plaine alluviale de la Seine. Le nom de Réveil Matin est donné par extension et sans précision à l'ensemble du quartier situé au sud du carrefour au moins jusqu'au talus de la voie ferrée, voire au-delà (la zone d'activité du Réveil Matin, rue Gustave Eiffel). C'est ce périmètre large qui est retenu ici.
- Il présente des enjeux symboliques importants (état dégradé, entrée de ville), mais des secteurs mutables (environ 2 ha au nord sur la pointe, autant en partie sud) et très contraints au nord par le PPRI de la Seine.
- les voiries contemporaines sont venues bouleverser totalement les lieux : voies ferrées sur talus, au sud et à l'est le long de la RD 35; RN 6, sur talus également, à l'ouest le long de la route de Corbeil ; au sud, la branche de la voie ferrée utilisée par le RER achève de délimiter ce quartier.
- Dans une certaine mesure, les limites du quartier sont aujourd'hui fixées par des infrastructures bruyantes, limitant les passages vers l'extérieur, et formant une quasi-muraille visuelle autour du quartier qu'elles surplombent.
- Dans l'autre sens, ces infrastructures procurent des vues sur ce quartier d'entrée de ville, ce qui renforce son importance en termes d'image pour la ville.

De façon schématique, on peut distinguer plusieurs ensembles :

1- L'îlot nord du Réveil Matin, entre le rond-point et le champ :

L'auberge du Réveil Matin est liée à l'histoire du premier Tour de France cycliste (remporté par Maurice Garin) et à ce titre justifie le principe de sa protection dans le PLU (bâtiment remarquable). Elle marque l'entrée de ville, accompagnée de logements collectifs et d'activités commerciales. Ce point de repère laisse place ensuite à une discontinuité du bâti avec la présence de nombreuses dents creuses. Le traitement des clôtures est très aléatoire. Le linéaire route de Corbeil se caractérise par une absence de traitement de l'espace public et par la présence d'un bâti en mauvais état, voire en ruine, qui dévalorise fortement le secteur.

Un état du tissu urbain dégradé et préoccupant :

- *des activités qui ont quitté la zone en laissant des friches derrière elles,*
- *des activités toujours existantes qui souhaitent déménager,*
- *un tissu urbain disparate et en mauvais état.*

Une occupation des sols qui alourdit les conséquences d'une inondation

- *une imperméabilisation des 2/3 de la surface du site.*
- *des bâtiments d'habitation et d'activités non adaptés aux risques d'inondation.*



L'îlot nord du Réveil Matin, avenue Jean Jaurès

Un champ cultivé d'une surface d'environ 1,5 ha sépare ce premier ensemble du suivant.

2- Entre le champ et la voie ferrée :

Il s'agit d'un quartier résidentiel qui ressemble par bien des traits à d'autres quartiers de Montgeron. Il se distingue néanmoins par la présence un peu envahissante de l'hypermarché Leclerc et de sa galerie commerciale, qui pose la question de son insertion urbaine.

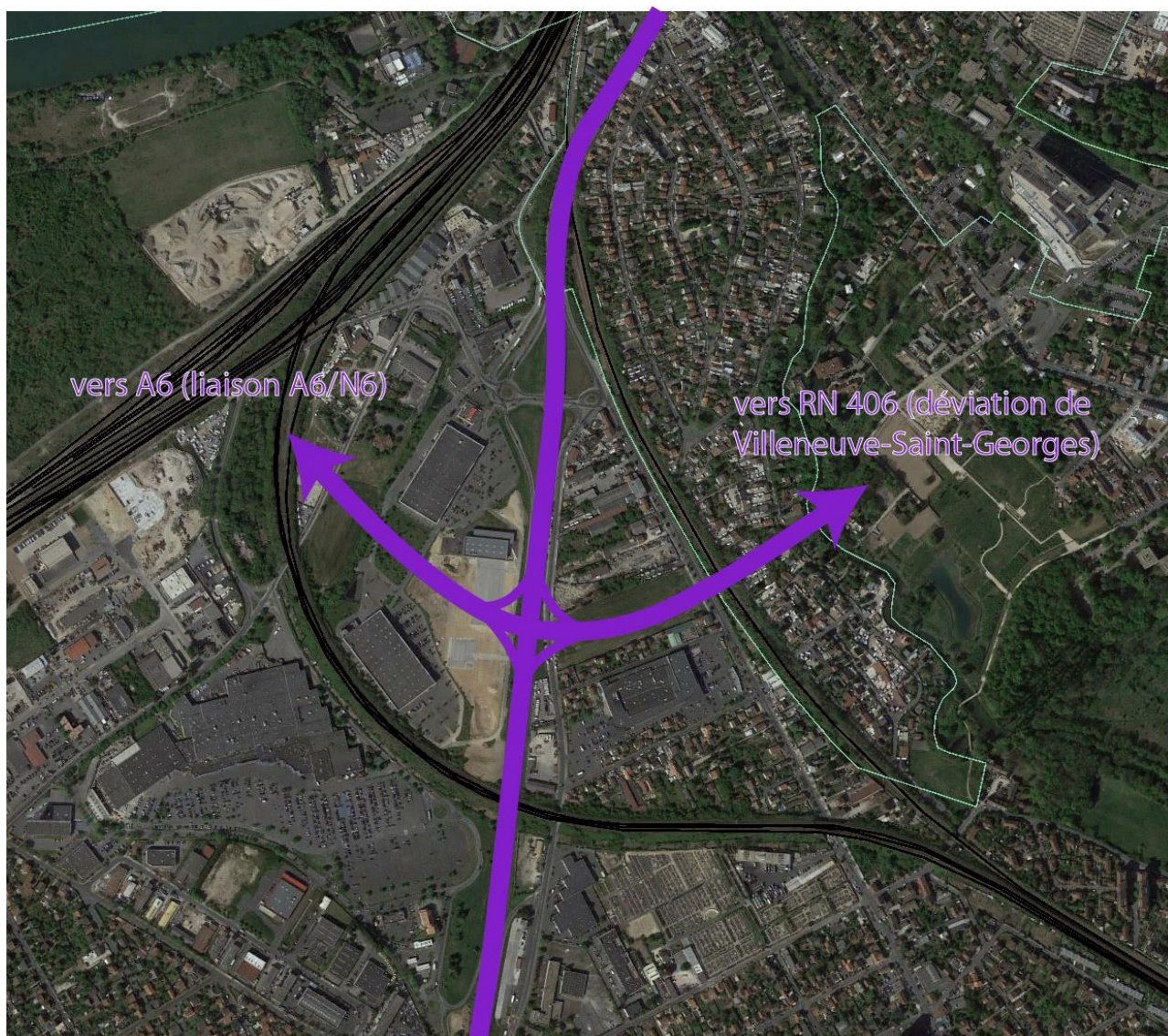
3- Entre la voie ferrée et la rue du Repos :

Avec la présence d'activités et du cimetière de Montgeron, cet ensemble est presque dépourvu d'habitat, en contraste avec les quartiers situés immédiatement au sud. Il comprend de surfaces mutables (environ 2ha) : terrains appartenant à la commune et à l'Etat entre la RN 6 et la route de Corbeil, terrain appartenant à la Foncière des Régions (anciens locaux de France Telecom), terrain communal rue du Repos (services municipaux en cours de déménagement).



LES CONTRAINTES

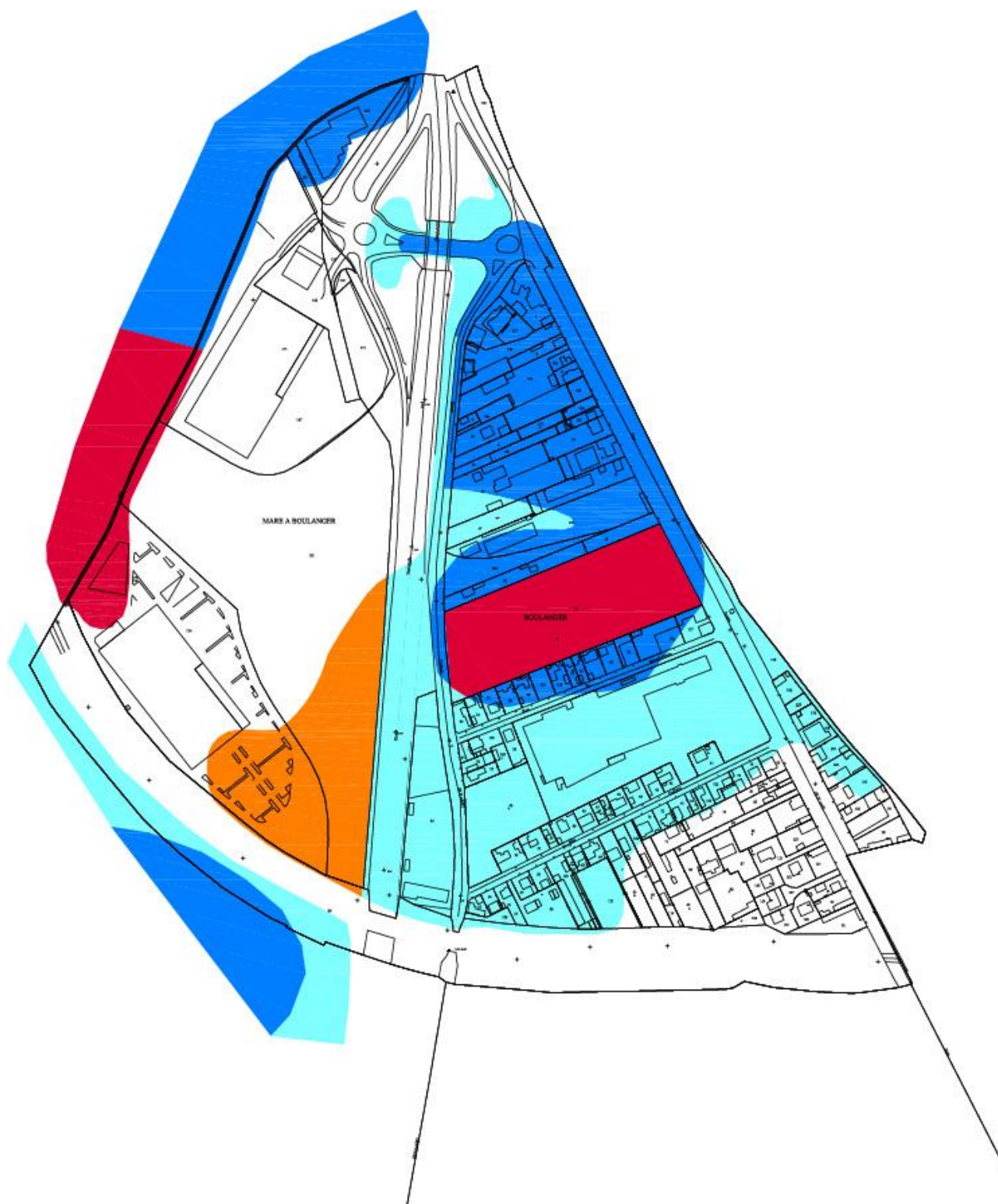
Le quartier a été longtemps concerné par des projets routiers importants : liaison entre l'A6 et la RN6, à l'ouest, et déviation de la RN6 à l'est. Ces infrastructures, venant croiser la RN 6 auraient donné naissance à un échangeur de type autoroutier en plein cœur du quartier. Ces projets abandonnés récemment ont contribué à « geler » pendant plusieurs décennies le développement du quartier.



Les anciens projets d'infrastructures routières

Approuvé en 2003, le plan de prévention des risques d'inondations de la Seine est venu à son tour limiter l'urbanisation, avec plusieurs zones réglementaires : rouge (inconstructible), orange, bleu et ciel (constructibilité encadrée).

Les réflexions sont nécessairement encadrées par ce PPRI, qui couvre la plus grande partie du site, avec des niveaux de contrainte différents.



Zonage réglementaire du PPRI de la Seine

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles s'inscrivent dans la traduction du PADD de la Ville. En effet, l'entrée de Ville nord a fait l'objet d'une attention particulière, de part et d'autre de la RN6, en inscrivant notamment les objectifs de :

- Donner au quartier du Réveil Matin une vocation essentiellement économique (orientation 1) ;
- Améliorer les liaisons douces vers la gare de Villeneuve-Saint-Georges par le Réveil Matin (orientation 1) ;
- Transformer l'aspect paysager du quartier du Réveil Matin, principale entrée de ville de Montgeron (orientation 2) ;
- Permettre la revalorisation urbaine de « l'îlot nord du Réveil Matin » en fonction des opportunités foncières, dans le respect des principes du développement durable et en tenant compte des contraintes liées au PPRI (orientation 4) ;
- Confirmer la vocation du « champ » du Réveil Matin en tant qu'espace préservé de l'urbanisation (orientation 4).

UN QUARTIER, UN PROJET, PLUSIEURS SITES

Le réaménagement de la route de Corbeil et l'atténuation des nuisances phoniques et visuelles de la RN 6 constituent le fil conducteur qui relie le projet d'aménagement des différentes parties du quartier. Ceux-ci présentent toutefois des caractéristiques et des enjeux différents, de sorte que les orientations d'aménagement doivent se décliner selon ces secteurs.

L'îlot nord du Réveil Matin, qui comprend environ 2 ha de terrains potentiellement mutables, est destinée en priorité à l'accueil d'activités économiques (et ponctuellement d'habitat) dans le respect des contraintes dues au risque d'inondation. Il s'agit ici de maintenir les vocations existantes tout en permettant un renouvellement urbain. Il s'agira également de favoriser la continuité des implantations sur le front de rue du boulevard Jean Jaurès et de « raccrocher » le site au sud du quartier du Réveil Matin. En fonction des possibilités laissées par le PPRI, il sera laissé envisageable de réaliser quelques opérations de logements pour ne pas faire de cette partie du quartier un îlot monofonctionnel.

Le site est largement concerné par le périmètre du PPRI de la Vallée de la Seine, dont la réglementation impose des contraintes en termes d'aménagement. A ce titre, le terrain cultivé ne pourra accueillir aucune construction nouvelle. De nouvelles constructions de logements seront éventuellement envisagées en nombre limité et répondront à des gabarits et des techniques de construction compatibles avec la gestion du risque inondation. Il s'agira notamment de faire en sorte que les personnes et les biens se trouvent au-dessus des hauteurs des plus hautes eaux connues.

La partie centrale, entre le champ et la voie ferrée, est moins concernée par les réaménagements.

Les principaux objectifs sont :

- le devenir du terrain communal (environ 6000 m²) entre RN 6 et route de Corbeil, qui a vocation à accueillir des activités économiques tout en constituant un barrage visuel et phonique entre quartiers habitat et RN 6
- la préservation des secteurs pavillonnaires et la maîtrise du développement de l'hypermarché Leclerc, dont l'insertion urbaine à terme sera réétudiée.

La partie sud du quartier, entre la voie ferrée et la rue du Repos caractérisé par d'importants terrains mutables et par la proximité de secteurs pavillonnaire est concerné par les objectifs suivants :

- contribuer à développer les activités économiques sur le territoire,
- Préserver des nuisances les secteurs pavillonnaires de la rue du Repos,
- Créer un front urbain d'habitat cohérent le long de la rue du Repos,

INSERTION PAYSAGÈRE ET TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

L'insertion paysagère des nouvelles activités économiques sera favorisée en cherchant à :

- Aménager des espaces verts en accompagnement des constructions.
- Renforcer les exigences qualitatives pour le traitement des façades des constructions principales et des annexes visibles depuis l'espace public ou de la RN 6, ainsi que les clôtures et les plantations.

- Mettre en valeur l'auberge du Réveil Matin, patrimoine bâti historique, en la préservant et en permettant sa réhabilitation.
- Poursuivre la requalification de l'espace public avenue Jean Jaurès et route de Corbeil.
- Pérenniser la vocation agricole du terrain cultivé utile à la gestion des eaux en cas d'inondation, en valorisant son rôle paysager et en l'ouvrant si possible ouvert au public en tant qu'espace de loisirs.
- Maintenir et favoriser l'entretien qualitatif des talus plantés le long de la voie ferrée.
- Atténuer la présence de la RN 6 par des plantations soigneusement étudiées.
- Prendre en compte les circulations douces en requalifiant la route de Corbeil, en améliorant le passage sous la voie ferrée route de Corbeil et en permettant une liaison directe entre la route de Corbeil et l'avenue Jean-Jaurès

GESTION DE L'EAU, DES RISQUES ET NUISANCES

Il s'agira de favoriser un développement économique et un renouvellement urbain en limitant les impacts environnementaux. Les aménagements et constructions devront donc rechercher à :

- Inciter le recours aux énergies renouvelables,
- Réduire la surface imperméabilisée de l'îlot Nord du Réveil Matin par rapport à l'état actuel, afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales et des eaux de la Seine, en cas de crue.
- Favoriser l'implantation des bâtiments afin qu'ils tiennent compte des nuisances sonores, en localisant les activités sur la partie Ouest de l'îlot nord du Réveil Matin (rôle d'écran phonique vis-à-vis de la RN6)).
Lorsqu'elles sont extérieures, les surfaces de stationnement devront être plantées et si possible réalisées avec des revêtements offrant l'aspect de verdissement mais permettant aussi la mise en œuvre de procédés de récupération de leurs eaux de surface pour un prétraitement avant rejet dans les réseaux collecteurs. Ces espaces seront mutualisés afin de limiter leur surface et donc leur impact en termes d'imperméabilisation des sols.

Schémas de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

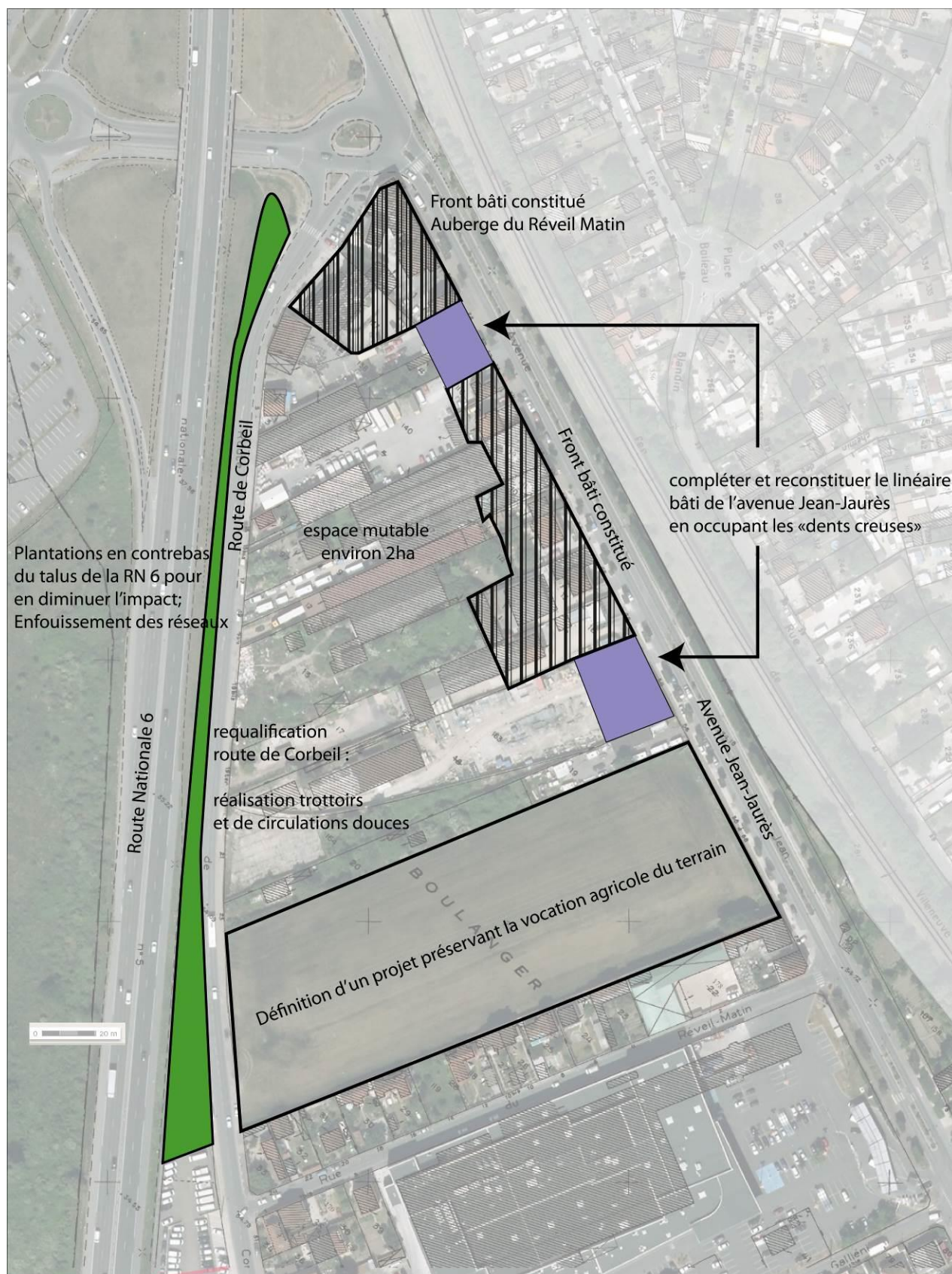


Schéma de principe, pointe du Réveil-Matin

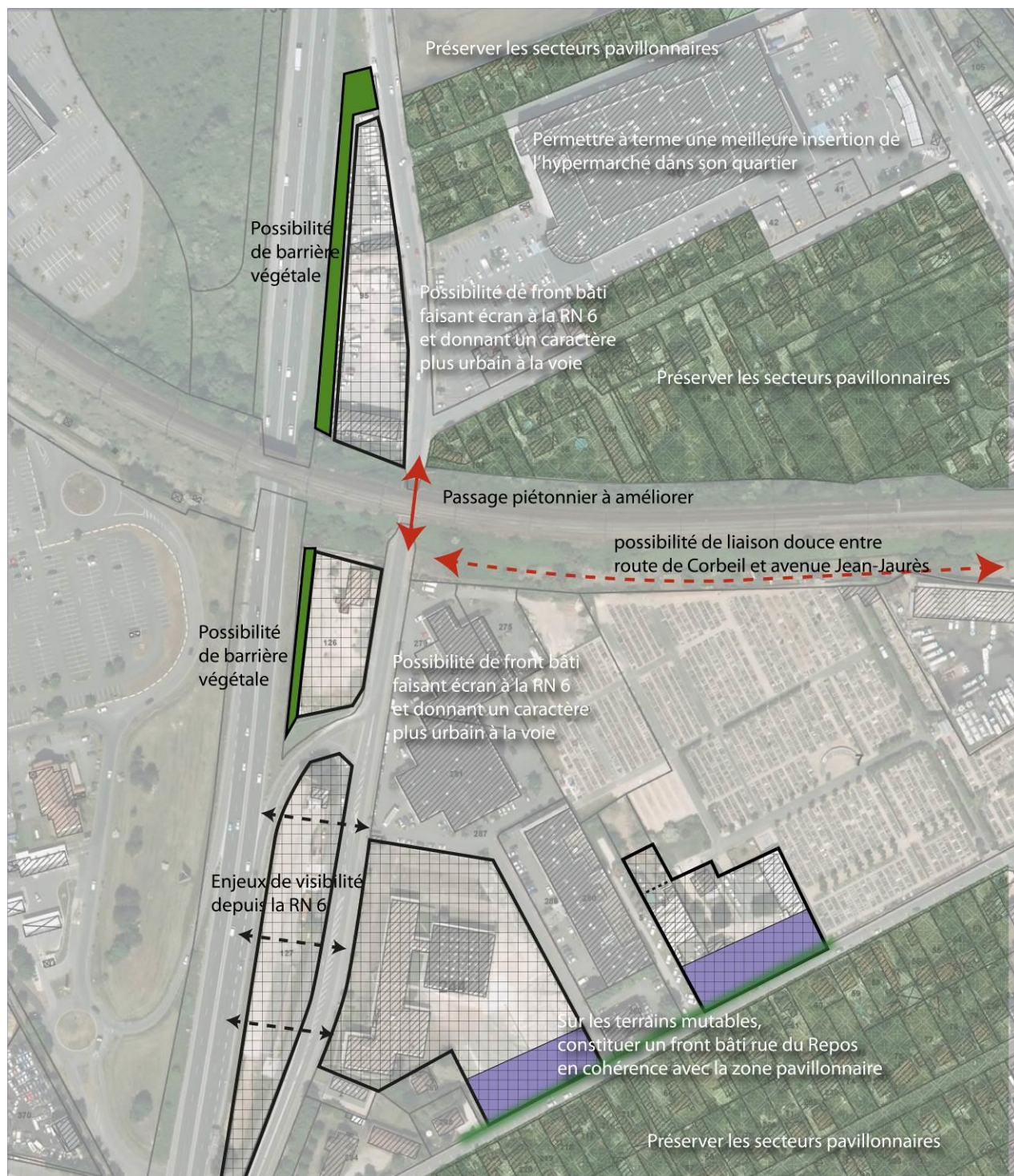


Schéma de principe, partie centrale et sud