

Rapport de présentation

1b - Justification des choix retenus

Dossier d'approbation

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n° 13.53 du Conseil Municipal du 25 juin 2013	Du 7 novembre au 9 décembre 2013	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du Conseil Municipal du 27 février 2014

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	5
2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	7
Axe 1 : Valoriser le cadre de vie montévrainois	8
Axe 2 : Affirmer le positionnement de Montévrain au sein du territoire Marne Brosse et Gondoire	10
3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	12
Axe 1- Valoriser le cadre de vie montévrainois	13
Axe 2- Affirmer le positionnement de Montévrain au sein du territoire Marne Brosse et Gondoire	15
4. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DENIFITION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	17
1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d’Urbanisme.....	18
2. Les grands principes d’élaboration du zonage.....	18
3. Caractéristiques des principales zones	19
4. Justification des choix retenues dans les zones urbaines	21
5. Justification des choix retenues dans les zones à urbaniser	27
6. Justification des choix retenues dans la zone agricole	31
7. Justification des choix retenues dans les zones naturelles	33
5. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS L’ELABORATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	37
1. Urbanisation générale.....	38
2. Desserte et déplacement.....	38
3. Traitement paysager et espace public	39
4. Densités minimale et compatibilité au SCoT Marne, Brosse et Gondoire	39
6. EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AUX REGLES D’URBANISME ANTERIEURES.....	40
1. Evolution des objectifs lors de la révision du Plan Local d’Urbanisme	41
2. Zonage et règlement.....	42
3. Détails des évolutions des outils règlementaire spécifiques	49
7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	53

8.	LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	64
1.	Les incidences du PLU sur la santé humaine : prise en compte des risques et des nuisances	65
2.	Les incidences du PLU sur l'eau et les déchets	67
3.	Les incidences sur l'air et le climat.....	70
4.	Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages	74
9.	LES INDICATEURS DE SUIVI	80

1. PREAMBULE

Article R.123-2

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Axe 1 : Valoriser le cadre de vie montévrainois

Préserver l'identité montévrainoise tout en renforçant les synergies entre quartiers

Le diagnostic révèle la qualité du patrimoine architectural et urbain du centre ancien et son caractère rural, témoin de l'identité briarde de la commune. Dans cette optique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affirme la volonté de préserver la spécificité du centre-bourg. Cette identité villageoise est mise en relief par la présence d'éléments du patrimoine vernaculaire, notamment les maisons en pierre, et par une organisation du parcellaire et du bâti spécifique, privilégiant l'implantation à l'alignement des voies. Le projet prévoit de préserver cette atmosphère villageoise tout en permettant l'optimisation des potentialités d'évolution du tissu urbain. Le maintien de densités raisonnables au sein des secteurs paysagers, la protection des arbres remarquables et des espaces verts, la valorisation des points de vue en direction de la vallée et des coteaux de la Marne ainsi que le traitement qualitatif des franges paysagères permettront d'œuvrer en ce sens.

Le PADD affirme également la nécessité de conserver l'offre commerciale de proximité du centre bourg (notamment autour des rues Bonne Mouche et Mauregard) et d'assurer la complémentarité entre l'offre commerciale de centre-ville et celle des centres commerciaux périphériques. Le dynamisme actuel de l'appareil commercial communal repose en effet sur quatre pôles principaux proposant une offre spécialisée et complémentaire. Le centre bourg assure un rôle d'animation commerciale en concentrant en rez-de-chaussée dix établissements de service de première nécessité. Les centres commerciaux des ZAC du Fort-Mardi et de Montévrain se positionnent comme pôles commerciaux intermédiaires de rayonnement communal en regroupant une offre essentiellement alimentaire, autour de 1000m² de surfaces de vente. Le centre commercial Clos du Chêne de la ZAC Clos Rose constitue quant à lui le troisième pôle commercial périphérique à l'échelle du territoire du SCoT Marne Brosse et Gondoire et enregistre le second chiffre d'affaires du secteur. Structuré autour d'une offre en équipement de la personne et culture-loisirs, ce centre est concerné par un projet d'agrandissement autour du concept de GreenCenter, affirmant les nouvelles fonctions récréatives associées à l'acte de consommation.

La RD934, principale entrée de ville nord-est et nord-ouest de la commune, marque une rupture fonctionnelle et paysagère mais présente de nombreuses opportunités de renouvellement du tissu bâti. Le PADD porte la volonté de réaménager ces entrées de ville peu qualitatives en vue de valoriser l'image de la commune et de renforcer son attractivité en optimisant le potentiel foncier disponible pour favoriser la restructuration du bâti le long de la RD934. Par ailleurs, la préservation de la qualité paysagère de l'entrée de ville sud-ouest, située au niveau des espaces agricoles des Corbins, participe également à cet objectif de mise en valeur de l'image communale.

Les éléments de diagnostic mettent en évidence une structure territoriale articulée autour de deux sous-ensembles principaux reposant sur une accessibilité différenciée : d'une part, au nord, le noyau historique et les extensions pavillonnaires du tissu ancien ; d'autre part, au sud, les espaces d'activités, les équipements publics structurants et les ensembles de logements collectifs récents. Le PADD se propose ainsi de renforcer les synergies entre quartiers pour lutter contre la fragmentation urbaine. Dans cette optique, il s'agira de veiller à renforcer les liaisons douces en vue de conforter la trame verte existante, tout en assurant la cohérence du maillage et la perméabilité nord-sud du tissu urbain en facilitant les déplacements. La généralisation de parcours doux sera recherchée en vue de favoriser la mise en réseau des espaces verts et la valorisation du patrimoine naturel local. La création d'équipements communaux articulés autour d'espaces publics de qualité est également un objectif du PADD, dans une logique d'intégration des principes de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. L'aménagement des berges de la Marne et leur connexion à la trame verte communale permettront en outre d'éviter le cloisonnement spatial des franges nord de la commune en atténuant la rupture fonctionnelle engendrée par la présence de la RD934.

Répondre aux besoins générés par l'évolution démographique

Bénéficiant d'un positionnement stratégique à l'est du bassin parisien et à proximité immédiate du Val d'Europe (secteur IV de Marne la Vallée), Montévrain a enregistré un rythme d'accroissement démographique particulièrement soutenu depuis la fin des années 1990 (+10,4% par année sur la période intercensitaire 1999-2008). Cette dynamique positive, corrélée aux processus de rajeunissement et de desserrement des ménages Montévrainois place la commune face à la nécessité d'adapter le niveau de services et d'équipements ainsi que les caractéristiques de son parc de logement aux nouvelles structures socio-démographiques.

Le PADD porte l'engagement communal de permettre l'accès à un parcours résidentiel complet en assurant la mixité de l'offre de logements en réponse à la diversité de la demande : habitat collectif, individuel, opérations mixtes, grandes et petites unités de logement. En dépit d'un effort en matière de livraison de logement social (de 9% à 24% entre 1999 et 2008), le diagnostic fait état d'une répartition déséquilibrée entre le nord et le sud de la commune. En conséquence, le PADD veille à rééquilibrer cette répartition spatiale de l'offre résidentielle et au maintien du ratio logement libre/ logement social sur l'ensemble du territoire communal. En outre, le PADD affirme la volonté d'assurer la mixité et la complémentarité des fonctions urbaines sur le territoire communal en assurant la cohérence du maillage des voies pour faciliter l'accès des Montévrainois aux aménités locales (équipements scolaires, petite enfance, proximité commerciale, couverture numérique notamment).

Enfin, le PADD pointe la nécessité de développer une offre de logements adaptée à des populations ayant des besoins spécifiques. Il s'agira à ce titre d'anticiper les besoins à venir des personnes âgées et la prise en charges de personnes à mobilité réduite en favorisant l'implantation d'équipements spécialisés sur le territoire Montévrainois.

Faire de l'environnement une composante majeure d'un projet de ville qualitatif et respectueux de ses habitants

L'état initial de l'environnement fait état d'un milieu naturel sous pression, comme en témoigne l'analyse du réseau hydrographique, peu propice au développement de la biodiversité. Le PADD affirme la volonté de dépasser la « contrainte environnementale » pour en faire un élément structurant du projet de territoire. A ce titre, il est envisagé de réduire les pressions environnementales liées au système communal d'assainissement, tout particulièrement sur les coteaux.

L'état initial de l'environnement met également en évidence trois types de risques naturels auxquels le territoire communal se trouve confronté. Au nord, la proximité de la Marne expose la commune aux risques de crues et de débordements. Afin de protéger les personnes et les biens, le PADD affirme la nécessité de prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), adopté en 2009, servitude d'utilité publique, annexé au présent PLU.

Suite à l'occurrence de plusieurs phénomènes de mouvements de terrains, liés au processus de dessèchement-réhydratation des sols, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) à l'échelle communale a été prescrite par arrêté préfectoral en juillet 2001. Dans l'attente de son élaboration, le PADD affirme la volonté de réduire la vulnérabilité des populations exposées, notamment au nord et au centre géographique de Montévrain.

Reprenant les éléments de diagnostic de l'état initial de l'environnement, le PADD rappelle la nécessité de tenir compte des nuisances sonores, dues notamment aux infrastructures routières. Les zones de calme acoustique, plus particulièrement situées au sein du centre-bourg et au niveau des franges Est de la commune, pourront ainsi constituer des secteurs privilégiés de densification raisonnée.

L'état initial de l'environnement relaye les bonnes pratiques communales en matière de gestion et de valorisation énergétique des déchets municipaux. L'engagement local précoce a également permis une plus grande sensibilisation des administrés concernant la pratique du tri sélectif. Le PADD stipule la poursuite des efforts en matière de gestion communale des déchets.

L'état initial de l'environnement met en évidence le potentiel en énergie renouvelable dont dispose le territoire communal, notamment en ce qui concerne l'exploitation de l'énergie solaire, de la géothermie de surface et de la biomasse. Le maillage incomplet du réseau de transports en commun et la vétusté du parc d'éclairage public sont toutefois présentés comme deux facteurs contraignant pour atteindre une réduction du bilan énergétique communal. Le PADD se propose donc d'œuvrer en faveur de la lutte contre le changement climatique à travers deux objectifs principaux. La réduction des besoins en énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre sera recherchée et la généralisation de l'utilisation des énergies renouvelables sera encouragée en vue de réduire structurellement l'indice de pollution communal.

Axe 2 : Affirmer le positionnement de Montévrain au sein du territoire Marne Brosse et Gondoire

Renforcer l'accessibilité de la ville en s'appuyant sur la desserte existante

Positionnée aux franges de l'Est parisien, la commune de Montévrain constitue une interface privilégiée entre la section III de la ville nouvelle de Marne la Vallée et le secteur IV du Val d'Europe. La desserte locale du territoire communal est assurée par le réseau départemental (D934 et D231). L'accessibilité multi échelles de la commune repose quant à elle sur la proximité du réseau autoroutier (A4, A104) et des gares RER A du Val d'Europe et de Chessy Marne la Vallée.

Intégrant les objectifs du PDUIDF, qui préconise la diminution de 3% du trafic automobile et l'augmentation de 2% de la part modale des transports collectifs pour l'ensemble des déplacements à l'échelle régionale, le PADD affirme la nécessité d'optimiser la présence de la gare RER Val d'Europe en favorisant l'intermodalité. L'intégration urbaine et paysagère du pôle de la gare devra être recherchée en vue d'améliorer le dynamisme, le fonctionnement et la lisibilité d'ensemble de l'entrée de ville sud-ouest. Le rabattement des transports en commun vers le pôle gare sera recherché à travers l'amélioration quantitative et qualitative de l'offre locale connectant la commune (centre bourg, secteur Sud) au pôle de gare. L'articulation entre échelles urbaine et territoriale, locale et métropolitaine sera recherchée.

Enfin, le PADD stipule que les aménagements à venir viseront à améliorer la fluidité du trafic routier tout en assurant la sécurité des usagers, en garantissant notamment un meilleur partage de la chaussée entre part modales et valorisation des itinéraires dédiés aux modes doux.

Conforter Montévrain comme pôle urbain à fort potentiel

Commune faisant partie de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, Montévrain s'insère dans la dynamique de développement de l'Est parisien. Le PADD envisage de valoriser le rôle de Montévrain au sein de l'armature urbaine locale et métropolitaine. La poursuite des objectifs du SCoT Marne Brosse et Gondoire permettra d'œuvrer en ce sens. Il s'agira d'identifier les dents creuses et autres réserves foncières en vue de veiller à assurer un processus de renouvellement urbain équilibré. La construction de 250 logements par année sur la période 2011-2017, l'implantation d'activités économiques dans une recherche d'équilibre territorial et la pénétration de la trame verte au sein même du tissu bâti sont autant d'objectifs fixés par le SCoT et repris par le PADD.

La dynamique de croissance démographique et le renouvellement de la structure des ménages Montévrainois soulève la nécessité de proposer une offre de logements mixte et diversifiée en adéquation avec les nouveaux besoins pour maintenir l'attractivité et la qualité de vie communale. Le développement de l'offre en faveur des jeunes ménages avec enfant, des logements étudiants sur le secteur Sud de la commune ou des structures d'accueil pour les publics spécifiques sont autant d'orientations préconisées par le PADD.

Le diagnostic témoigne également de la dynamique économique favorable enregistrée par la commune depuis la fin des années 1990. Le taux d'emploi local enregistre en effet une hausse annuelle de plus de 12% entre 1999-2008, tandis que le taux de chômage recule d'un point sur la période (5,8 en 2008). La vitalité du tissu économique communal repose également sur le maintien du rythme de création d'entreprises (dynamisme du tissu de TPE/ TPI). Les effets d'entraînements sur le marché local engendrés par la présence de groupes industriels au rayonnement affirmé et le renforcement du maillage et des centralités commerciales (centre-ville, centre commercial du Clos du Chêne, ZAC de Montévrain) contribuent également à la dynamique. Le PADD insiste sur la nécessité de poursuivre cette dynamique de croissance et de vitalité de l'emploi local en veillant notamment au renforcement du développement des zones d'activités économiques tout en recherchant leur intégration au fonctionnement urbain (mixité fonctionnelle, visibilité, stationnement, sécurisation des itinéraires). Le PADD exprime la volonté d'accompagner le développement des ZAC du Clos Rose et de la Charbonnière et de conduire une réflexion prospective autour des perspectives et opportunités de développement du secteur tertiaire autour du pôle gare.

Pérenniser durablement le potentiel naturel et agricole de Montévrain

La structure écologique actuelle repose d'une part sur la succession d'espaces boisés, de prairies agricoles et de cœurs d'îlots végétalisés au nord et à l'ouest du territoire communal, et d'autre part sur la présence des Parcs des Fresnes et du Mont-Evrin à proximité immédiate du centre-bourg. Toutefois, l'urbanisation croissante des franges urbaines et la pression foncière sur les espaces agricoles soulèvent le risque de fragmentation écologique. Le PADD s'engage pour la consolidation du maillage écologique existant afin d'assurer la continuité entre les grands ensembles naturels communaux et les éléments remarquables de nature en ville, vecteurs de biodiversité. Pour ce faire, les « cœurs de nature » et les espaces de « nature ordinaire » seront préservés et le projet de Parc du Mont-Evrin et du Parc des Fresnes inscrits au sein de la trame verte communale.

L'état initial de l'environnement révèle la richesse et la diversité du réseau hydrologique local, structuré autour du lit de la Marne, de son ru affluent, le ru Bicheret, et du ru Grasset depuis le bassin de Fontenelle situé au sud. La ripisylve accueille un linéaire végétal dense qui souligne les perspectives paysagères et sa fonction récréative. Le PADD affirme ainsi la nécessité de valoriser la trame bleue communale, tant d'un point de vue fonctionnelle que paysager, et de réduire les pressions anthropiques et les dysfonctionnements impactant sur la qualité hydraulique des rus Bicheret et Gasset.

Enfin, le territoire communal repose historiquement sur un puissant attachement aux fonctions et à l'espace agricoles, ceinture paysagère de l'enveloppe bâtie. Le PADD assure la préservation de ces paysages agricoles, sur les coteaux de la Marne (les Beauvillers) et à l'ouest de la commune (la Grange au Bois et les Corbins) ainsi que le maintien des chemins ruraux, garant de la permanence de l'activité. La recherche des grands équilibres territoriaux et la prise en considération du projet agricole porté par le SCoT Marne Brosse et Gondoire (« trames jaunes ») est également portée par le PADD.

3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Axe 1- Valoriser le cadre de vie montévrainois

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT GRAPHIQUE	TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT LITTERAL
Préserver l'identité montévrainoise en renforçant les synergies entre les quartiers		
Sauvegarder le caractère du centre-bourg	<p>Définition d'un zonage propre au centre-bourg historique.</p> <p>Protection de l'ensemble architecturale briard que forme la rue du Puits du Gué.</p> <p>Protection des bâtiments remarquables du centre-bourg (église, Villa Ricci...).</p>	<p>Des règles d'urbanisme sur les formes urbaines qui s'inspire du caractère briard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement des voies afin de préserver les fronts bâtis ; - Implantation sur au moins une limite séparative ; - Hauteur de 12m maximum ; - Emprise au sol de 75% maximum. <p>Interdiction de démolir les bâtiments remarquables.</p>
Garantir l'animation commerciale au sein du centre-bourg	Mise en place d'un linéaire commercial à préserver autour de la mairie.	Le changement de destination des cellules commerciales situées le long des linéaires commerciaux préservés est interdit.
Aménager des entrées de ville peu qualitatives	<p>Définition d'un zonage spécifique autour de la RD 934.</p> <p>Mise en place de 2 emplacements réservés en entrées de ville le long de la RD 934 pour la création de ronds-points.</p> <p>Préservation ou création des alignements d'arbres le long de la RD 934.</p> <p>Traitement des entrées de ville dans l'OAP des Binaches en zone 1AUm.</p>	<p>La RD 934 traverse la commune de Montévrain d'est en ouest dans sa partie Nord, avec la définition de 2 entrées de ville, une du côté de Chessy et l'autre de Lagny. Afin de requalifier cet axe et ces entrées de villes, le règlement prévoit la mise en place d'un double alignement d'arbre, la redéfinition d'un front bâti le long de cet axe dans le but de le structurer et de créer un tissu urbain cohérent.</p> <p>Dans l'OAP des Binaches, la volonté est de densifier les entrées de ville pour avoir un marqueur de l'urbain tout en permettant de faire la transition avec les autres secteurs de la commune.</p>
Renforcer les liaisons douces afin de recréer une liaison entre le nord et le sud de la commune	<p>Mise en place d'un maille piétonnier au sein de l'OAP des Binaches permettant de relier les parcs urbains entre eux.</p> <p>Renforcement du réseau de parcs zoné en NI.</p>	Le règlement du zonage NI permet de créer des cheminements piétons et des aménagements légers afin d'améliorer les liaisons nord-sud sur la commune et de créer des lieux de rencontres pour les habitants.

Favoriser les lieux de rencontre entre les habitants	Classement des parcs urbains actuels et futurs en NI.	Le règlement du zonage NI permet de créer des cheminements piétons et des aménagements légers afin d'améliorer les liaisons nord-sud sur la commune et de créer des lieux de rencontres pour les habitants.
Répondre aux besoins générés par l'évolution démographique		
Permettre l'accès à un parcours résidentiel complet et encourager la mixité des formes urbaines sur l'ensemble du territoire		Création d'une Orientation Aménagement et de Programmation visant à renforcer la mixité des formes urbaines et des typologies de logements sur le territoire.
Assurer une mixité et une complémentarité de fonctions urbaines sur le territoire		Création de zones mixtes à l'exception de la zone Ux qui ne permet pas l'implantation d'habitat.
Renforcer l'offre d'hébergement pour les populations à besoins spécifiques sur l'ensemble du territoire		Le règlement a limité au maximum les obligations de stationnement pour les foyers afin de renforcer cette offre d'hébergement sur le territoire communale.
Faire de l'environnement une composante majeure d'un projet de ville qualitatif et respectueux de ses habitants		
Dépasser la « contrainte » environnementale et en faire un élément fondateur du projet	Définition d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers, valorisation des lisières. Déclassement de certaines zones U en N pour la préservation stricte des Bords de Marne notamment ayant une forte valeur paysagère.	Des mesures de protections liées aux espaces indiqués sur le plan de zonage sont définies non pas comme une contrainte, mais comme une condition de qualité du paysages et des entrées de ville.
Œuvrer en faveur de la lutte contre le changement climatique		Les toitures végétalisées sont autorisés et recommandés (sauf en zone Uh), par la mise en place d'une mesure incitative permettant de diminuer l'obligation d'espaces verts.

Axe 2- Affirmer le positionnement de Montévrain au sein du territoire Marne Brosse et Gondoire

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT GRAPHIQUE	TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT LITTERAL
Renforcer l'accessibilité de la ville en s'appuyant sur la desserte existante		
Optimiser le pôle gare afin de favoriser l'intermodalité	Création d'une zone de centralité Umg comprenant la gare.	
Assurer le rabattement des transports en commun vers le pôle gare		Au sein de l'orientation d'Aménagement et de programmation, il est indiqué la volonté de créer un arrêt de bus sur la RD 231 avec un accès sécurisé pour accéder au nouveau quartier des Binaches (zone 1AUm).
Prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la fluidité du trafic et assurer la sécurité et le confort des usagers		Définition de largeur minimale de voirie au sein de l'article 3 de chacune des zones urbaines et à urbaniser. Obligation imposées en matière de stationnement.
Conforter le rôle de Montévrain comme pôle urbain à fort potentiel		
Mettre en œuvre les objectifs du SCoT	Passage de l'Ecoquartier de Montévrain en zone U pour faciliter la construction des 250 logements par an à concurrence de 1000 logements. Inscription des ZACom au plan de zonage. Définition d'une trame verte urbaine en cohérence avec le SCoT.	Règlement qui permet d'atteindre les densités prescrites dans le SCoT. Interdiction d'implanter des commerces de plus de 1 000m ² de surface utile en dehors des ZACom. Règles de protection de la trame verte.
Proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins des habitants		Favoriser la diversification de logements pour répondre aux besoins des habitants par des règles de stationnement différenciées en fonction de la typologie des logements.
Renforcer les zones d'activités économiques	Création d'un zonage propre pour les activités économiques.	La zone Ux est spécialisée pour les activités économiques et notamment celles qui sont incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie...). Dans les autres zones mixtes, les activités économiques compatibles avec l'habitat sont autorisées (commerces, bureaux...)

Pérenniser durablement le potentiel naturel et agricole Montévrainois et faire en sorte qu'il profite à tous		
Consolider le maillage écologique dans une logique de dialogue entre l'écrin naturel remarquable et la nature en ville		
Bénéficier des richesses d'une trame bleue restaurée	L'ancienne zone U située le long du Ru du Bicheret fait l'objet d'un classement en zone N au PLU actuel, afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur ce cours d'eau.	
Partager le projet agricole de l'agglomération de Marne et Gondoire	Définition d'une zone Agricole qui s'appuie sur la carte du SCoT avec un total de 40ha de terrain classé en zone A. Inscription graphique visant à permettre le changement de destination de la ferme des Corbins afin de permettre la diversification de l'activité agricole.	Préservation de ces espaces avec un droit à construire pour les besoins de l'activité agricole.

4. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DENIFITION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

ZONES	EN HECTARES	EN %
Urbaines	279	50,8
Uh	12	2,2
Ue	27	4,9
Umg	35	6,4
Umd	20	3,6
Umb	13	2,4
Uma	46	8,4
Up	66	12,0
Uc	9	1,6
Ux	51	9,3
A urbaniser	20	3,6
1AUm	12	2,2
2AU	8	1,5
Agricole	40	7,3
Naturelle	210	38,3
N	148	27,0
Nh	6	1,1
NI	56	10,2
TOTAL	549	100

2. Les grands principes d'élaboration du zonage

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le zonage et le règlement a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs de la commune (les caractéristiques des zones et la justification de l'ensemble des articles du règlement de chacune des zones est détaillée dans les chapitres suivants) :

- Préservation et mise en valeur des caractéristiques du centre historique de la commune de Montévrain en préservant dans le règlement et au titre du patrimoine le caractère briard des lieux ;
- Restructuration du tissu urbain de part et d'autre de l'axe de la RD 934 par la création d'une zone particulière englobant l'ensemble de cet axe et par la mise en place de règles permettant la création d'un boulevard urbain ;
- Protection stricte de la vallée de la Marne et des espaces agricoles qui sont sources de qualité paysagères et/ou agronomique ;
- Valorisation des entrées de ville afin d'en faire des marqueurs qualitatifs du territoire ;
- Optimisation du tissu urbain en péri-centre, dans le but de conforter le centre bourg comme une centralité de Montévrain ;

- Préservation du cadre de vie, par la mise place d'une trame verte urbaine, par la préservation des bords de marne et de sa vallée, par la création d'un réseau de liaisons douces reliant les différents parcs urbains de la ville ;
- Réalisation du projet d'écoquartier de Montévrain, afin de s'inscrire dans le SCoT et de répondre au besoin régional de logements ;
- Valorisation du potentiel de développement économique par la constitution de zones d'activités économiques et commerciales majeurs et qualitatives.

3. Caractéristiques des principales zones

ZONE UH

Il s'agit de la zone urbaine du centre-bourg historique de Montévrain, qui s'articule autour de la mairie et le long de la rue du Puits du Gué. La zone Uh est une zone mixte regroupant de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des équipements. L'objectif de cette zone est de protéger le caractère briard ancien du centre-bourg par la mise en place de règles qui correspondent au tissu ancien des bourgs.

ZONE UE

Cette zone englobe le centre bourg. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat disposant d'un certain nombre de disponibilités foncières qui permettront son évolution. Cette zone regroupe aujourd'hui plusieurs typologies de bâti et à vocation à se développer au pourtour du centre-bourg de la commune. Cette zone permet l'avènement de ces mutations qui ont déjà commencé rue Bonne Mouche afin d'optimiser le tissu urbain de ce secteur et de renforcer le centre bourg de la commune.

ZONE UM

Cette zone est une zone mixte qui regroupe 4 sous-secteurs. La mixité fonctionnelle doit dans cette zone être mise à l'honneur. C'est-à-dire qu'elle doit être urbanisée autour du principe de mixité fonctionnelle. Trois des quatre sous-secteurs sont situés au sud de la commune et correspondent à l'écoquartier de Montévrain porté par l'EPAMARNE. Ces sous-secteurs ne sont pas entièrement urbanisés (mis à part pour la zone Umg aux abords de la gare RER), mais ils sont équipés (réseau, voirie) et leur urbanisation est planifiée (plan guide). Des densités minimales ont ainsi été fixées en fonction de la proximité de la gare.

L'autre sous-secteur (zone Umd) s'organise autour de la RD 934. L'objectif de la commune est de requalifier complètement en boulevard urbain cohérent de l'entrée de ville de Chessy jusqu'à l'entrée de ville de Lagny-sur-Marne.

ZONE UP

Cette zone regroupe les secteurs pavillonnaires de la commune. Elle permet également d'accueillir des activités commerciales et de services et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Des évolutions sont permises dans le respect du caractère résidentiel du tissu urbain.

ZONE UC

Cette zone est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire situé dans un cadre naturel à préserver, sur les coteaux de la Marne, au nord de la RD.934. Elle comprend également le secteur situé entre les chemins de la Bergame et du Pont Jeanne d'Arc.

ZONE UX

La zone Ux est une zone à dominante économique et commerciale. Cette zone permet d'accueillir des activités économiques sources de nuisances au contraire des zones urbaines mixtes. Afin d'éviter les conflits d'usages et de fonctions, la vocation résidentielle n'y est pas autorisée. Cette zone répond à l'objectif du PADD visant à renforcer les zones d'activités économiques.

ZONE AU

Il existe 2 types de zone à urbaniser sur le territoire de la commune de Montévrain.

La zone 1AUm qui correspond à un secteur de la ZAC des Binaches déjà urbanisée dans sa partie nord. Cette zone mixte sera à dominante d'habitat. Elle a pour objectif le traitement des entrées de ville de Montévrain depuis la commune de Chanteloup. Cette zone devra également faire le lien avec les espaces naturels situés au sud.

La zone 2AU, correspond à deux secteurs d'urbanisation future inscrits au SCoT. Ces secteurs sont des secteurs d'urbanisation à plus long termes. Ils ne disposent actuellement pas de projets.

ZONE A

La zone A est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle est destinée à la préservation, au développement et à la diversification des activités agricoles. Seules sont donc admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ZONE N

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels (cultivés ou non), soit de leur caractère inondable. Les possibilités de construction y sont très strictement encadrées. Deux zones ont été rétroclassées en zone N dans le PLU actuel : une partie de la vallée de la Marne (ayant une qualité paysagère intéressante) et la zone située le long du Ru du Bicheret (valorisation de la trame bleue).

ZONE NL

La zone NI est une zone naturelle à vocation de loisirs. Cette zone doit permettre l'aménagement de chemins piétonniers et la construction de certains équipements tout en préservant le caractère naturel de la zone. L'ensemble des parcs urbains de Montévrain ont été classés en zone NI. Le parc de loisirs de Montévrain aux abords du moulin de Quincangrogne a été classé dans le sous-secteur NIc permettant de maintenir l'activité de camping déjà existante.

ZONE NH

Les secteurs Nh sont dessinés autour des constructions déjà existantes au sein de la zone N. Ce zonage permet l'extension limitée des constructions afin de permettre une certaine souplesse pour les secteurs déjà construits tout en préservant ces espaces.

4. Justification des choix retenues dans les zones urbaines

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS INTERDITES ET SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

La plupart des zones U du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle plus ou moins forte.

Dans l'esprit de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre de fonctions différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités industrielles).

Zones mixtes Uh, Ue, Um, Up et Uc :

Dans la mesure où les zones urbaines Uh, Ue, Um et Up, non spécialisées, présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôts et leurs extensions / réhabilitations qui pourraient créer des nuisances (pollution olfactive, sonore...) ou des risques (explosion, incendie, pollution des eaux...), incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Les activités artisanales (ne créant pas de nuisances), commerciales et de bureaux sont autorisées car elles sont compatibles avec l'habitat. Elles sont toutefois limitées en superficie selon les zones afin qu'elles s'insèrent au mieux dans le tissu existant (exemple : les commerces de plus de 1 000m² sont interdits hors ZACom).

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions ou les ensembles patrimoniaux à protéger repérés dans le PLU sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques des constructions.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

Zone spécialisée Ux :

La zone Ux est une zone à dominante d'activités économiques. Elle permet l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces. Sont également autorisées les habitations indispensables au bon fonctionnement des entreprises.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les

usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune de Montévrain a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle encadre tout d'abord la largeur de la chaussée devant faire 4m minimum et les conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3,50m afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public. De plus l'article 3, oblige la création d'un trottoir sur au moins un coté de la chaussée et d'une largeur minimum de 1,5m. Enfin les impasses sont interdites sauf en cas d'impossibilités techniques pouvant être rencontrées notamment dans le centre ancien.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble des zones urbaines, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles.

En matière d'eaux usées, la ville de Montévrain est équipée d'un réseau d'assainissement collectif séparatif sur la majorité de la commune. Le raccordement au réseau d'assainissement séparatif est obligatoire quand il existe et doit respecter l'ensemble des conditions du règlement sanitaire départemental. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif pourra être soumis à un prétraitement.

En matière d'eaux pluviales, les aménagements doivent limiter le volume d'eau pluviale rejeté dans le réseau de la ville. Pour ce faire la commune a défini dans l'article 13, une part d'espace vert de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement et permettre au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

En matière de déchets, les locaux de stockage sont mutualisables, afin d'optimiser leur usage et d'encourager les bonnes pratiques. Cette mutualisation est obligatoire pour les aménagements d'ensemble de plus de 1 000m² de surface de plancher.

Enfin, les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU. Ce choix a été fait également afin de permettre aux ménages les plus modestes de développer des constructions sur des parcelles peu étendues et ainsi de favoriser la mixité sociale dans les quartiers, dès lors que les qualités du paysage urbain ne sont pas menacées et ce, grâce au respect des règles de gabarits formulées aux articles 6, 7, 9 et 10 du règlement de chacune des zones.

ARTICLE 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet, notamment, d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux

limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Dans la zone Uh :

L'objectif de la zone Uh est de préserver le caractère briard du centre-bourg de Montévrain. Afin d'y répondre, les règles de l'article 6 et 7 s'appuient sur la morphologie du tissu ancien de la commune. L'alignement aux voies (article 6) est un critère caractéristique des centres anciens et permet de constituer un front urbain. Les maisons jumelées, sont aussi une caractéristique et sont permises par l'article 7 qui oblige les nouvelles constructions à s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 3m afin de limiter notamment les conflits d'usage liés aux vues. Lorsque le front urbain est constitué, des constructions en second rideaux sont autorisées.

Au sein de l'article 6 et 7, des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions ou les réhabilitations des maisons existantes, à la date d'approbation du PLU, qui ne répondent aux règles du PLU. Dans le cas d'un linéaire de façade de plus de 12m, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont également autorisés afin de permettre une animation architecturale à condition que la continuité du front bâti soit assurée par une clôture.

Dans la zone Ue :

La zone Ue est une zone qui intègre un grand nombre de disponibilités foncières et qui est déjà en pleine mutation. Cette zone qui englobe le centre-bourg doit donc être cohérente avec le tissu urbain ancien tout en laissant plus de souplesse, permettant de ce fait de faire le lien avec les zones naturelles situées à l'ouest de la zone Ue. Pour ce faire, le PLU autorise l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 5m. Afin d'optimiser le tissu urbain, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas de retrait par rapport autres limites séparatives, ce dernier doit être de 3m minimum.

Des reculs différents sont possibles pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ou pour les extensions ou réhabilitations des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone Um :

La zone Um est une zone mixte qui comprend 4 sous-secteurs (Umd correspondant à la RD 934 ; Uma, Umb et Umg correspondant aux terrains de la SEM et à l'écoquartier d'EPAMARNE).

Dans les sous-secteurs Uma, Umb et Umg, l'objectif est de permettre la construction des projets de la SEM et d'EPAMARNE tout en gardant une cohérence urbaine dans ces secteurs. Le PLU autorise donc l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 4m des emprises et voies publiques et sur les limites séparatives ou en retrait de 4m sur l'ensemble des zones situées dans la partie sud de la commune.

La zone Umd répond à un autre objectif : la requalification de la RD 934. Pour ce faire, la commune souhaite donner un caractère plus urbain à cet axe. Cela passe par la requalification de la chaussée notamment mais aussi l'implantation des constructions qui doivent tenir l'emprise publique. Pour ce faire, le PLU permet l'implantation des constructions à l'alignement des voies. Le règlement laisse également la possibilité d'implanter la construction avec un retrait d'au moins 5m (permettant de garer une voiture devant la construction sur la parcelle privée) afin de limiter les effets de masse produits par des fronts bâtis trop importants et de créer une animation des façades. Les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait de 4m par rapport aux autres limites séparatives.

Dans les zones Up et Uc :

Les zones Up et UC sont des zones pavillonnaires (pour la majorité des secteurs). Le règlement s'est appuyé sur la morphologie du bâti afin de préserver la cohérence du tissu urbain existant. Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4m par rapport aux emprises et voies publiques. Elles devront également s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 4 m.

Dans la zone Ux :

En zone Ux, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10m le long de la RD231 et de 6m le long des autres voies. Les zones d'activités de la commune doivent participer à la qualité urbaine des entrées de ville. Néanmoins, les entreprises répondent en premier lieu aux besoins générés par l'activité. Les constructions sont souvent très importantes et difficiles à intégrer dans un tissu urbain qualitatif. Les règles de recul imposées permettent aux zones d'activités de favoriser une meilleure intégration paysagère. De plus, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m par rapports aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des zones :

De façon à faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui ne répondent pas à ces seuils, et en cohérence avec l'objectif du PADD de favoriser la performance énergétique, ces reculs peuvent être dépassés de 50cm au maximum.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Zones mixtes Uh, Ue, Um, Up et Uc :

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés en fonction des vues (directe ou indirecte). Pour les vues directes, le recul est de 5m. Pour les vues indirectes, le recul sont de 3m.

Dans la zone Ux :

Dans les zones d'activités, l'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions. Les reculs minimums sont fixés à 5m dans tous les cas.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain.

Aussi, il a été règlementé de manière dégressive depuis les zones de centralités (secteur de gare et centre historique) où l'objectif est d'optimiser le foncier, vers les secteurs pavillonnaires, qui constituent des espaces de respirations au sein du tissu urbain.

De ce fait, dans la zone Ug et Ub, l'emprise au sol est de 80%, répondant aux obligations du SDRIF et du SCOT en matière de densité aux abords des gares.

Dans la zone Uh, qui correspond au centre-ville historique, l'emprise au sol maximale est limitée à 75% de la surface de la parcelle qui correspond aux caractéristiques du tissu ancien.

Dans la zone Ue et Uma et Umd, la règle est fixée à 60%. Pour la zone Uma, cette règle permet de faire le lien entre le secteur de gare au sud et le tissu pavillonnaire au nord. Pour les zones Ue et Umd, cette règle permet de renforcer le centre-bourg, d'optimiser le tissu urbain, tout en gardant une part indispensable d'espaces verts jouant le rôle d'espaces de respiration dans le tissu urbain.

Dans la zone Up, l'objectif est de garder une cohérence avec le tissu urbain existant, pour ce faire l'emprise au sol maximale est limitée à 50%.

Dans la zone Uc, l'objectif est de préserver le cadre naturel des secteurs concernés et tout particulièrement des coteaux de la Marne. Pour ce faire l'emprise au sol maximale est limitée à 30%.

Dans la zone Ux, l'emprise au sol doit permettre l'implantation de tous les types d'activités économiques. La règle des 60% d'emprise au sol maximale permet de laisser de la souplesse pour répondre aux besoins d'entreprises artisanales, industrielles ou encore commerciales. L'activité de bureau qui pourrait s'implanter sur cette zone avec une emprise au sol plus importante sera néanmoins privilégiée aux abords du pôle gare dans la zone Umg ayant une emprise au sol maximale de 80%

Dans l'ensemble des zones, l'emprise au sol est limitée dans les espaces paysagers et les secteurs jardins afin de préserver l'intégrité de la trame verte identifiée sur le territoire.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Dans la zone Uh :

La règle de hauteur de la zone Uh, répond au même objectif de préservation du caractère urbain du centre ancien. C'est à partir des maisons historiques du centre-bourg que les 12m de hauteur maximale ont été définis. Afin d'avoir un tissu urbain cohérent et qualitatif les constructions contiguës ne pourront avoir un différentiel de hauteur de plus de 3m et la nouvelle construction ne pourra être plus basse que la construction existante, sauf si elle dépasse les 12m prescrits. De plus les toits à pents sont obligatoire (article 11 du règlement).

Dans la zone Ue :

La hauteur maximale des constructions dans la zone Ue est limitée à 11m permettant d'avoir des constructions comprenant au maximum deux étages. Afin d'avoir un tissu urbain cohérent et qualitatif, qui fait le lien avec la zone Uh, les constructions contiguës ne pourront avoir un différentiel de hauteur de plus de 3m et la nouvelle construction ne pourra être plus basse que la construction existante dans la limite des 11m autorisés.

Dans la zone Um :

En réponse à l'objectif de faire de la RD 934, un boulevard urbain, la hauteur a été limitée à 11m afin de permettre les constructions comprenant 2 étages. Les constructions contiguës ne pourront avoir un différentiel de hauteur de plus de 3m et la nouvelle construction ne pourra être plus basse que la construction existante dans la limite des 11m autorisés.

Au sud de la commune, les hauteurs des zones Umg, Umb et Uma sont dégressives en partant du sud (pôle gare) avec des hauteurs maximales de 20m (à titre indicatif R+5) au Nord de l'écoquartier aux abords du tissu pavillonnaire avec des hauteurs maximales de 14m (à titre indicatif R+3) en passant par la zone Umb règlementée à 17m (à titre indicatif R+4). La volonté de la commune a été de créer une transition harmonieuse entre le pôle gare au sud et le tissu urbain ancien au nord.

Dans les zones Up et Uc :

La hauteur maximale des constructions dans les zones Up et Uc est limitée à 9m afin de respecter le caractère pavillonnaire de la zone.

Dans la zone Ux :

Au même titre que pour l'article 9, les hauteurs maximales doivent permettre l'installation de tout type d'activités (industrielles, artisanales et commerciales) tout en permettant de remplir l'objectifs du SCoT et du PLU de qualité des entrées de ville. La hauteur maximale en zone Ux a donc été règlementée à 12m.

Dans l'ensemble des zones :

De manière à encourager la performance énergétique des constructions, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade et en toitures.

Les dispositions de l'article 11 de la zone Uh sont plus contraignantes que sur le reste du territoire communal afin de préserver le caractère briard du centre-bourg. Une attention particulière est portée sur la forme des toitures afin de préserver la physionomie du bâti traditionnel : les toitures doivent être à deux pans, la pente doit être comprise entre 35 et 45°...

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80m et celle des murets est limitée à 80cm surmonté d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'un écran végétal pour les zones urbaines mixtes et de 2m pour la zone Ux avec l'obligation de créer un écran végétal.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et, selon les zones, avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone. Les normes de stationnement (mis à part pour l'habitat) pourront être réduite de 20% dans le cas de la mutualisation des parcs de stationnement entre les constructions.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes ont également été définies à l'article 12 de chaque zone afin de respecter la réglementation en vigueur et de favoriser la multimodalité sur le territoire.

Dans la zone Ux, des règles de stationnement ont été définies en fonction de l'activité qui s'implantera afin de répondre aux besoins de chaque entreprise tout en limitant les parcs de stationnement pour favoriser les mobilités alternatives.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination de coefficients d'espaces verts de pleine terre afin de limiter le ruissellement des eaux et d'entraîner la saturation du réseau d'assainissement ;

- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Dans toutes les zones urbaines, il est prévu qu'une partie des espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Les parcs de stationnement doivent également être plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de parc de stationnement (1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement dans la zone Ux).

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre peut être réduit à deux conditions : dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés et dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables afin de favoriser leur mise en place.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU.

ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Le PLU traduit cette ambition dans les articles 6, 7 et 8 puisqu'il laisse la possibilité de réaliser dans les reculs définis des travaux d'isolation et dans l'article 10 puisque les dispositifs de performance énergétique et d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions. Mais cet article à proprement parlé n'a pas été réglementé.

ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication conformément au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Le PLU souhaite tout de même anticiper ces nouveaux équipements numériques et impose de ce fait aux nouvelles constructions de s'équiper pour permettre un raccordement futur.

5. Justification des choix retenues dans les zones à urbaniser

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS INTERDITES ET SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

Zone 1AUm :

Dans la mesure où la zone 1AUm est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'habitat les articles 1 et 2 interdisent les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôt et leurs extensions / réhabilitations, exception faite de celles dédiées à l'activité ferroviaire.

Les activités artisanales (ne créant pas de nuisances), commerciales et de bureaux sont autorisées car elles sont compatibles avec l'habitat. Elles sont toutefois limitées en superficie selon les zones afin qu'elles s'insèrent au mieux dans le tissu existant (exemple : les commerces de plus de 1 000m² sont interdits hors ZACom).

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, pour des raisons techniques et de raccordement aux réseaux.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à condition visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances étant donnée la vocation résidentielle dominante de ce secteur.

Cette zone ne pourra être urbanisée que si elle fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone 2AU :

La zone 2Au est une zone d'urbanisation future. Les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Zone 1AUm :

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune de Montévrain a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle encadre tout d'abord la largeur de la chaussée devant faire 4m minimum et les conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3,50m afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public. De plus l'article 3, oblige la création d'un trottoir sur au moins un côté de la chaussée et d'une largeur minimum de 1,5m. Enfin les impasses sont interdites sauf en cas d'impossibilités techniques.

Zone 2AU :

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

L'article 4 est réglementé comme pour les zones urbaines, en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

ARTICLE 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone 1AUm :

La zone 1AUm, doit permettre de créer du lien entre la première tranche de la ZAC des Binâches déjà existante et avec les nouveaux secteurs de constructions de la SEM et d'EPAMARNE. Les constructions devront donc s'implanter soit à l'alignement des emprises et voies publiques, soit avec un recul minimum de 4m. De même, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

De façon à faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui ne répondent pas à ces seuils, et en cohérence avec l'objectif du PADD de favoriser la performance énergétique, ces reculs peuvent être dépassés de 50cm au maximum.

Dans la zone 2AU :

La zone 2AU est un secteur d'urbanisation à long terme qui devra faire l'objet d'une modification pour être constructible. Les constructions possibles (cf. article 1 et 2 du règlement) devront s'implanter en recul minimum d'1m des emprises et voies publiques existantes ou à créer et des limites séparatives.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Zones mixtes 1AUm :

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés en fonction des vues (directe ou indirecte). Pour les vues directes, le recul est de 5m. Pour les vues indirectes, les reculs sont de 3m.

Dans la zone 2AU :

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone qui est une zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une modification pour la rendre urbanisable.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone mixte 1AUm :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière afin de respecter les densités imposées par le SCoT, tout en permettant une bonne transition urbaine avec les quartiers alentours.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Dans la zone 2Au :

L'article 9 n'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUm :

La hauteur maximale des constructions est de 14m, permettant les constructions en R+3 avec une pente de toit entre 25 et 45° dans le respect de la forme de l'architecture locale. La règle de hauteur, au même titre que la règle sur l'emprise au sol, permet d'atteindre les densités prescrites par le SCoT.

Dans la zone 2Au :

L'article 10 n'est pas réglementé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone 1AUm, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade et en toitures.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80m, et celle des murets est limitée à 80cm surmonté d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'un écran végétal.

Dans la zone 2AU, aucune règle n'a été définie.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Zone 1AUm :

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et, selon les zones, avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone. Les normes de stationnement (mis à part pour l'habitat) pourront être réduite de 20% dans le cas de la mutualisation des parcs de stationnement entre les constructions.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes ont également été définies à l'article 12 de chaque zone afin de respecter la réglementation en vigueur et de favoriser la multimodalité sur le territoire.

Dans la zone 2AU, aucune règle n'a été définie.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour la zone 1AUm, les règles sont les mêmes que pour les zones urbaines mixtes. Les parcelles devront comporter 30% d'espaces verts dont 20% de pleine terre.

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre peut être réduit à deux conditions : dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés et dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables afin de favoriser leur mise en place.

Pour la zone 2AU, l'article 13 n'est pas réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus réglementé.

ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Le PLU a cette ambition et l'a traduit dans les articles 6, 7 et 8 puisqu'il laisse la possibilité de réaliser dans les reculs définis des travaux d'isolation et dans l'article 10 puisque les dispositifs performance énergétique et d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions. Mais cet article à proprement parlé n'a pas été réglementé.

ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication conformément au SDAN.

Dans la zone 1AUm, le PLU anticipe ces nouveaux équipements numériques et impose de ce fait aux nouvelles constructions de s'équiper pour permettre un raccordement futur.

Dans la zone 2AU, cet article n'est pas réglementé.

6. Justification des choix retenues dans la zone agricole

La zone A est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Le règlement est adapté pour assurer la préservation et le développement des activités agricoles afin de s'inscrire dans le projet agricole du SCoT de Marne Brosse et Gondoire.

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES ET SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Compte tenu de la vocation de la zone, seuls sont autorisés les bâtiments liés à l'activité agricole, les constructions liées à la voirie ou aux réseaux ou encore les services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'assurer la préservation des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, il est rappelé, conformément aux dispositions du SDRIF, que la constructibilité y est interdite sauf exceptions citées à l'article 2.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Comme au sein des zones urbaines, les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Afin de satisfaire à ces principes, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50m. Concernant les voies nouvelles, l'emprise minimale de la chaussée est fixée à 4m.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

L'article 4 est réglementé comme pour toutes les autres zones du PLU en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article 5 n'est pas réglementé.

ARTICLE 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Afin de préserver l'esprit naturel et agricole et paysager de la zone, les constructions doivent se mettre en recul de 10m par rapport aux voies à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou le recul minimum est de 5m.

Les constructions à usage agricole ou liées à l'activité devront respecter un retrait de 5m par rapport aux limites séparatives. Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul d'au moins 5m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour la zone agricole, l'article 8 n'est pas réglementé. En effet il est important de laisser de la souplesse dans l'implantation des bâtiments agricoles afin qu'ils répondent réellement aux besoins de l'agriculteur.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver les terres cultivées, l'emprise au sol est fixée à 40 %.

Cette disposition tient compte de la diversité du parcellaire agricole, composé de petites et grandes parcelles, et permet l'évolution du bâti existant. Elle vient compléter les articles 1 et 2 qui limitent déjà fortement les droits à construire en zone agricole.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 m afin de répondre aux besoins de l'activité agricole tout en assurant l'insertion paysagère des constructions.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'article 12 n'est pas réglementé, néanmoins il rappelle que le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain privée. De plus il oblige la création de stationnement automobile et deux roues pour toute construction ou changement de destination.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Etant donné le caractère naturel de la zone, il est rappelé la réglementation relative aux espaces paysagers à préserver.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Vu le caractère de la zone, cet article n'a pas été règlementé.

ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

L'article 16 n'a pas été règlementé car les infrastructures électroniques, ne sont pas nécessaires dans la zone A.

7. Justification des choix retenues dans les zones naturelles

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). La zone N induit une protection des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine. La zone N comprend trois sous-secteurs. Une partie de cette zone N est soumise au PPRI. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES ET SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lisière des massifs boisés :

Afin d'assurer la préservation des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, il est rappelé, conformément aux dispositions du SDRIF, que la constructibilité y est interdite sauf exceptions citées à l'article 2.

Zone N :

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls les aménagements légers destinés à l'accueil et à l'information du public, les installations liées aux infrastructures et réseaux divers sont autorisés.

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'accueil du public.

Zone Nh :

Le sous-secteur Nh est une zone contenant déjà des constructions. Il est permis l'extension du bâti, dans une limite d'un accroissement de 30% de la surface de plancher de la construction et sa réhabilitation.

Zone NI :

Afin de tenir compte de la vocation touristique et de loisirs de la zone NI, il est autorisé l'aménagement et l'implantation de constructions permettant de promouvoir le tourisme et les loisirs sur Montévrain tout en préservant le caractère naturel de la zone.

Zone Nlc :

Afin de permettre la pratique du camping sur le **secteur Nlc**, d'ores-et-déjà dédié à cette pratique, les constructions nécessaires à la pratique du camping et le stationnement de caravanes en lien avec l'activité touristique ou de loisirs sont autorisés.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Comme au sein des zones urbaines, les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Afin de satisfaire à ces principes, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50m. Concernant les voies nouvelles, l'emprise minimale de la chaussée est fixée à 4m.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

L'article 4 est réglementé comme pour toutes les autres zones du PLU en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article 5 n'est pas réglementé.

ARTICLE 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone N :

Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone, les constructions doivent se mettre en recul de 10m par rapport aux voies.

Zone Nh :

Dans la zone Nh, les constructions doivent se mettre en recul de 10m par rapport aux voies. Néanmoins les extensions sont possibles dans le prolongement des constructions existantes.

Zone NI :

Etant à vocation de loisirs, les constructions pourront s'implanter à une distance minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble des sous-secteurs N, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 5m. Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul d'au moins 5m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'a pas été règlementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et où les articles 6, 7, 9 et 13 sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Zone N :**

En zone N de protection stricte, l'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des règles particulières définies par secteurs. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Zone Nh :

En plus d'un accroissement maximal de 30% de surface de plancher lors des extensions (cf. article 2), les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, afin de préserver le caractère naturel du lieu.

Zone NI :

Pour permettre l'équipement de la zone NI tout en préservant son caractère naturel, l'emprise au sol maximale est limitée à 20%

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 5 m en zone N et NI afin de protéger les points de vue et les ambiances paysagères.

Pour la zone Nh, la hauteur maximale est de 8m afin préserver le caractère architectural des constructions existantes lors d'extension ou de travaux de réhabilitation.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'article 12 n'est pas réglementé, néanmoins il rappelle que le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain privé. De plus il oblige la création de stationnement automobile et 2 roues pour toutes constructions ou changement de destination.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Zone N :

Etant donné le caractère naturel de la zone, il est rappelé la réglementation relative aux espaces boisés classés, aux secteurs paysagers et aux alignements d'arbres.

Zone Nh :

Les parcelles situées en zone Nh, auront l'obligation de préserver au minimum 50% en espaces vert et au moins 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Zone NI :

Les zones naturelles de loisirs devront préserver au moins 80% de la superficie du terrain en espaces perméables dont 50% de la superficie des terrains traités en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Vu le caractère de la zone cet article n'a pas été règlementé.

ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

L'article 16 n'a pas été règlementé car les infrastructures électroniques, ne sont pas nécessaires dans la zone N.

5. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent PLU comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette dernière concerne le secteur à urbaniser dit « Les Binâches ».

Dans le prolongement des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'OAP dite « Les Binâches » a été conçue en vue de répondre aux objectifs suivants :

- **Valoriser l'identité Montévrinoise** en préservant les éléments de **son patrimoine bâti et paysager**, notamment les perspectives paysagères et les cônes de vue sur la vallée ;
- Concevoir **un espace qualitatif en entrée de ville** visant à **(re)valoriser l'image du territoire** Montévinois ;
- Préserver **la qualité du cadre de vie** Montévinois ;
- **Répondre aux besoins liés aux évolutions démographiques** en favorisant la perméabilité entre le tissu existant et les quartiers d'extension urbaine ;
- Créer un **maillage de liaisons douces** continues et de qualité assurant **la mise en réseau** des espaces publics verts communaux.

Les choix des orientations peuvent se justifier de la manière suivante :

1. Urbanisation générale

Le secteur de l'OAP des Binâches constitue une zone à urbaniser mixte à vocation dominante d'habitat. Inscrite en **zone 1AUm**, elle se situe au sud du centre-bourg de Montévrain, dans le prolongement immédiat du tissu pavillonnaire existant (Up).

Les densités les plus fortes devront se concentrer en entrées de ville, à savoir aux extrémités nord-est et sud-ouest du secteur à urbaniser. L'enjeu est d'optimiser le foncier disponible et de marquer les entrées de ville. Ces dernières pourront accueillir également des équipements qui seront, de par leur situation, facilement accessibles à la population. Afin de structurer ce nouveau front urbain, de petits collectifs type R+2 pourront être implantés.

Poursuivant l'objectif de préservation de la qualité du cadre de vie Montévinois, l'épannelage des hauteurs suivra une pente déclinante vers le cœur du secteur ainsi que vers le futur parc agro-urbain situé au sud. En concentrant la densité aux entrées de ville nord-est et sud-ouest, la transition progressive vers les espaces agricoles sera assurée.

Conformément aux prescriptions relatives à la zone 1AUm, les hauteurs seront limitées à 14 mètres au faitage (toiture en pente ou terrasse) afin de s'inscrire dans la continuité du tissu pavillonnaire voisin situé plus au nord, tout en permettant la réalisation des petits collectifs de type R+3 en entrée de ville. L'intégration urbaine et la performance énergétique des constructions nouvelles seront également recherchées : les dispositifs d'architecture bioclimatiques (murs et toitures végétalisés) sont autorisés, dans la limite du respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants (Article 11 du règlement littéral).

2. Desserte et déplacement

La desserte routière du site sera assurée par un axe structurant à double sens de circulation connectant les portes d'entrée sud-ouest et nord-est du secteur. Cet axe assurera la desserte multi échelles de la zone par le raccordement au réseau local (Avenue François Mitterrand) et départemental (RD5, RD231) existant. Les

carrefours et points de contact structurants entre cheminements doux et voies motorisées seront requalifiés dans un double objectif de sécurité et de perméabilité des flux de déplacement.

Le maillage en transports en commun et l'interconnexion à la desserte communale est assuré par une ligne et un arrêt de bus au niveau du giratoire de l'avenue François Mitterrand. L'OAP envisage la réalisation d'un nouvel arrêt au sud-ouest du secteur pour permettre l'accès par la RD231.

Le réseau de liaisons douces viendra compléter la continuité inter-quartiers en faveur des déplacements piétons et cyclables. Le mail piétonnier constituera un point de contact morphologique et une interface fonctionnelle entre le tissu pavillonnaire existant au nord et le futur quartier. La voie douce accolée à la voie centrale structurante assurera également l'accessibilité piétonne du secteur. Des pénétrations vers le tissu pavillonnaire existant au nord ainsi que vers le futur parc agro-urbain au sud permettront d'assurer la cohérence du maillage. Enfin, la création d'une liaison douce sécurisée vers le centre bourg, le long de la rue du Puits du Gué assurera le bouclage complet du réseau doux.

3. Traitement paysager et espace public

Les entrées de secteur feront l'objet d'un traitement qualitatif à travers la valorisation des perspectives paysagères et des percées visuelles en direction des espaces agricoles, naturels et boisés au sud-ouest. En outre, un espace vert permettant la rétention et la gestion des eaux pluviales sera mis en place en cœur de secteur, à proximité immédiate de l'axe structurant.

A l'ouest du secteur, un espace naturel classé en zone **NI** le long de la route du Puits du Gué, futur parc urbain à vocation de loisirs, participera à l'affirmation de la valorisation paysagère et fonctionnelle de l'entrée de ville. Il participera à la qualité du cadre de vie en offrant un espace de détente et de loisirs aux habitants actuels et futurs.

La restauration et le prolongement du muret en pierres le long de la rue du Puits du Gué (RD5) permettra d'affirmer l'identité rural et patrimoniale de Montévrain, en entrée de ville, et favorisera la transition paysagère entre la zone à urbaniser, le parc urbain et les espaces cultivés.

La plantation d'une frange paysagère au sud du secteur permettra de structurer une interface progressive avec les espaces agricoles et de limiter les conflits d'usages en facilitant les synergies entre fonctions urbaines et agricoles.

4. Densités minimale et compatibilité au SCoT Marne, Brosse et Gondoire

Déclinant les objectifs quantitatifs fixés par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Marne, Brosse et Gondoire, le secteur d'OAP (inscrit en zone 1AUm au règlement graphique) respecte le seuil de densité résidentielle minimale, fixé à 50 logements/ha. La commune fait en effet l'objet d'un classement en pôle urbain à fort potentiel et la programmation du secteur de l'OAP les Binâches s'établit sur une superficie supérieure à 2 000m². Le règlement élaboré pour la zone 1AUm permet l'application des densités inscrites dans le cadre du SCoT. Tout d'abord, il s'agit de densités nettes, c'est-à-dire qui s'appuient sur une surface de terrain constructible, parcs urbains et voiries exclues. La superficie totale de l'OAP est de 11,6ha. Au sein de l'OAP, les parcs urbains et mailles piétonniers occupent 4ha. La voirie représente en moyenne 20 à 25% de la superficie du projet (7,6ha), soit 1,6ha de voirie. Les zones constructibles ne représentent donc que 6ha.

Le règlement permet des constructions en R+3 (14m) et une emprise au sol de 60%, c'est-à-dire un potentiel de surface de plancher maximum de 140 000m² soit des logements moyens (en application des densités de 50 logements à l'hectare) faisant 465m² de surface de plancher. Sachant que le PADD promeut la diversification de la typologie de logements repris au sein de l'OAP (petit collectifs en entrée de ville, logements individuels au cœur du programme), les densités souhaitées par le SCoT sont réalisables.

6. EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

1. Evolution des objectifs lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme

LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2002

Par délibération en date du 28 janvier 2002, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision totale du plan d'occupation des sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 1983, modifié le 31 août 1984, révisé le 3 avril 1992, révisé le 23 juin 2000 (révision partielle du POS sur la ZAC du Clos Rose), révisé le 12 mai 2004 (révision simplifiée du POS sur la ZAC du Clos Rose), modifié le 13 avril 2005 (modification du POS partiel de la ZAC des Frênes) et modifié le 17 juillet 2006 (modification des zones NAX et NAE du P.O.S.).

Cette décision faisait suite aux changements législatifs relatifs aux documents d'urbanisme suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. **La mise en révision du POS prescrit en 2002 avait donc pour principal objectif l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

En outre, le PLU répondait aux orientations suivantes :

- Maîtriser la croissance urbaine en réussissant une intégration harmonieuse des nouveaux quartiers ;
- Dynamiser la vitalité de Montévrain par la création de nouvelles zones d'activités et d'emplois ;
- Conforter et mettre en valeur l'image du village ;
- Permettre le renouvellement et la diversification du parc de logements afin d'assurer la mixité urbaine et sociale ;
- Favoriser les équipements publics à l'échelle communale ;
- Préserver et améliorer l'environnement et le cadre de vie des habitants ;
- Mieux gérer les déplacements urbains : circulation automobile, liaisons douces pour piétons, cyclistes et cavaliers.

LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2013

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des*

ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Cet article remplace l'ancien article L 121-10 du Code de l'urbanisme qui était en vigueur avant la loi SRU. Il met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des PLU, des SCoT ou des cartes communales. Il s'agit d'un article d'« équilibre » entre différents besoins et préoccupations qui se rencontrent et parfois se contredisent en matière d'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

En application de cet article, les objectifs du PLU de Montévrain sont les suivants :

- **Affirmer le positionnement de la commune à l'échelle de la communauté d'agglomération** de Marne et Gondoire ;
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le **SCoT Marne, Brosse et Gondoire** et assurer la prise en compte de ses objectifs en matière de **consommation de l'espace, de rythme de construction de logements neufs et d'équipements** ;
- S'inscrire dans le cadre stratégique et réglementaire fixé par le **Grenelle de l'environnement** (lois portant « Engagement national pour l'environnement ») en vue de **valoriser le cadre de vie** Montévrainois.

2. Zonage et règlement

SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DU PLU PRECEDENT

Zone	Descriptif	Principales règles
UA	<p>Zone mixte à dominante habitat, commerces et équipements</p> <p>Partie agglomérée de la commune</p> <p>Objectif : préservation et valorisation des caractéristiques de l'existant.</p>	<p>La zone UA est mixte et autorise l'implantation d'habitat, activités tertiaires, activités commerciales et artisanales (sous conditions).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques. Implantation différenciée selon le parti architectural et la composition de la parcelle. - Implantation sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies en retrait. Règle d'implantation différenciée sur les autres limites. - Emprise au sol maximale de 50% (75% pour les rez-de-chaussée affectés à une activité professionnelle). - Hauteur maximale : 12,5 m au faitage et 8m à l'égout du toit (niveaux max R+1+combles). - Entre 1 et 3 stationnements par unité de logement selon le type.
UG	<p>Zone résidentielle à dominante pavillonnaire</p> <p>4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UGa (ZAC des Fresnes) - UGb (ZAC des Binâches) - UGc : espaces au nord-est du bourg, lotissements anciens - UGd (ZAC Guédas) <p>Objectif : conservation de</p>	<p>La zone UG est à vocation d'habitat mais l'implantation d'activités tertiaires, commerciales et artisanales est autorisée (dans la limite des activités compatibles avec l'habitat)</p> <ul style="list-style-type: none"> - UGa, UGb, UGc : implantation en recul de 4 m minimum. - UGd, implantation sur ou en recul des voies et emprises publiques. - Implantation sur ou en retrait des limites séparatives - Emprise au sol maximale de 30% - COS= 0,3 - Secteurs UGa, UGb, UGc : hauteur maximale : 12,5m au faitage,

Zone	Descriptif	Principales règles
	l'aspect et des caractéristiques actuelles de la zone.	8,5 à l'égout du toit (R+1+C). - Secteur UGd : 6m au faitage (R+C ou R+1+C)
UH	Zone résidentielle pavillonnaire peu dense située sur le versant d'un coteau à forte pente. 2 secteurs : - UHa (secteur pavillonnaire le long de la RN 34) UHb (école d'Alambert) Objectif : préservation des caractéristiques de l'existant.	- Surface de terrain minimale pour la construction d'habitat : 1000m ² en UHa - Implantation en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement (20mètres le long de la RN34) - Implantation en retrait ou en limite séparative selon les cas - Emprise au sol maximale : 25% - COS UHa= 0,25 (0,5 pour les parcelles ayant une façade sur l'alignement de la RN34 et dédiées à l'activité commerciale). - Hauteur maximale : 9 mètres au faitage et 5m à l'égout du toit. - Entre 1 et 3 places de stationnement par unité de logement selon le type considéré.
UX	Zone affectée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Zone accueillant également des équipements sportifs. Objectif : permettre une évolution maîtrisée du tissu bâti	- Implantation sur ou en retrait des voies et emprises publiques (retrait de 20 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RN34) - Implantation soit en mitoyenneté sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul minimal de 4m - Emprise au sol maximale: 50% - Hauteur maximale : 13m au point le plus haut de la construction - COS : 1,25 - Entre 1 et 3 places de stationnement par unité de logement selon le type considéré. - Espaces verts minimum : 30%
AUA	Zone mixte composée de constructions à usage d'habitation, de locaux d'activités et d'équipements publics. Zone située au sud- est du bourg, récemment urbanisée dans le cadre de la ZAC des Fresnes 2 secteurs : - AUAa à l'ouest de la zone - AUAb à l'est de la zone Objectif : permettre une évolution maîtrisée du tissu	- Implantation à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement actuel - Implantation sur les limites séparatives ou en recul - Emprise au sol maximale : 30% (40% dans le cas de la construction d'un parking souterrain) - SHON maximale : 71 000m ² (hors équipements publics) - Hauteur maximale : - AUAa : 12,5m - AUAb : 15m - 1 place de stationnement par logement - Espace vert minimal : 30%
AUB	Zone à vocation résidentielle (essentiellement pavillonnaire) présentant quelques espaces d'activités Zone située au Sud de la ferme des Corbins, entre la RD5 et la ZAC des Binâches Objectif : permettre une évolution maîtrisée du tissu existant	- Implantation en retrait de 4m minimum par rapport aux voies et emprises publiques - Implantations sur les limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol de 30% maximum - Hauteur maximale : 9m, soit 5 m à l'égout du toit (R+C maxi) - C.O.S. = 0,30 - Entre 1 et 3 places de stationnement par unité de logement selon le type.

Zone	Descriptif	Principales règles
AUC	<p>Zone mixte composé d'habitat et d'activités compatibles (services, bureaux, commerces etc.)</p> <p>Zone en cours d'urbanisation au sein des périmètres des ZAC de Montévrain- Val d'Europe, du Centre urbain Val d'Europe et de la ZAC des studios et des congrès.</p> <p>3 secteurs : AUCa / AUCb / AUCc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande comprise entre 10 et 22m - Implantation à l'alignement ou en retrait des limites séparatives (retrait calculé selon un ratio largeur de la parcelle/ hauteur du bâti) - Hauteur maximale 9m, soit 5 m à l'égout du toit (R+C maxi) - Entre 1 et 1,5 place de stationnement par unité de logement le type de logement. - La SHON maximale autorisée est de 361 000 m² (en dehors des équipements et superstructures) - Espaces verts minimum: 50%
AUF	<p>Zone d'activités (programmes tertiaires et d'activités technologiques, de commerces et de services liés à la zone), destinée à accueillir le centre universitaire intercommunal.</p> <p>Zone à l'extrémité sud du territoire communal correspondant à la ZAC Montévrain Université</p> <p>Objectif : souplesse réglementaire, peu d'articles réglementés</p>	<p>Implantation à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques</p> <p>Implantation sur ou en retrait des limites séparatives</p> <p>Hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment avec toiture-terrasse : 149.00 NFG - Bâtiment avec combles : 151.00 NFG <p>Espaces verts minimum= 50%</p> <p>La SHON maximale autorisée est de 70 000 m² sur la zone</p>
AUN	<p>Zone de parcs urbains, d'espaces de loisirs et de tourisme à aménager en vue de permettre la réalisation d'espaces récréatifs sur le territoire communal.</p>	<p>Les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien des parcs publics, de loisirs et de tourisme. Les aires de stationnement en stabilisé ne sont autorisées que si elles sont en lien et nécessaires aux aires de jeu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques - Implantation sur OU en retrait des limites séparatives - La hauteur maximale : 9m. - La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.
AUW	<p>Zone affectée à l'accueil d'activités (industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires) de type PME-PMI.</p> <p>ZAC des Binâches</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques à une distance égale à la hauteur maximale autorisée - Implantation sur ou en retrait des limites séparatives (marge de recul différenciée selon les caractéristiques architecturales de la façade orientée en direction de la limite séparative considérée). - Emprise au sol maximum de 50%. - Hauteur maximale pour une construction à usage d'activité : 13,60m. - Hauteur maximale pour une construction à usage hôtelier ou de bureau : 20m - Entre 1 et 1,5 place de stationnement par unité de logement selon le type. - Espaces verts minimum : 30%

Zone	Descriptif	Principales règles
AUX	<p>Zone mixte (habitat-activités) à dominante d'activités et d'équipements.</p> <p>Située au sud-est du territoire communal.</p> <p>ZAC des Fresnes.</p>	<p>Le règlement de la zone AUX autorise les constructions à usage d'activités diverses (hôtelières, artisanales, scolaires, bureaux) ainsi que les constructions directement liées et nécessaires à l'activité dominante de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantations à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques. - A partir de l'emprise foncière de la RN 34, recul minimum de 8m. - Implantation sur ou en retrait des limites séparatives (marge de recul différenciée selon les caractéristiques architecturale de la façade orientée en direction de la limite séparative considérée). - Emprise au sol maximale de 50% - Hauteur maximale pour une construction à usage d'activité ou d'habitation: 12,5m. - Hauteur maximale pour une construction à usage hôtelier ou de bureau : 20m. - Entre 1 et 1,5 place de stationnement par unité de logement selon le type. - Espaces verts minimum= 30%
AUY	<p>Zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciale, tertiaire et de services.</p> <p>ZAC de la Charbonnière</p> <p>2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AUYa, à l'est - AUYb, à l'ouest 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques : <ul style="list-style-type: none"> - Recul de 8m - 4m minimum pour les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 3000 m² - Implantations en retrait des limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> - Recul supérieur ou égal à la hauteur de la façade (8m minimum) - Recul de 4m minimum pour les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 3000 m² - Emprise au sol : 50% maximum. - Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> - AUYa : 13m - AUYb : 10m - 2 places de stationnement par unité de logement. - Espaces verts minimum = 25% - SHON maximale autorisées : 97 000m² soit : <ul style="list-style-type: none"> - 49 000m² dans le secteur AUYa - 48 000m² dans le secteur AUYb
AUZ	<p>Zone affectée à l'accueil d'activités de nature à favoriser le développement économique du territoire communal.</p> <p>ZAC Clos du Rose</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des constructions selon un recul compris entre 6 et 10m par rapport aux emprises et voies publiques - Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives. Recul différencié selon l'orientation, la topographie et les constructions présentes sur les parcelles voisines. - Emprise au sol de 50% maximum. - Hauteur maximale : 12m. - Entre et 1,5 place de stationnement en fonction de la surface de l'unité d'habitation. - Espaces verts minimum pour chaque lot : 20%.

Zone	Descriptif	Principales règles
		- SHON maximale autorisée : 131 000m ²
N	Zone naturelle non équipée, à préserver en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les espaces boisés. Secteur Ns	<p>Les occupations du sol seront autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit remis en cause d'une bonne intégration au paysage des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques selon une marge de recul comprise entre 10m et 20m - Implantation en retrait des limites séparatives - Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1 500m². - Hauteur maximale autorisée : 9m - COS : 0,15 - 2 places de stationnement pour toute nouvelle unité de logement - 1m² de stationnement vélo pour 100m² de SHON - Espaces verts protégés au titre de l'article 13

LES CONSÉQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LE RÈGLEMENT D'URBANISME

Tableau de correspondance entre les zones du PLU modifié en 2006 et celles du présent PLU

PLU modifié en 2006			PLU révisé
Zone	Secteur	Vocation	Zone
UH	UHa, UHb	Zone mixte à dominante d'habitat individuel (lotissements pavillonnaires sur les coteaux)	N, Ue, Umd, Uc
UG	UGa, UGb, UGc, UGd	Zone mixte (activités tertiaires) à dominante d'habitat individuel (lotissements pavillonnaires)	Up, Ue, Uc
UX	-	Zone d'activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires, services).	Umd, Up
UA	-	Zone mixte correspondant au centre bourg	Uh, Ue
AUF	-	Zone à aménager correspondant à l'espace d'implantation du pôle universitaire intercommunal	Umg
AUW	-	Zone affectée à l'accueil d'activités économiques (ZAC Les Binâches)	1AUm, N
AUX	-	Zone mixte activités et habitat (ZAC des Frênes)	Uma
AUY	AUYa, AUYb	Zone affectée à l'accueil d'activités économiques (ZAC de la Charbonnière)	Ux, Uma, NI
AUZ	-	Zone affectée à l'accueil d'activités économiques et d'équipements structurants (ZAC du Clos Rose)	Ux
AUA	AUAa, AUAb	Zone d'habitat individuel (ensembles pavillonnaires, ZAC des Frênes)	Up, Uma
AUB	-	Zone à urbaniser à destination de l'habitat individuel pavillonnaire	2AU

AUC	AUCa, AUCb, AUCc	Zone mixte activités habitat (ZAC de Montévrain - Val d'Europe)	Umg, Uma, Umb, Ux, 2AU, NI, A
AUN	-	Zone à aménager affectée à la réalisation d'espaces récréatifs et de loisirs (parcs urbains)	NI, N
N	Ns	Zones naturelles, non équipées, à préserver (à l'exception d'une utilisation publique à usage de loisir)	N, Nh, NI, A

Le centre bourg

Le périmètre du centre bourg, zone Uh dans le cadre du présent PLU est très proche de celui de la zone Ua du PLU modifié en 2006. Le nouveau périmètre est néanmoins légèrement resserré au plus près du tissu bâti ancien afin d'exclure notamment les dents creuses valorisables dans le cadre du règlement de la zone Ue.

Les abords de la RD.934

Les abords de la RD.934 étaient traités de manière différenciée au sein du PLU précédent. Le zonage du présent PLU englobe au sein d'une même zone, Umd, aussi bien les espaces situés au sud de l'axe (zone UGc au PLU précédent) que ceux situés au nord (zone UHa au PLU précédent). Ce nouveau zonage répond à la volonté affichée de restructurer le bâti de part et d'autre de cet axe routier et d'améliorer ainsi l'image de l'entrée de ville de Montévrain.

Par ailleurs, afin d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de l'entrée de ville, le secteur de l'Ecole d'Alembert, classé en zone UHb au PLU précédent, est intégré à la nouvelle zone Umd. Il en est de même du secteur nord du boulevard Charles de Gaulle.

Le péri-centre

Le péri-centre présente des disponibilités foncières lui permettant de muter et d'être optimisé. Il fait l'objet d'une zone spécifique Ue qui englobe une large partie de la zone UGc ainsi que la zone UGd et la zone UHa située au sud du centre-bourg. Elle comprend également les quelques dents creuses incluses au sein du périmètre du centre-bourg au PLU précédent et reclassées au sein de la zone Ue afin d'optimiser le foncier disponible.

Les secteurs pavillonnaires

Les secteurs pavillonnaires, classés en zone UGb au PLU précédents, sont reclassés en zone Up au présent PLU. Certains secteurs des zones UGc et UGa sont également intégrés au sein de la zone Up afin d'assurer la cohérence et la lisibilité globale du zonage. Il en est de même concernant le secteur de la rue du Château de Chessy, auparavant classé au sein de la zone Ux et reclassé en zone Up afin de préserver la qualité de vie du quartier. En outre, la zone Up comprend les secteurs pavillonnaires récemment urbanisés, auparavant classés en zones à urbaniser AUAa et AUAb.

Les zones d'activités

La zone Ux correspond aux zones AUZ, AUYa et en partie aux zones AUCa, AUCb et AUYb situées au sud et à l'est du territoire communal. Elle comprend donc uniquement des zones d'activités nouvelles, auparavant comptabilisées au sein des zones à urbaniser.

Les espaces de l'éco quartier

Le secteur de l'éco-quartier faisait l'objet, dans le cadre du précédent PLU, d'un découpage en diverses zones à urbaniser, correspondant au projet d'alors. Le présent PLU modifie la délimitation des zones afin de prendre en compte le nouveau plan guide de l'éco-quartier. Globalement, la zone NI correspond à la zone AUN, soit à l'emprise du parc du Mont Evrin. Néanmoins, la zone intègre également un espace, situé plus au nord, identifié

par le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, comme devant faire l'objet d'une protection adaptée. Les zones inscrites comme à urbaniser au POS précédent sont reclassées en zones urbaines, l'ensemble de ces secteurs étant desservis par les réseaux. Seule une partie de la zone AUCc est reclassée en zone à urbaniser à long terme, 2AU, afin d'assurer la constitution d'une réserve foncière, nécessaire pour la réalisation d'un projet de création de lycée. Les zones urbaines, Um, sont déclinées en trois secteurs, Uma, Umb et Umg, dans l'esprit des trois sous-secteurs existants au PLU précédent, AUCa, AUCb et AUCc. Comme au document d'urbanisme précédent, ils correspondent à des densités de bâti différentes, qui vont en augmentant en direction du pôle de la gare. Afin de garantir une cohérence d'ensemble de la morphologie du bâti, les anciennes zones AUX de la ZAC des Frênes, sont intégrées au sein de la zone Uma.

Les zones à urbaniser à court terme

Comme expliqué précédemment, la majorité des zones inscrites comme à urbaniser au PLU précédent sont reclassées en zone urbaine en raison, soit de leur urbanisation effective, soit de leur desserte par les réseaux. Néanmoins, l'une de ces zones reste à urbaniser. Il s'agit de la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Binaches. Le secteur, auparavant classé en zone AUW est ainsi reclassé en zone 1AUm. Il englobe également une partie de la zone AUAa correspond au secteur sud-ouest de la ZAC des Frênes, non urbanisé jusqu'alors.

Les zones à urbaniser à long terme

Le précédent PLU ne distinguait pas les zones à urbaniser à court ou long terme. Afin de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation et limiter la consommation de l'espace, le secteur des Corbins, auparavant classé en zone AUB et qui ne fait par ailleurs pas l'objet de projet précis, est reclassé en zone 2AU.

La zone agricole

Le PLU précédent n'avait classé aucun espace en zone agricole. Afin de tenir compte de la réalité de l'occupation du sol, notamment de la présence de la ferme des Corbins, et en compatibilité avec le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, qui a identifié des espaces agricoles à pérenniser, une zone agricole a été créée à l'ouest du territoire.

La zone naturelle

La zone reprend en large majorité les espaces déjà protégés au sein du document précédent. Comme expliqué ci-dessus, lui est néanmoins soustraite la zone agricole. La zone N fait également l'objet de trois secteurs qui n'existaient pas dans le cadre du PLU précédent : le secteur Nh qui tient compte des constructions d'habitat isolées et le secteur NI qui correspond à l'ensemble des espaces de parcs et loisirs de la commune et qui comprend un sous-secteur Nlc pour permettra l'activité de camping. La zone N a ainsi été élargie dans le secteur de la vallée où subsiste néanmoins une zone urbaine, Uc, correspondant au secteur situé au nord de la RD.934, d'ores-et-déjà urbanisé et pouvant être densifié.

EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones	Ancien PLU		PLU révisé	
	Superficie (ha)	Répartition (%)	Superficie (ha)	Répartition (%)
Zones urbaines (U)	146	26,8	279	50,8
Zones à urbaniser (AU)	206	37,9	20	3,7
Sous total	352	64,7	299	54,5%
Zones agricoles (A)	-	-	40	7,3
Zones naturelles (N)	192	35,3	210	38,2
Sous total	192	35,3	250	45,5%
Total des zones	544	100	549	100

3. Détails des évolutions des outils règlementaire spécifiques

PROTÉGER ET RENFORCER LA TRAME VERTE

Les **espaces boisés classés** au sein du PLU précédent bénéficient de la même protection dans le cadre du présent PLU. Cette protection concerne les boisements de la vallée de la Marne, dont le bois de Chalifert-Chessy-Montévrain, mais également le bois de Chigny, le bois de Loselet, les espaces boisés du parc des Frênes et la frange boisée située au sud-ouest de la zone urbaine. Les limites exactes de la protection ont été revues et corrigées afin de tenir compte de la réalité du terrain et des évolutions survenues depuis 2002.

Le précédent PLU protégeait également les espaces verts au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Cette protection est reprise et renforcée au sein du présent PLU. Elle est déclinée selon deux trames distinctes.

La première concerne les **secteurs paysagers à protéger** correspondant aux espaces verts, en large majorité publics et pour la plupart déjà protégés au PLU précédent.

La seconde concerne les **secteurs jardins à protéger**, correspondant aux franges des zones naturelles, présentant un intérêt écologique notamment en raison de l'importance de leur surface et de leur situation au cœur du tissu urbain.

Ces protections nouvelles permettent, d'une part, d'assurer la transition paysagère et fonctionnelle entre zones urbaines et naturelles et, d'autre part, de renforcer la trame verte au cœur même du tissu bâti. Dans les deux cas, tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

La diversité des trames graphiques, représentées sur le plan de zonage, a permis d'élaborer un règlement adapté aux fonctionnalités de chacun de ces espaces. Ainsi, 80% de la superficie des secteurs paysagers identifiés comme à protéger doivent être maintenus en espaces libres perméables, zones humides, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées. 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 publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Ces dispositions permettent de

préserver les espaces verts publics mais également de les mettre en valeur en autorisant les aménagements nécessaires à la fréquentation des sites par le public.

Les dispositions divergent quelque peu concernant les secteurs jardins à protéger. Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées. Les autres aménagements et constructions 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 afin de permettre notamment la réalisation d'annexes ou abris de jardin.

La préservation de la trame verte passe également par l'identification, sur le règlement graphique, des **alignements d'arbres à protéger ou à créer**. Afin de mettre en valeur les entrées de ville et assurer la qualité des paysages aux abords des grands axes, ces alignements ont été inscrits de part et d'autre de la RD.934, du boulevard Charles de Gaulle, de la rue des Binâches, allée des Bosquets, rue du Bois du Loselet, avenue François Mitterrand, avenue de l'Europe, rue Edouard Buffard, le long du futur mail piétonnier entre la zone Up et 1AUm dans le secteur des Binâches, aux abords du futur tracé de la RD.5...

Zones	Ancien PLU	PLU révisé
	Superficie	Superficie ou Distance
Espace Boisé Classé	62,20 ha	66,9 ha
Secteur jardin	-	5,34 ha
Secteur paysager	2, 69 ha	0, 47 ha
Total trame verte	64,89 ha	67 60 ha
Alignement d'arbres	-	17 km

En outre, la protection du bois de Chigny est renforcée par la présence de **la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**, induites par le SDRIF 1994. Cette bande concerne des espaces agricoles et naturels. Le règlement précise les dispositions qui permettent d'assurer la protection des sols en bordure du front boisé en garantissant notamment le caractère réversible des aménagements et installations sur les secteurs concernés.

PROTÉGER LES ZONES A DOMINANTES HUMIDES

Des dispositions particulières sont applicables aux zones à dominante humide afin de les préserver conformément aux objectifs du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Afin d'assurer la préservation des zones humides, leur délimitation est transcrite sur le règlement graphique. Au sein du chapitre V relatif aux « *dispositions applicables aux zones humides, éléments de patrimoine et ensembles patrimoniaux* », il est rappelé qu'au sein des secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement. En outre, des dispositions adaptées ont été édictées respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, agricoles et naturelles.

FAIRE ÉVOLUER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN FONCTION DE LA RÉALISATION ET DE L'ÉVOLUTION DES PROJETS

La liste des **emplacements réservés** a été modifiée afin de tenir compte des projets déjà réalisés ainsi que de ceux n'ayant plus lieu d'être, en raison de l'évolution du projet communal.

Les emplacements « A », pour le prolongement du chemin des Chaudrons, et « B », pour la réalisation de voiries au lieu-dit les Gâteaux, sont supprimés, l'ensemble du secteur de la vallée étant protégée dans le cadre

du présent PLU et n'ayant plus vocation à accueillir une croissance de l'urbanisation justifiant les dits aménagements. Il en est de même concernant l'emplacement « D » relatif à la création de voirie au lieu-dit les Pissottes.

L'emplacement « C » est supprimé, les travaux d'assainissement au lieu-dit les Guédas ayant d'ores-et-déjà été réalisés. L'emplacement « F » est supprimé, les travaux d'aménagement du rond-point au lieu-dit les Binâches ayant également été effectués.

Seuls les emplacements « E » et « G » sont conservés afin de rendre possible l'aménagement des entrées de ville à l'ouest et à l'est de la RD.934.

Un nouvel emplacement est créé, au bénéfice de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, pour la création d'un chemin d'exploitation nécessaire pour l'entretien du réseau d'assainissement.

RENFORCER LE TISSU COMMERCIAL DANS LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Afin de renforcer le tissu commercial de proximité et tout particulièrement de préserver la vitalité du centre-bourg, des **linéaires commerciaux** ont été identifiés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le règlement graphique et le règlement littéral précise que la suppression des cellules commerciales en rez-de-chaussée et la transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux est interdite. Le secteur concerné est celui de l'hyper centre bourg. Il comprend une partie des rues Bonne Mouche, Mauregard, de l'Eglise, Jules Hemet, du Puits du Gué et du Pressoir.

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT Marne, Brosse et Gondoire, les **zones d'aménagements commerciales (ZACom)** sont reportées sur le règlement graphique afin d'identifier les secteurs où les commerces de plus de 1 000 mètres carrés sont autorisés. Cette disposition permet de structurer le développement commercial sur l'ensemble du territoire de Marne, Brosse et Gondoire.

PROTÉGER LE PATRIMOINE REMARQUABLE

Afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, les éléments les plus remarquables sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques. Deux catégories ont été établies : les **éléments patrimoniaux** et les **ensembles patrimoniaux**. La première concerne des éléments remarquables isolés alors que la seconde correspond aux ensembles bâtis dont l'organisation et la qualité globale de l'architecture implique la préservation de l'esprit du secteur.



Exemples d'ensembles patrimoniaux au centre-bourg

Ainsi, la démolition des éléments patrimoniaux isolés est interdite alors que la démolition d'un élément faisant partie d'un ensemble patrimonial peut être autorisée, après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable.

Dans tous les cas, les travaux d'aménagement ou d'extension, aussi bien sur les éléments patrimoniaux isolés que sur les éléments au sein des ensembles patrimoniaux à protéger telles qu'ils sont repérées sur le règlement

graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.

Les éléments repérés l'étaient déjà dans le cadre du précédent PLU. Seul un bâtiment situé rue Bonne Mouche n'a pas été repris en raison des modifications architecturales survenues, ayant occasionnées la dénaturation des caractéristiques d'origine.

Non repérées jusqu'alors, trois villas situées dans le bois Chigny et présentant une qualité architecturale remarquable, ont été identifiées.

L'ensemble patrimonial identifié inclut les bâtiments de l'hyper centre repérés comme « intéressants » au PLU précédent.

En outre, afin d'offrir aux pétitionnaires une information la plus complète possible, le **périmètre de protection des Monuments Historiques** est reporté sur le règlement graphique.

PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Conformément à l'article L.123-3-1 du code l'urbanisme, la **ferme des Corbins** est identifiée en tant qu'élément de patrimoine agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone. Cette possibilité réglementaire permet d'œuvrer en faveur de la diversification de l'activité agricole et de la mise en valeur du patrimoine bâti.

PREVENIR LES RISQUES

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, le périmètre du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne** est reporté sur le règlement graphique. Le règlement littéral rappelle qu'il s'agit de se reporter au règlement du PPRI, qui figure en annexe du présent PLU. Il précise également qu'en cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
<p>Le projet de SDRIF 2013</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013.</p>	<p>Les orientations majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - viser 70 000 logements par an à l'horizon 2030 et améliorer le parc existant ; - accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique et garantir le rayonnement international de l'économie ; - améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional par le renforcement et le développement des transports collectifs ; - favoriser la mixité et la proximité des fonctions urbaines afin d'équilibrer l'habitat avec l'emploi et les transports collectifs ; - inciter au renouvellement urbain par la densification et l'intensification autour de pôles de centralité ; - préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles, la biodiversité, le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager ; permettre l'accès à un environnement de qualité ; - doter la métropole d'équipements et de services de qualité. <p>Le PLU de Montévrain intègre les principes et orientations du projet de SDRIF 2013 afin d'assurer la compatibilité entre les deux documents.</p> <p>En effet, Montévrain a accordé une attention particulière au respect de l'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement d'une offre en logement diversifiée et équilibrée à l'échelle du territoire communal en vue de répondre aux nouveaux besoins des ménages engendrés par le renouvellement de la structure socio démographique. <p>Les objectifs fixés par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire seront poursuivis en assurant un rythme de livraison de 250 logements neufs par an, dans une stratégie de renouvellement urbain et d'intensification du tissu à travers la valorisation des réserves foncières disponibles.</p> <p>Cette offre en logement s'accompagne de la volonté d'assurer la mixité et la complémentarité des fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire, en maintenant notamment l'offre en équipements existante dans le centre bourg tout en augmentant les capacités d'accueil des infrastructures scolaires et dédiées à la petite enfance.</p> <p>Les objectifs de diversité sociale et d'intégration des</p>

Documents supra- communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
		<p>populations aux besoins spécifiques seront également poursuivis.</p> <p>Ce développement urbain s'appuiera prioritairement sur les projets en transport collectifs de façon à articuler les projets de logements et l'accessibilité du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration de l'environnement et du cadre de vie se fera à travers le renforcement du maillage écologique dans une logique de dialogue entre les grands espaces naturels et les espaces de nature en ville (une trame verte urbaine a été intégrée au PLU ; les lisières ont également été protégées). La valorisation de la trame bleue autour des réseaux hydrographiques communaux (bassin de la Marne, rue Bissere et Gachet) assurera la perméabilité des corridors écologiques. L'augmentation des superficies des zones agricoles permettra un développement équilibré du territoire montévrainois, conformément aux orientations relatives au projet agricoles de la communauté d'agglomération Marne, Brosse et Gondoire. - Le renforcement de l'attractivité et du rayonnement économique montévrainois sera assuré par le soutien aux zones d'activités économiques et commerciales existantes (ZAC du Clos du Chêne, du Clos-Rose et ZAC de la Charbonnière). La mise en place d'une stratégie prospective sur le développement du secteur tertiaire autour du pôle de gare est également préconisée par le second axe du PADD. <p>Intégré aux territoires de la Vallée de la Marne au sein du projet de SDRIF, le PLU de Montévrain prend en compte les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veillant à maintenir les grands équilibres territoriaux, les secteurs ouverts à l'urbanisation seront de préférence localisés dans l'environnement immédiat des gares du Val d'Europe et de Chessy ou les tissus déjà constitués pourront être ultérieurement optimisés, voire densifiés. <p>Le second axe du PADD affirmant le positionnement de Montévrain aux échelles intercommunale et métropolitaine prévoit en ce sens l'optimisation du pôle gare en favorisant l'intermodalité et une meilleure articulation entre accessibilité régionale et desserte locale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'échelle du territoire, il s'agira d'assurer une desserte fine avec des aménagements qui, selon les principes du développement durable, chercheront à favoriser un usage des transports collectifs et des modes actifs de déplacements à l'ensemble des populations et des emplois.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
		<p>Le premier axe du PADD et les orientations d'aménagement du secteur d'OAP Les Binâches envisagent de renforcer les itinéraires de déplacements doux afin de recréer une liaison entre le nord et le sud de la commune tout en proposant une alternative viable aux déplacements automobiles à l'échelle infra communale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un contexte de croissance des espaces urbanisés, la protection des grandes entités paysagères et la valorisation des espaces verts et naturels devront contribuer à la qualité et au fonctionnement du territoire, notamment dans la vallée de la Marne. Préservant les interfaces ville/ nature, les aménagements et la gestion de l'espace devront ainsi adopter une approche environnementale dans leur conception et leur gestion. <p>De manière générale, le territoire communal fait l'objet d'un zonage différencié intégrant la diversité des fonctions et des modes d'occupation du sol, conformément au projet politique traduit au cours du PADD.</p> <p>La procédure de révision du PLU de Montévrain réévalue les droits à construire qui étaient compris dans l'ancien PLU. La superficie totale des zones U et AU est passée de 64,7% à 54,5% de la superficie communale, tandis que 40ha de zone agricole (A) ont été mises en place lors de la procédure de révision, soit 7,3% de la surface communale totale.</p>
Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), 2013	<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000.</p> <p>Suite à une évaluation par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) en 2007, le PDUIF est actuellement en cours de révision. Un projet a été arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2012, il est actuellement en cours de consultation et devrait être approuvé au cours de l'année 2013.</p>	<p>Le nouveau projet du PDUIF définit les objectifs suivants d'ici 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diminution de 2% du trafic automobile ; - augmentation de 20% des déplacements en transports collectifs - augmentation de 10% des déplacements en modes doux (marche et vélo) ; - conservation des plateformes multimodales structurantes de l'armature logistique régionale ; - diminution de la part du fret routier dans le transport de marchandises vers l'Ile-de-France ; - diminution de la part des véhicules les plus polluants. <p>La révision du PLU de Montévrain s'inscrit dans la logique du PDUIF en ambitionnant la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le développement du réseau de liaisons douces sur le territoire communal, ambition forte affirmée par le PADD (Axe 1, orientation 1), permettra d'assurer la

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
		<p>continuité nord-sud des déplacements tout en mettant en réseau les différents éléments du patrimoine naturel local (espaces verts, parc du Mont-Evrin, espaces publics verts). La promotion des déplacements alternatifs vise également une diminution progressive de la part modale des véhicules motorisés au profit des modes de déplacements non polluants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mixité des fonctions est un élément fort mise à part dans les zones d'activités économiques qui peuvent accueillir des activités engendrant des nuisances incompatible avec la vocation résidentielle. Au sein des secteurs ouverts à l'extension urbaine classés en zones 1AUm et 2AU. Un modèle de développement mixte et équilibré permettra de transformer progressivement les habitudes de déplacement des habitants et autres usagers de la ville, qui auront la capacité de satisfaire leurs besoins en déplacement à proximité de leurs lieux de résidence ou de travail. <p>L'articulation entre développement urbain et desserte en transport collectif et les opérations de renouvellement urbain créeront les conditions de mise en place d'une ville intense reposant sur les déplacements de courtes distances ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'optimisation du pôle gare du Val d'Europe en vue de favoriser l'intermodalité. En concentrant différents modes de transports collectifs (RER A et futur tracé de TCSP, réseau local), celui-ci assurera l'accessibilité régionale et la desserte locale du territoire communal. L'ancrage territorial sera recherché à travers le réaménagement de l'entrée de ville sud-est afin d'améliorer son articulation avec le fonctionnement du pôle tertiaire et de l'hôpital de Jossigny (PADD, axe 2, orientation 1)
Le Schéma Départemental des Gens du Voyage	Approuvé le 7 février 2003	<p>Dans le cadre de ce schéma, l'intercommunalité de Marne-et-Gondoire est soumise à l'obligation de créer 30 places sur les communes de son territoire et la commune de Lagny-sur-Marne doit créer 20 places spécifiques sur son territoire. La Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, compétente pour la réalisation des aires d'accueil, travaille sur l'implantation d'une aire à Saint-Thibault-des-Vignes (30 places) et sur la réhabilitation d'une aire à Lagny-sur-Marne (20 places).</p> <p>Afin d'anticiper les nouveaux besoins, le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire prévoit la réalisation de 30 places supplémentaires, pour répondre aux obligations de Montévrain et Bussy-Saint-Georges. Afin de créer un aménagement structurant, le SCoT recommande que la réflexion soit menée à l'échelle de l'intercommunalité, au sein d'un « secteur voué à l'urbanisation ».</p> <p>La réflexion étant en cours à l'échelle de l'intercommunalité, le</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
		PLU n'inscrit pas de dispositions spécifiques sur le sujet.
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne Brosse et Gondoire	<p>La commune de Montévrain est associée au SCoT Marne, Brosse et Gondoire, élaboré par le Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (SIEP) du Secteur III de Marne-la-Vallée et approuvé en 2009.</p> <p>Le PLU se doit d'être compatible avec les SCoT.</p>	<p>Les objectifs du SCoT Marne, Brosse et Gondoire se déclinent à travers les quatre grandes orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir un équilibre stratégique entre pérennisation des trames verte, jaune et bleue et développement territorial ; - mettre en place les conditions d'un développement urbain actif et solidaire, respectueux de son environnement ; - mettre en œuvre les conditions d'une mobilité durable ; - affirmer le positionnement du territoire dans la dynamique régionale de l'Est Francilien. <p>Le PLU de Montévrain intègre ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'ouest du territoire ont été établies les zones A de façon à traduire un des axes fort du PADD qui consiste à promouvoir un modèle de développement équilibré et respectueux des équilibres entre fonctions et usages du territoire communal. La création de zones agricoles sur une superficie de 40ha constitue donc la traduction réglementaire du projet agro-urbain portée par la commune et l'EPAMarne et du projet agricole du SCoT Marne, Brosse et Gondoire ; - le PADD ambitionne de répondre aux besoins en logements et en équipements structurants engendrés par les évolutions démographiques projetées et le renouvellement des structures socio démographiques à venir. A ce titre, la politique locale de l'habitat permettra d'assurer l'accès à des parcours résidentiels complets pour l'ensemble des habitants tout en maintenant la mixité des formes et des fonctions urbaines (proximité commerciale, maillage en services et équipements publics notamment). <p>La diminution de l'emprise des zones urbaines (urbanisées et à urbaniser) passant de 362ha à 267ha au cours de l'élaboration du PLU témoigne de la volonté communale de maîtriser la progression des espaces urbains et la pression foncière en ménageant les interfaces entre espaces urbain, agricole et naturel. Le PLU consacre donc la transition d'un modèle d'extension urbaine à une stratégie de renouvellement du tissu existant ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - le développement de la zone d'activités du Clos du Chêne et les réflexions stratégiques visant à positionner le bassin économique communal sur des secteurs d'activités innovants vise à renforcer le rayonnement métropolitain du territoire communal, en compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT. La structuration du pôle de gare autour du futur pôle intermodal du Val d'Europe, du pôle

Documents supra- communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
		<p>d'activités tertiaires et de l'hôpital Jossigny œuvrera également en ce sens.</p> <p>Le SCoT Marne Brosse et Gondoire à travers son DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) impose également des règles avec lesquelles le PLU doit être compatible (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de centralités de proximités; - Règles de densités ; - Prise en compte des règles relatives à l'urbanisme commercial ; - Qualité des entrées de villes ; - Définition de franges paysagères entre les espaces urbain et agricole ou naturel. <p>Ces 5 éléments majeurs du DOO ont également été repris dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement du PLU a défini 2 centralités de proximité. La première est celle du centre bourg de Montévrain qui correspond à la zone Uh. Cette zone doit permettre une densité nette minimale de 50 logements par ha. Cette règle a été prise en compte au sein du règlement qui permet des constructions en R+2 (12m), une emprise au sol de 75% maximum et une implantation sur au moins une limite séparative afin de permettre au centre-bourg de garder son caractère briard, tout en étant compatible avec le SCoT puisque que ces règles permettent sur 1ha la création au maximum de 50 logements faisant tous 450m² de surface de plancher. - La seconde zone de centralité est le secteur Umg au plan de zonage, il correspond au secteur d'influence gare. Au sein de ce secteur le SCoT impose des densités de 120 logements par ha. En effet il est situé dans un secteur d'opérations OIN portées par l'Etat. Là encore le règlement permet ces densités avec hauteurs maximales de 20m (à titre indicatif R+5), une emprise au sol de 80% maximale et la possibilité d'implantation en limites séparatives permettant une implantation au maximum de 120 logements de 400m² de surface de plancher (ou alors 320 logements de 150m²). - Les densités imposées par la SCoT ont également été prises en compte dans la définition de l'OAP des Binâches et dans la définition des règles des zones pavillonnaires afin de respecter là encore les densités imposées par le SCoT. - Le règlement prend en compte les règles relatives à l'urbanisme commercial. Montévrain comporte 3 ZACom sur son territoire communal. Ces 3 ZACom ont été reprises sur le plan de zonage. De plus les règles sur la limitation des parcs de stationnement ou encore sur

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
		<p>leur végétalisation ont été prises en compte avec la volonté de travailler la qualité des entrées de villes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette qualité des entrées de ville a été une préoccupation non pas seulement à travers les ZACOM de la commune, mais tout au long de l'élaboration du PLU. Avec la volonté de requalifier l'axe de la RD 934, et notamment les transitions avec Chessy et Lagny-sur-Marne, de travailler les entrées de ville dans l'OAP des Binâches (rue du Puits du Gué et le long de la future RD5), cette thématique a été au cœur des études menées. - Pour finir le PLU a défini des franges paysagères de protection des espaces naturels et agricoles qui se traduisent sur le plan de zonage par des secteurs jardins à protéger avec des règles strictes puisqu'au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées. <p>Le PLU pour tous ces points a bien appliqué le principe de compatibilité afin de participer à la réalisation de ce projet de territoire intercommunal.</p>
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie	<p>La commune de Montévrain est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie.</p> <p>Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009.</p>	<p>Le SDAGE affirme les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maîtrise des rejets polluants ; - la prise en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain ; - la prise en compte, dans les études d'assainissement, et de façon indissociable, les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie ; - l'amélioration, dès la conception, de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas (fluctuations de la qualité des effluents reçus, temps de pluie) ; - la conformité des branchements ; - la fiabilité de l'exploitation des réseaux. <p>Le SDAGE préconise également de limiter, en zone urbaine et rurale, le ruissellement des eaux pluviales à 1l/s/ha pour une pluie de retour de 10 ans.</p> <p>Le PLU décline certains de ces objectifs en protégeant ses habitants vis-à-vis du risque inondation lié à la présence de la Marne, en appliquant le règlement du Périmètre de Protection du Risque Inondation (PPRI) annexé au dossier d'élaboration.</p> <p>De plus à travers son règlement, il impose un pourcentage d'espaces verts de pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et de limiter le ruissellement.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
Le Plan Local de Déplacements du secteur III de Marne-la-Vallée	Approuvé par le comité syndical du SIT le 21 février 2008	<p>Afin de diminuer la part modale de la voiture dans les déplacements, l'enjeu est de développer les moyens alternatifs. A ce titre, le PLD du secteur III de Marne-la-Vallée repose sur les grands objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire des transports publics une véritable priorité ; - développer l'usage des modes alternatifs à la voiture ; - adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances ; - assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et le PLD. <p>Le PLU décline ces différents objectifs notamment au sein du PADD qui affiche la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le rabattement des transports en commun vers le pôle gare ; - Optimiser le pôle gare afin de favoriser l'intermodalité ; - Renforcer les liaisons douces afin de recréer une liaison entre le nord et le sud de la commune ; - Eviter le cloisonnement entre les quartiers en favorisant les perméabilités entre les nouveaux quartiers et ceux existants, notamment par des liaisons douces ; - Permettre un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport ; - Compléter le maillage des modes doux afin de le valoriser et de le sécuriser ; - Tirer parti des zones de calme acoustique (village, frange est de la commune) pour identifier des secteurs privilégiés de densification mesurée tout en assurant la qualité du cadre de vie (architecture, végétal,...).
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	<p>Le SRCE, volet régional de la trame verte et bleue est actuellement en cours de finalisation. L'enquête publique s'est terminée le 19 juin 2013. Le SRCE a identifié les composantes de la trame verte et bleue selon 4 sous trames (arborée, herbacée, grandes cultures et des milieux aquatiques et des corridors humides). A partir de cet état des lieux, il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques. Il a ainsi défini 4 enjeux propres aux milieux</p>	<p>La trame verte et bleue communale a été déclinée à partir de la trame verte et bleue du SCoT Marne, Brosse et Gondoire, elle-même déclinée du maillage écologique régionale qui figure dans les documents de travail du SRCE.</p> <p>Le PLU a bien pris en compte l'ensemble des orientations de ces documents supra-communaux pour la définition de son projet de trame verte et bleue et l'utilisation des outils règlementaires adaptés, ce qui lui permet de limiter les incidences négatives du projet urbain sur ce thème et une réelle plus-value en matière de restauration à long terme des corridors écologiques, notamment au sein du paysage urbain.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
	<p>urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines ; - Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain ; - Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain ; - Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité. 	
Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)	<p>Le SRCAE Île-de-France, approuvé le 23 novembre 2012 a été arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de région. Il définit les 3 grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le 	<p>Le PLU a pris en compte les orientations du SRCAE, que le SCoT Marne, Brosse et Gondoire avait lui-même pris en compte. Les différents outils mis en œuvre pour l'articulation entre urbanisation et desserte en transports collectifs, ou encore en faveur du développement des liaisons douces s'inscrivent dans cette démarche.</p> <p>En outre, le PLU incite au développement de la production d'énergie renouvelable en lien avec la construction (dispositifs de production d'énergie renouvelable) et à utiliser le bioclimatisme afin de réduire les besoins en énergie fossile.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Articulation entre le PLU de Montévrain et ces documents supra-communaux
	<p>résidentiel ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ; - La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). 	

8. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

1. Les incidences du PLU sur la santé humaine : prise en compte des risques et des nuisances

Rappel des enjeux environnementaux

La commune de Montévrain est soumise à un certain nombre de risques de diverses natures.

Elle est tout d'abord concernée par les risques naturels et notamment un risque d'inondation dû aux crues de la Marne et faisant l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé. De même, elle est sujette à un risque de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles pour lequel un Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain a été prescrit par arrêté préfectoral en juillet 2001 (Arrêté préfectoral 2001 DAI 1 URB n°108 du 11/07/2001) mais n'a pas été approuvé.

En outre, le risque technologique est faible et se traduit uniquement par la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation, il s'agit de l'usine BIC Ecriture 2000 qui se situe dans la zone industrielle de la Charbonnière.

Un risque lié au transport de matières dangereuses concerne également certains axes routiers de la commune ainsi que les secteurs concernés par le passage de canalisations de gaz (réseau GRT gaz).

Ces axes sont également sources de nuisances sonores à prendre en compte dans l'adaptation des projets environnants : RD231, RD934, boulevard circulaire sud-ouest, liaison boulevard circulaire – RD231, ligne SNCF Noisy Le Sec à Strasbourg et ligne RER A.

Incidences positives et négatives

L'élaboration du PLU n'a pas d'incidence sur la gestion du risque inondation. En effet, malgré l'objectif de construction de logements affiché dans le PLU, la ville s'engage dans son PADD à protéger les habitants vis-à-vis de ce risque lié à la présence de la Marne en appliquant le règlement du Périmètre de Protection du Risque Inondation Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenay à Saint-Thibault-des-Vignes approuvé en 2009. Cela se traduit dans le zonage par une délimitation des zones naturelles tenant compte des différentes zones rouge, marron et jaune foncée du PPRI. Aucune nouvelle construction destinée à l'habitation n'est autorisée dans cette zone. Toutefois, les constructions existantes y ont été précisément délimitées. Elles pourront s'étendre de façon très mesurée, en application de la réglementation du secteur Nh et du règlement du PPRI qui est annexé au PLU. En cas de divergence ponctuelle, c'est la règle la plus contraignante qui doit s'appliquer afin d'éviter toute incidence potentielle sur l'environnement et la sécurité. En outre, le risque inondation est porté à la connaissance des habitants grâce à :

- une mention spéciale (cartographie et explications) dans l'état initial de l'environnement,
- la représentation graphique de la zone rouge du PPRI sur le document graphique du règlement,
- la présence du PPRI en annexe du PLU.

Par ailleurs, le PLU intègre la question du risque de mouvements de terrain. Sa révision entraîne peu d'incidences négatives supplémentaires. Dans l'attente de l'adoption de l'outil qui permettra réellement d'adapter les règles de construction aux besoins du territoire (PPRMT prescrit en 2001), la ville ambitionne de « limiter les dégâts matériels causés par le risque mouvement de terrain qui sévit dans une grande partie du territoire communal en définissant des règles adaptées ». Les secteurs particulièrement concernés par un aléa

fort sont les quartiers peu denses en périphérie du centre ancien (zone Ue à l'est du bourg), le nord du quartier déjà construit de la ZAC des Binaches, les abords de la RD934, une partie du Parc des Fresnes, les espaces agricoles des Corbins, le bois de Chigny. Si pour la plupart le classement en zone N ou A est adapté à la gestion de cet aléa et permet de limiter les incidences négatives sur l'environnement (quasiment aucune construction autorisée), l'optimisation foncière recherchée dans la partie urbanisée soumise à cet aléa fort est susceptible d'engendrer des incidences négatives sur les nouvelles constructions. Afin de réduire ce risque sans toutefois se substituer aux études d'élaboration du PPRMT, la commune propose dans le rapport de présentation (chapitre état initial de l'environnement) des recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en faveur de constructions sécurisées sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles. La carte des secteurs d'aléa est également portée à la connaissance des habitants dans l'état initial de l'environnement.

En outre la commune affirme dans son PADD l'intérêt de réaliser rapidement le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRMT) par les acteurs compétents.

Concernant le risque industriel, l'ICPE existant sur le territoire a été classée en zone Ux dédiée aux activités économiques. Cette spécialisation de la zone est nécessaire pour limiter les incidences potentiellement négatives des activités économiques sur la sécurité des habitants. Par ailleurs, pour permettre le développement économique de Montévrain, les nouvelles constructions d'ICPE sont autorisées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, laissant penser que l'installation d'une activité à haut risque est possible. Toutefois, des règles d'atténuation des incidences ont été intégrées au règlement, elles permettent de réduire considérablement les incidences pressenties. Il s'agit notamment d'autoriser ces constructions « *à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc. ».*

Le transport de matières dangereuses est soumis à plusieurs réglementations indépendantes du PLU qui permettent d'assurer la connaissance de ce risque et d'éviter les incidences négatives comme la survenue d'accident :

- Le transport par route est régi par le règlement ADR (*European Agreement concerning the international carriage of Dangerous goods by Road*) du 5 décembre 1996, transcrit par l'arrêté français du 1er juillet 2001. Ce règlement concerne aussi la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises. Il impose également des prescriptions techniques d'emballage, de contrôle et de construction des véhicules ;
- Le transport par canalisation fait l'objet de différentes réglementations qui impliquent notamment l'intégration des zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées (afin de limiter les risques en cas de travaux). Conformément à la réglementation, les canalisations de gaz figurent en annexe du PLU sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique qui permet l'accès à la connaissance du risque pour les habitants.

Le PLU énonce des objectifs de construction de logements neufs importants, en lien avec le SCoT notamment. Ce développement du territoire induira nécessairement de nouveaux flux de déplacements, notamment motorisés, qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation des nuisances sonores dues au trafic routier, principalement dans toute la partie sud de la commune en cours d'urbanisation. De ce fait, l'ampleur des nuisances sonores actuelles pourra être accrue et des zones nouvellement exposées pourront apparaître.

Toutefois, dans son PADD, la ville affiche son souhait d'affirmer la dynamique de projet urbain durable au sein de l'écoquartier, ce qui sous-entend notamment la mise en œuvre d'un projet qui respecte la qualité de vie des habitants et les éloigne des nuisances acoustiques. De nombreuses voies piétonnes et douces sont déjà aménagées dans les parties construites de l'écoquartier dans lesquelles les voies routières ne sont pas prioritaires. En outre les engagements en faveur de l'augmentation de l'offre de transports en commun et de fluidité du trafic permettent d'inciter à la réduction des nuisances sonores.

Dans la même logique, les zones à dominante d'habitat situées aux abords de la gare RER prévoient des densités importantes dans le PLU, ce qui pourrait être susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores. Néanmoins, cet objectif s'inscrit dans une démarche de développement durable et représente un réel atout en faveur de la mobilité durable.

De plus, les arrêtés préfectoraux classant les différentes infrastructures de transport sont portés en annexe du PLU conformément à la réglementation et prévoient, indépendamment du PLU, des règles spécifiques d'isolation acoustique des façades des constructions.

Le PADD affiche également le souhait de tirer parti des zones de calme acoustique (village, frange est de la commune) pour identifier des secteurs privilégiés de densification mesurée tout en assurant la qualité du cadre de vie (architecture, végétal,...). Dans le règlement, cela se traduit notamment par la création de la zone Uh et des règles qui lui sont attribuées en faveur de l'optimisation du tissu urbain du centre ancien.

2. Les incidences du PLU sur l'eau et les déchets

La gestion de l'eau

Rappel des enjeux environnementaux

L'eau prélevée dans la Marne est acheminée vers l'usine de traitement d'Annet-sur-Marne. Cette usine est actuellement gérée par Véolia.

Concernant l'assainissement, la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire (CAMG) gère les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées à Montévrain depuis son adhésion à l'EPCI. Si la grande majorité des constructions est aujourd'hui reliée au réseau d'assainissement collectif, une partie reste cependant équipée de dispositifs d'assainissement autonomes, dont certains n'ont pu être contrôlés. Un des enjeux consiste dans la poursuite de la restauration des réseaux d'assainissement gérée par la CAMG et dans le raccordement des nouvelles constructions au réseau, conformément au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée.

En matière d'assainissement, la commune relève également quelques dysfonctionnements dans la gestion des eaux pluviales, notamment du fait de dimensionnements non adaptés d'ouvrages ou d'accessibilité difficile à certains secteurs pour leur entretien (notamment au niveau des Corbins). L'état initial de l'environnement a relevé des enjeux d'amélioration de ces dysfonctionnements et de mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales en parallèle de la limitation de l'imperméabilisation des sols, afin d'améliorer cette situation.

Incidences positives et négatives

Le développement urbain programmé pour la commune de Montévrain n'aura pas d'incidence négative sur la quantité d'eau potable nécessaire dans la mesure où l'usine d'Annet-sur-Marne produit en moyenne 105 000m³/j d'eau pour environ 500 000 habitants, la capacité totale de l'usine étant de 130 000m³/j. Elle présente donc une marge de capacité permettant de prévenir l'augmentation future de la population. L'évaluation environnementale du SCoT Marne, Brosse et Gondoire qui encadre la production de logements n'a pas soulevé d'incidences en ce sens non plus. En outre, l'eau potable distribuée est de bonne qualité, comme démontré dans l'état initial de l'environnement.

En outre, davantage d'eaux usées seront à traiter et il sera donc nécessaire de s'assurer, lors des nouveaux projets, de l'adéquation entre la production d'effluents et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement. Toutefois, à ce stade, à souligner que la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes appartenant au SIAM et à laquelle est reliée la commune présente une capacité de 350 000 Équivalents Habitants (EH) par temps sec, et de 400 000 EH par temps de pluie et reçoit actuellement les eaux usées de 29 communes soit 190 000 habitants et 10 000 entreprises ou industries. Cette station offre donc encore d'importantes capacités d'absorption des eaux usées, ce qui permet de prévenir des évolutions démographiques futures et de limiter les incidences négatives du PLU sur l'environnement.

Toutefois, le développement urbain attendu nécessitera des imperméabilisations supplémentaires, malgré les efforts de renouvellement urbain importants et la protection d'espaces naturels dans le cadre de la trame verte et bleue, permettant de réduire les impacts de la réduction de nouveaux secteurs d'infiltration des eaux. Cela entraîne un risque d'augmentation du ruissellement urbain et donc des volumes d'eau pluviale à prendre en charge et à gérer.

Pour y répondre, le projet communal reflète l'ambition de la collectivité en termes de gestion de l'eau. En effet, concernant l'assainissement, le PADD rappelle qu'il est nécessaire de « *réduire les pressions de l'assainissement sur la gestion de l'eau* » et de « *limiter strictement le développement de l'urbanisation dans les secteurs équipés en assainissement autonome* ».

La déclinaison opérationnelle se trouve dans le règlement où sont mentionnées des règles permettant d'inciter fortement à la gestion alternative des eaux pluviales et au maintien de surfaces non imperméabilisées dans les secteurs de projet. Est indiqué notamment : « *Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.*

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure. »

Le calcul du débit de fuite maximal autorisé a été permis suite à des études de sol réalisées dans le cadre de l'écoquartier de Montévrain et s'adapte donc aux spécificités de la commune.

En outre, plusieurs orientations contenues dans le PADD concourent à la protection des espaces naturels, y compris dans le tissu urbanisé. Ainsi, la ville s'engage dans l'axe 2 à « consolider le maillage écologique dans une logique de dialogue entre l'écrin naturel remarquable et la nature en ville ». Cette orientation participe à la réduction du ruissellement en préservant les espaces non imperméabilisés favorisant l'infiltration des eaux. La limitation de l'imperméabilisation des sols est également traduite dans le règlement par l'instauration d'une emprise au sol maximum pour les nouvelles constructions et d'un coefficient minimal d'espaces verts dont une partie devra être traitée en espaces verts de pleine terre qui permettra une infiltration optimale des eaux. En outre, à l'article 13 du règlement, il est précisé que les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

La protection des différents espaces naturels et espaces verts, par des outils tels que le classement en EBC ou la protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, garantit aussi la préservation des espaces non imperméabilisés.

En outre, afin de limiter les incidences du PLU sur l'environnement liées à l'assainissement en prenant en compte les dispositions du règlement d'assainissement du SIAM, le règlement précise, pour les zones urbaines, que « *toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes. [...] Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées,*

autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement ».

Les derniers secteurs encore non raccordés en assainissement collectif ont par ailleurs été classés en zone A, N ou Nh dès lors qu'ils recensaient des constructions existantes et afin de permettre leur extension mesurée. Ces seules zones peuvent être équipées en assainissement non collectif, dans le respect du SPANC de Marne-Brosse et Gondoire comme formulé dans le règlement.

Dans la limite du champ d'action du PLU, celui-ci intègre les problématiques de réduction des dysfonctionnements recensés en matière d'assainissement au niveau des Corbins et du ru du Bicheret. Aussi, l'état initial de l'environnement a permis de cartographier les secteurs impactés par des rejets nuisibles afin de les porter à la connaissance des acteurs compétents. En outre, la révision du PLU a été l'occasion d'instaurer un véritable dialogue sur cette question avec la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire. Toutefois, à ce stade, les incidences du PLU sur la qualité des milieux naturels sont faibles, le développement projeté n'entraînera pas une augmentation trop importante des eaux à prendre en charge dans la mesure où une gestion alternative est prescrite et que l'accent en matière de construction neuve est mis sur le secteur de l'écoquartier, au sud de la commune.

Le développement urbain de Montévrain prévu dans le cadre de la révision du PLU entraînera forcément des pressions supplémentaires sur la ressource et donc des contraintes supplémentaires en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU affiche des orientations politiques et des règles ambitieuses qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

Les déchets

Rappel des enjeux environnementaux

La gestion des déchets dans la commune de Montévrain est organisée par le SIETREM (Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers) de façon efficace. Des actions de sensibilisation ont notamment permis de réduire les quantités de déchets collectés par habitant et le refus de tri est faible. En outre, la valorisation énergétique des déchets permet de réduire les pressions sur l'environnement en réduisant les quantités enfouies tout en limitant les besoins en énergie fossile.

Toutefois, **quelques dysfonctionnements** ont été repérés que le PLU s'efforce de ne pas amplifier, voire de réduire. Il s'agit notamment de perturbations dans la collecte : encombrement des espaces publics, difficultés et distances de circulation des camions de collecte, dépôts sauvages...

Incidences positives et négatives

L'augmentation de population estimée dans le cadre du PLU entraînera un accroissement de la production de déchets. Les capacités de collecte devront être adaptées à ces nouveaux besoins, ce qui ne devrait pas poser problème dans la mesure où les tonnages collectés sont globalement en baisse ces dernières années, malgré l'augmentation de la population. En outre, l'évaluation environnementale du SCoT Marne, Brosse et Gondoire qui encadre le développement urbain de Montévrain, n'a pas relevé de problème relatif à cette question.

En outre, l'organisation actuelle du traitement des déchets laisse imaginer que les pressions sur le milieu naturel seront très réduites dans la mesure où la collectivité ne pratique quasiment aucun enfouissement (14% des déchets collectés).

Au vu des objectifs de construction de logements et des projets portés par la commune, une hausse des déchets de chantiers est également à prévoir. Pour réduire les incidences du projet sur l'environnement, il est

important que les constructeurs respectent les objectifs de la Charte de gestion des déchets de chantier de Seine-et-Marne.

En outre, pour limiter les dysfonctionnements en matière de collecte que le PLU était susceptible d'amplifier, le règlement prévoit « *les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme 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...) »*. En outre, les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique.

Pour les déchets qui ne seraient pas collectés en points d'apports volontaires, comme cela sera le cas dans certains secteurs de l'écoquartier, les dispositifs de stockage sont également règlementés : « *les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti). Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.*

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. »

Ces prescriptions très transversales permettent de palier les incidences négatives susceptibles d'apparaître en lien avec la gestion des déchets et notamment en matière de qualité urbaine et paysagère ou encore de consommation d'espace et de mobilité durable, la possibilité offerte de mutualisation des systèmes de stockage permettant d'imaginer la réduction des distances parcourues par les engins de collecte.

Malgré le développement urbain attendu, la commune prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

3. Les incidences sur l'air et le climat

Transports, déplacements et qualité de l'air

Rappel des enjeux environnementaux

Quoique globalement dans la norme, la qualité de l'air à Montévrain est fortement impactée par des concentrations de particules et gaz principalement due à une utilisation importante de la voiture particulière. 57% des émissions de GES sont dues aux transports, dont 97% à la voiture particulière qui représente pourtant seulement 10% des km parcourus dans le secteur. L'indice Citeair a d'ailleurs dévoilé un indice de pollution moyen à élevé 96 jours sur 365 en 2012.

L'articulation entre les problématiques de développement urbain et la desserte en transports alternatifs est au cœur des problématiques du Grenelle de l'Environnement. Aussi, dans la continuité des engagements du SCoT Marne, Brosse et Gondoire en ce sens, le PLU de Montévrain doit relever le défi de mettre en œuvre un projet qui incite à la densification des secteurs bien desservis par les transports en commun et prône le renforcement de l'armature de liaisons douces permettant d'inciter au développement des modes actifs de déplacement.

Incidences positives et négatives

Le développement urbain et économique visé par la commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire (employés, clientèle...). Cela entraînera nécessairement une

augmentation des flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens susceptibles de s'effectuer en voiture individuelle. Cette intensification du trafic se manifestera également par un accroissement des émissions polluantes dans l'atmosphère et donc une réduction de la qualité de l'air.

Toutefois, le PLU comporte un volet relativement large en faveur de la réduction du réchauffement climatique, dans la limite de son champ d'action réglementaire.

Outre l'engagement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre formulé dans l'axe 1 du PADD au point « 3. *Faire de l'environnement une composante majeure d'un projet de ville qualitatif et respectueux de ses habitants* », le projet illustre la volonté d'agir directement sur l'offre de transports alternatifs. Il prévoit ainsi :

- **D'optimiser** le pôle gare afin de favoriser l'intermodalité : les règles de la zone Um traduisent bien cette volonté dans la mesure où plusieurs sous-secteurs ont été créés correspondant à des règles d'urbanisme de plus en plus denses du nord vers le sud où se situe la gare RER A de Montévrain – Val d'Europe. Cela se traduit principalement aux articles 9 et 10 qui correspondent aux emprises au sol et hauteurs maximales. Le PLU prévoit pour cette zone une emprise des constructions pouvant aller jusqu'à 80% de l'unité foncière et une hauteur maximale de 20m soit R+5/6 environ.
- **« D'assurer le rabattement des transports en commun vers le pôle gare »** : si cette 2^{ème} orientation ne peut pas trouver une trace réglementaire dans le document PLU, elle permet toutefois de noter l'engagement de la ville dans le domaine des transports collectifs.
- **« D'assurer une mixité et une complémentarité de fonctions urbaines sur le territoire »** : cela permet de limiter les déplacements longs en voiture et d'inciter à l'utilisation des modes doux pour la fréquentation des services et équipements situés à proximité des logements. Cette ambition est appuyée par un objectif de maintien des commerces de proximité inscrit dans le PADD « qui se traduit de façon réglementaire par des inscriptions graphiques réglementant le changement de destination des linéaires commerciaux au titre de l'article L.123.1-5-7-bis du Code de l'Urbanisme dans le centre ancien de Montévrain. En outre, le principe de mixité des fonctions urbaines est affirmé dans toutes les zones urbaines où les activités compatibles avec l'habitat (notamment artisanales et commerciales) sont constamment autorisées, à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

En outre, la ville soutient vivement le renforcement de la place des modes actifs dans les déplacements et des liaisons facilitées entre les quartiers. Cela se traduit par différents objectifs du PADD :

- **« Renforcer les liaisons douces afin de recréer une liaison entre le nord et le sud de la commune :**
 - *Préserver et valoriser la trame verte existante afin de créer un maillage de liaisons douces continu et de qualité ;*
 - *Permettre une continuité de la trame verte, support d'un réseau de parcours doux, en travaillant sur la connexion du parc de Mont-Evrin avec le reste du patrimoine naturel et des espaces verts et de loisirs. »*
 - ⇒ La réalisation de liaisons douces est permise grâce à l'article 3 du règlement qui réglemente la largeur minimale des voies et fixe une dérogation à cette règle pour les liaisons douces permettant ainsi de ne pas entraver tous projets de types pistes cyclables, raccourcis piétons... y compris dans des secteurs contraints comme le centre ancien. De plus, le règlement fixe des normes de stationnement pour les deux-roues (dont les vélos) dans les zones urbaines, ce qui permet d'inciter à l'utilisation de ces modes alternatifs.

- ⇒ L'emprise de la liaison douce structurante que constitue le Parc du Mont Evrin et qui permet de relier le centre ancien au sud de la ville a été classée en zone NI afin d'assurer ce projet majeur qui permettra d'inciter à des échanges en modes doux et à renforcer l'unité du territoire.
- ⇒ Le secteur sur des Binaches fait l'objet d'un classement en zone 1AUm et d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit l'aménagement de nombreuses liaisons douces en cohérence avec les besoins en matière de réduction de la place de la voiture. Ainsi, le mail paysager déjà réalisé au nord de la zone est symbolisé et de nouvelles liaisons utilitaires viennent s'y raccrocher permettant de renforcer son attractivité (logique de maillage utile) et de desservir le centre ancien et ses commerces / services et la partie ouest de la commune où sera aménagé la future ligne de transports collectifs en site propre qui reliera aussi bien la gare RER A Montévrain Val d'Europe que la gare transilien de Lagny-Thorigny.
- **« Favoriser les lieux de rencontre entre les habitants :**
 - Concevoir les espaces publics comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges
 - Prévoir la création de nouveaux équipements communaux permettant la rencontre et les échanges entre les différentes générations de population ;
 - Reconquérir les berges de la Marne afin d'y aménager un lieu de promenade et de repos ;
 - Eviter le cloisonnement entre les quartiers en favorisant les perméabilités entre les nouveaux quartiers et ceux existants, notamment par des liaisons douces. »
- ⇒ Dans l'attente d'un projet opérationnel d'aménagement d'une liaison douce au niveau des bords de Marne comme inscrit dans le SCoT Marne, Brosse et Gondoire, a été utilisé l'outil offert par l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme qui permet d'instaurer des prescriptions spécifiques en faveur du caractère paysager de tel ou tel secteur. Les berges de la Marne sont donc repérées sur le plan de zonage via une trame « secteurs jardins » qui limite la constructibilité à 5% de la surface et pour une hauteur maximale de 3,5m (abris de jardins par exemple). Cela permettra de faciliter la mise en œuvre du projet lorsque celui-ci verra le jour.

De plus l'incitation à l'utilisation des modes doux sans incidences sur la qualité de l'air sera permise grâce à la volonté de la commune de sécuriser les espaces publics et les itinéraires de liaisons douces. Le PADD affiche ainsi les objectifs suivants :

- **« Prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la fluidité du trafic et assurer la sécurité et le confort des usagers**
 - Permettre un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport ;
 - Compléter le maillage des modes doux afin de le valoriser et de le sécuriser ;
 - Faciliter le parcours des piétons dans le centre bourg. »
- ⇒ Si cet objectif reste difficilement traductible concrètement dans le PLU s'agissant d'actions sur le domaine public, le règlement proposé permettra néanmoins une organisation cohérente de la trame urbaine permettant de valoriser les paysages urbains et donc de renforcer leur attractivité. Le PADD prévoit une grande place pour cette question, notamment dans le centre ancien de la commune où des éléments de patrimoine identitaire ont été protégés notamment.

Le développement du territoire est susceptible d'avoir pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une réduction de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacements vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

Consommation énergétique

Rappel des enjeux environnementaux

Avec plus de 80% des logements construits après 1975, le parc de Montévrain est relativement récent et peu émetteur de GES. Toutefois, les consommations d'énergie fossile restent importantes et la ville ne produit et n'utilise que très peu d'énergie de source renouvelable. Pourtant, les secteurs du solaire, de la géothermie ou de la biomasse semblent constituer des sources potentiellement intéressantes pour la commune.

Les enjeux relevés dans l'état initial de l'environnement en matière d'énergie consistent à encourager les projets innovants et durables utilisant des sources d'énergie renouvelables, à profiter du bioclimatisme (orientations, réduction des effets du vent...) et à profiter de la filière biomasse notamment.

Incidences positives et négatives

Le développement urbain et économique implique de nouvelles constructions et l'accueil de nouveaux consommateurs d'énergie. Cela entraînera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, le PADD exprime le projet politique en matière de réduction des pressions de l'urbanisation sur les ressources énergétiques pour limiter ces incidences et prévoit de :

- **« Œuvrer en faveur de la lutte contre le changement climatique au travers du PLU**
 - *Réduire les besoins en énergie fossile et inciter à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*
 - *Encourager l'utilisation des énergies renouvelables. »*

Le règlement du PLU vient appuyer cela en autorisant à l'article 6 des zones urbaines et à urbaniser, dans la marge de retrait des constructions, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. De plus, le règlement mentionne que « ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m. ». Ces règles sont de véritables incitations à l'utilisation de ce type de dispositifs qui permettent de produire de l'énergie verte.

De plus, l'ensemble des règles en matière de densification végétale du territoire permettra également de lutter contre les îlots de chaleur urbaine au travers du PLU. Cela concerne aussi bien l'ensemble des secteurs jardins ou paysagers conformément à l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme mais également la règle qui prévoit la préservation d'une surface minimale d'espaces verts dans chacune des zones à l'article 13 du règlement.

En outre, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où leur insertion architecturale est qualitative (article 11 du règlement).

Enfin l'orientation d'aménagement et de programmation du sud des Binaches prévoit que les nouvelles constructions intègrent le principe du bioclimatisme ce qui permettra de réduire considérablement les besoins en énergie liés à la mise en œuvre du PLU. Pour le reste du territoire communal, chaque nouvelle construction devra également répondre aux obligations de la Réglementation Thermique 2012 très volontariste, ce qui limite les incidences négatives pressenties liées à l'augmentation des droits à construire dans la commune.

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement de Montévrain est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti. De plus, dans la limite des possibilités offertes au PLU, le document laisse présager un développement plus important des énergies renouvelables.

4. Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages

Trame verte et bleue et biodiversité

Rappel des enjeux environnementaux

Aucune zone de protection réglementaire ni d'inventaire de la biodiversité ne se situe sur le territoire communal (ZNIEFF, zone Natura 2000...). Cependant, les grands espaces naturels protégés et espèces remarquables des territoires alentours doivent être pris en compte dans l'optique de préservation de la biodiversité et de continuités écologiques fonctionnelles. Ces espaces naturels représentent les cœurs de nature des trames du grand territoire. Les zones Natura 2000 les plus proches de la commune sont celles situées à cheval sur les communes de Lesches, Chalifert, Dampmart, Thorigny-sur-Marne et Carnetin (ZPS des Boucles de la Marne) et la ZSC du bois de Vaires-sur-Marne. La distance de ces zones (supérieure à 1km) par rapport à la commune et la présence de coupures urbaines ou naturelles majeures entre Montévrain et ces sites (voie ferrée, urbanisation, Marne) font que le projet de développement n'est pas susceptible d'engendrer des impacts sur leur préservation.

Montévrain recense cependant des cœurs de nature dont l'intérêt paysager et écologique a été souligné par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire. Il s'agit notamment du bois de Chigny, qui est intégré dans le PRIF ou encore des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du bord de Marne et du ru du Bicheret par exemple. La trame bleue est également très présente dans le territoire en raison de la présence de la Marne, du ru du Bicheret ou encore du ru des Corbins même si leur faible qualité est peu favorable à la survie des espèces.

En outre, les éléments de trame verte dits « ordinaires » présentent un grand intérêt en tant qu'éléments de nature relais, qui permettent le passage de corridors écologiques utiles aux déplacements des espèces de biodiversité. Ces éléments de nature relais sont par exemple, à Montévrain, le parc du Mont Evrin, le Parc des Fresnes ou encore les alignements d'arbres ou fonds de jardins arborés des propriétés communales.

Les enjeux recensés dans le cadre de l'état initial de l'environnement en matière de trame verte et bleue concernent notamment :

- Le maintien, voire le développement de la biodiversité,
- La déclinaison de la trame verte et bleue du SCoT Marne, Brosse et Gondoire,
- La protection des abords des espaces naturels des impacts de l'urbanisation,
- La qualité des milieux aquatiques,
- La protection de la nature en ville et le développement de liaisons vertes sociales, connectées et qui traversent tout le territoire.

Incidences positives et négatives

Le projet communal, qui a fait de la trame verte et bleue un des enjeux majeurs de son projet de territoire, affiche très clairement la volonté de « **Pérenniser durablement le potentiel naturel et agricole Montévrainois et faire en sorte qu'il profite à tous** » dans l'objectif 3 de l'axe 2 du PADD.

Cet axe du PADD décline les différents objectifs hiérarchisés en fonction du contexte communal :

- « **Consolider le maillage écologique dans une logique de dialogue entre l'écrin naturel remarquable et la nature en ville** ». Cet objectif se décline autour de plusieurs orientations telles que :
 - « Affirmer la politique de protection foncière des **cœurs de nature remarquables** en lien avec les acteurs compétents ;
 - Protéger durablement **les espaces de nature « ordinaire »** qui permettent la pénétration de la nature en ville ;
 - Assurer les déplacements de la biodiversité entre les différents cœurs de nature via des **continuités écologiques et paysagères renforcées** ;
 - Inscire le **projet de Parc du Mont-Evrin et Parc des Fresnes** au cœur de la trame verte intercommunale. »
 - ⇒ Ces objectifs sont traduits notamment par le zonage N qui permet une protection stricte des zones d'intérêt en réduisant quasiment à néant les possibilités de construire. La révision du PLU a été l'occasion d'augmenter de 12% la part des zones naturelles dans l'ensemble du tissu communal et de protéger 40ha pour un usage agricole. Cette protection accrue concerne notamment la vallée de la Marne très riche du point de vue de la biodiversité et repérée dans le SCoT. Sa protection stricte est un enjeu majeur pour la protection de la biodiversité au regard notamment de la pression urbaine dont elle est l'objet et des installations illégales qui s'y développaient jusqu'à lors.
 - ⇒ Pour protéger la nature dite « ordinaire » qui participe au passage de la trame verte dans le tissu urbain existant, comme c'est le cas principalement au niveau du centre ancien et de ses espaces périphériques (cf. cartographie de la trame verte et bleue dans l'état initial de l'environnement), la ville a utilisé les outils offerts par le Code de l'Urbanisme au titre de l'article L.123.1.5-7°. Des secteurs jardins ont alors été repérés dès lors que des fonds de jardin particulièrement arborés se situaient sur le passage de la trame verte et bleue. Il s'agit par-là d'identifier un itinéraire préférentiel pour le déplacement des espèces et ainsi protéger un corridor écologique. Dans ces secteurs jardins, au moins 95% de la surface colorée sur le plan de zonage doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ;
 - ⇒ Des espaces dits « paysagers » ont également été repérés sur le plan de zonage. Plutôt identifiés dans le but d'une valorisation du cadre urbain et paysager de la commune et dans une recherche d'une plus-value culturelle et de loisirs du PLU, ceux-ci, dès lors qu'ils permettent une préservation d'au moins 80% des espaces délimités, participe indirectement au maintien de la nature en ville.
 - ⇒ Les lisières entre espaces naturels et trame bâtie sont des secteurs particulièrement importants pour la protection de la trame verte et bleue. En effet, ces espaces ont un rôle à jouer en matière d'interpénétration des différents espaces, aussi, il est important que les franges soient particulièrement soignées et non artificialisées. Une trame « secteur jardin » a donc été délimitée dans la zone urbaine sur le plan de zonage pour ceinturer l'urbanisation en frange avec l'espace naturel. En accompagnement, dans ces secteurs de frange, le règlement prévoit à l'article 11 des règles spécifiques pour les clôtures permettant le passage de

la faune. Ainsi il est prévu que « *les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.* ». Il s'agit véritablement d'une incidence positive du PLU sur la protection de la trame verte et bleue communale.

- ⇒ Les alignements d'arbres jouent également un rôle important pour la trame verte et notamment l'avifaune, outre leur fonction paysagère d'agrément. Ainsi, les alignements existants ont été protégés via une trame sur le plan de zonage à laquelle se réfère le règlement « *les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter* ».
- ⇒ Au sein de l'OAP 'Les Binaches' qui prévoit l'accueil de logements en continuité de la ZAC déjà urbanisée, la trame verte a également été prise en compte afin de limiter les incidences négatives du projet sur l'environnement. Ainsi le cordon de boisements d'intérêt qui entoure ce site anciennement agricole cultivé ont été protégés et la transition paysagère avec l'espace agricole situé au sud et appartenant à la trame verte du SCoT devra également être soignée.

- « *Bénéficier des richesses d'une trame bleue restaurée* » :

- La vallée de la Marne a été protégée par un classement en zone N au sein de laquelle les constructions existantes ont seulement la possibilité de s'étendre de façon mesurée.
- Le vallon du Bicheret fait également l'objet de cette protection en zone N.
- Le vallon du ru des Corbins, du fait de la présence des seuls espaces cultivés de la commune et donc potentiellement susceptibles d'accueillir les constructions utiles à la pérennisation de l'activité agricole, fait l'objet d'un classement en zone A. Cela répond également aux ambitions du SCoT pour cette zone. Toutefois, les enjeux paysagers de cet espace remarquable des Corbins, en bordure du bois de Chigny, font que les règles de constructions de bâtiments agricoles ont été strictement encadrées (hauteurs maximales de 10m, etc. ce qui laisse penser que les impacts potentiels prévisibles sur l'environnement seront très réduits).

En effet, même si la commune prévoit un développement urbain important, dans le respect des objectifs du SCoT Marne, Brosse et Gondoire, aucun secteur identifié dans ce projet intercommunal ou dans l'état initial de l'environnement du PLU comme cœur de nature ne fait l'objet de projet de développement urbain. L'ensemble de ces « réservoirs » de biodiversité qui sont repérés dans la carte d'enjeux trame verte et bleue de l'état initial de l'environnement fait l'objet d'une protection stricte dans le PLU qui permet d'éviter toute incidences négative du PLU sur leur préservation :

- Le bois de Chigny : protégé par un zonage N qui limite strictement les constructions aux seuls ouvrages techniques utiles aux besoins de la zone ou à l'intérêt général, sa préservation est également assurée grâce à une trame Espaces Boisés Classés qui permet d'encadrer le traitement des boisements présents, utiles à la Trame Verte. Des zones Nh ont été



strictement délimitées pour encadrer l'extension des constructions existantes dans le bois, sans que celles-ci puissent entraver le fonctionnement écologique de la zone. En outre, du fait de l'importance des secteurs de lisières boisés pour la survie des espèces biologiques et dans le respect des orientations du SDRIF de 1994 encore en vigueur, le PLU prévoit une bande inconstructible de part et d'autre des limites du bois.

- Les espaces naturels et agricoles des Corbins : ces espaces sont préservés par le biais d'un zonage majoritairement agricole dans la logique du SCoT Marne, Brosse et Gondoire qui les identifie comme tel. Si les seules constructions en lien avec l'exploitation agricoles y sont autorisées, celles-ci ne pourront détériorer la qualité écologique de la zone. En outre, le diagnostic n'a pas recensé de projet de développement de ce type de construction dans le territoire.
- Le Bois du Loselet fait l'objet d'un classement en zone N stricte et d'une trame Espaces Boisés Classés du fait de la densité des boisements qui le composent et de sa situation dans la trame verte et bleue intercommunale. Les alignements d'arbres qui le séparent de la zone urbaine située au nord ont été protégés dans le PLU afin d'éviter tout conflit d'usages entre les 2 zones.
- Le Parc des Fresnes fait l'objet d'un classement en zone NI, où les seules constructions utiles à la valorisation touristique et de loisirs de la zone sont permises, et encadrées par des règles de morphologie urbaine contraignantes (CES maximal de 20%...). Cette protection s'accompagne d'un classement des boisements d'intérêt en espaces boisés classés, ce qui permet de protéger à long terme les plantations existantes.
- Le Parc du Mont Evrin fait l'objet d'un classement en zone NI comme le parc des Fresnes.
- Les secteurs jardins remarquables permettant de relier le bois de Chigny à la vallée de la Marne ont été protégés par l'intermédiaire de l'outil offert par le Code de l'Urbanisme conformément à l'article L.123.1.5-7°.
- Le sud de la ZAC des Binaches fait enfin l'objet d'un classement en zone N stricte qui limite très fortement les constructions. En outre, la frange entre le projet urbain en cours a été protégée au sein de l'OAP des Binaches.

L'instauration d'un coefficient minimal d'espace vert dans le règlement des zones urbaines, à urbaniser et naturelles vise également la limitation de l'imperméabilisation des surfaces et donc la préservation de la trame verte urbaine. Cette mesure évite également une urbanisation trop dense, sans espaces verts qui constituerait un élément de fragmentation de la trame verte empêchant le déplacement des espèces. En outre, afin d'optimiser le rôle de ces espaces verts en faveur de la protection de la faune et de la flore, le règlement du PLU prévoit que l'espace végétalisé traité en pleine terre soit majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit, ce pourcentage s'élève à 1 arbre pour 50m² dans les parcs de stationnement. Cela permet d'intensifier la présence du végétal dans des secteurs non construits et ainsi de participer au maillage de la trame verte et bleue.

Les impacts négatifs du développement urbain de Montévrain sur le patrimoine naturel sont donc maîtrisés par les orientations et mesures que comporte le projet communal.

Paysage et patrimoine

Rappel des enjeux environnementaux

La commune présente un paysage varié entre espaces naturels, agricoles et le tissu urbain qui recèle également de multiples visages et offre aux habitants une richesse dans les façons d'habiter. En outre, la vallée de la Marne, le bois de Chigny ou encore les espaces agricoles des Corbins et le Parc du Mont Evrin par exemple sont des supports potentiels de découverte du territoire, des opportunités de loisir à proximité des lieux de vie et d'emplois même si ceux-ci sont encore peu valorisés.

Le développement urbain attendu, notamment dans la plaine de l'écoquartier ou au sud de la ZAC des Binaches va toutefois modifier ce cadre paysager et des enjeux se posent en matière de maintien de la lisibilité du paysage (points de vue, perspectives, silhouettes, ...), de traitement des franges paysagères, de valorisation des entrées de territoire par exemple.

Montévrain se distingue également par la richesse du patrimoine bâti du centre ancien, qui témoigne de son histoire briaarde. L'existence de certaines demeures remarquables est également à souligner. La protection de ces éléments identitaires est d'autant plus importante que le paysage communal subit d'importantes mutations en lien avec le développement urbain accéléré par l'aménagement de l'écoquartier, dans une logique d'unité territoriale. Le développement des connecteurs entre la partie nord historique de la commune et le sud qui se développe autour de la gare RER A Montévrain Val d'Europe est également un enjeu paysager majeur pour la ville.

Incidences positives et négatives

Les différentes pièces du PLU reflètent bien la volonté de la commune de mettre en œuvre un véritable projet paysager porteur de bénéfices, tant en faveur du patrimoine bâti remarquable, des paysages urbains, du patrimoine naturel ou des entrées de territoire et franges, que dans une logique globale de fédération de l'ensemble du territoire autour du paysage.

Le 1er objectif de l'axe 1 est d'ailleurs proposé ainsi « *Préserver l'identité montévrainoise tout en renforçant les synergies entre les quartiers* ». Celui-ci se décline de la façon suivante :

- « **Sauvegarder le caractère du centre-bourg** : encourager la protection de l'identité briaarde du centre-bourg par la conservation de sa physionomie et de son ambiance intime de village (façade en pierre des maisons accolées, puits, éléments vernaculaires) tout en acceptant une évolution du tissu urbain ; inciter à la mise en œuvre de projets de rénovation des bâtiments anciens ; protéger les arbres remarquables et les implantations végétales existantes ; maintenir les différents points de vue sur la vallée et les coteaux opposés ; définir des secteurs paysagers permettant de maintenir une densité raisonnée au sein du tissu ancien et favoriser un traitement qualitatif des franges ... »
 - ⇒ Cette volonté très marquée de protection du centre bourg reflète l'objectif de la ville de rester maître de l'aménagement de son territoire tout en participant à la concrétisation des objectifs régionaux repris dans le SCoT en matière de développement du logement et des emplois. Les projets d'aménagement urbain ne doivent pas être source d'incidences négatives qui se traduiraient par une perte de l'identité historique communale.
 - ⇒ Les éléments de patrimoine bâti remarquable bénéficient donc d'une protection au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme. Cette mesure de préservation qui figure sur le plan de zonage s'accompagne de prescriptions adaptées, fixées par la ville. Ainsi, sans figer le paysage urbain à long terme via une protection très stricte, Montévrain fait le choix d'un suivi très précis des demandes de démolition de 14 éléments de patrimoine bâti et naturel et interdit tous travaux qui auraient pour conséquence une dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

- ⇒ Tout le centre ancien a également été repéré en tant qu'ensemble patrimonial et des règles permettant d'encadrer son évolution ont été formulées au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme afin de limiter toutes incidences négatives qui auraient pu surgir suite à des projets de renouvellement urbain non cohérents.
- ⇒ Les règles de l'article 11 de chaque zone visent également à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments.
- « *Aménager les entrées de ville peu qualitatives* ». Dans cette logique, le projet prévoit :
 - ⇒ D'inciter à l'organisation d'une trame urbaine dense et structurée autour du pôle gare RER A qui constitue une véritable entrée de Montévrain. Les règles formulées dans les différents articles de la zone Umg vont en ce sens,
 - ⇒ De développer un véritable projet urbain d'ensemble cohérent et paysager au niveau de l'entrée ouest de la ville au sud de la ZAC des Binaches. Le projet prévoit en ce sens une densification plus importante en entrée de ville pour accompagner l'aménagement du Transport en Commune en Site Propre. Ce choix permet d'imaginer une véritable ambiance urbaine et une lisibilité améliorée de l'entrée dans Montévrain.
 - ⇒ L'organisation urbaine autour des entrées de ville est et ouest de la RD934 devrait également être améliorée grâce aux 2 emplacements réservés qui ont été maintenus pour aménagement de la voirie dans ces secteurs. En outre la commune a souhaité la plantation d'alignements d'arbres le long de cet axe comme cela figure sur le plan de zonage, conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.
 - ⇒ Plus généralement, tous les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage du PLU et qui devront être préservés permettront de maintenir le caractère végétalisé des différentes voiries repérées et ainsi de participer à la qualité paysagère du tissu urbain.
- *Renforcer les liaisons douces afin de recréer une liaison entre le nord et le sud de la commune ;*
 - ⇒ Comme formulé dans le chapitre relatif aux incidences sur les émissions de gaz à effet serre, le projet prévoit une grande place pour le développement des modes actifs de déplacements via le soutien à la création de liaisons douces. Ces aménagements permettent des connections interquartiers à la plus-value paysagère importante. Ils ont également un rôle fédérateur important. A noter notamment le projet de Parc du Mont Evrin qui représente la véritable arrête dorsale de la commune, reliant le centre ancien et la vallée de la Marne au quartier de la gare en traversant toute la plaine de Montévrain. Ce projet symbolisé par un zonage NI dans le PLU est susceptible d'engendrer d'importantes incidences positives sur le cadre paysager communal.

Concernant le thème du patrimoine naturel, les objectifs de protection et de restauration de la trame verte du PLU présentés dans le chapitre ci-avant laissent également présager d'incidences positives sur la présence végétale à Montévrain.

La pérennisation du commerce de proximité via l'instauration d'une règle de protection des linéaires commerciaux, conformément à l'article L.123.1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme dans le centre ancien permettra également d'inciter au renforcement de la mixité fonctionnelle garante du dynamisme urbain et de la qualité du cadre de vie.

Le PLU développe un panel d'outils en faveur de la protection du caractère de Montévrain tant en matière de protection du patrimoine bâti et naturel qu'en faveur des paysages urbains, entrées de ville et ce afin de garantir l'unité du territoire. Les objectifs ambitieux du PADD ont tous été traduits dans le règlement qui devrait entraîner une évolution raisonnée des paysages.

9. LES INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant
- La consommation globale de l'espace

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.


Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU.
- l'état T0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état T0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Consommation de l'espace	Assurer un développement urbain équilibré et peu consommateur d'espace, à travers l'optimisation des disponibilités foncières dans une logique d'intensification du tissu existant	Superficie consommée dans les zones U Superficie consommée dans les zones 1AUm et 2AU Nombre de logements construits/ha pour les zones AU	Permis de construire Suivit de projets	Tri annuelle	Surface totale zones U : 247ha Surface totale zones 1AUm et 2AU : 20ha 0ha consommé dans les zones AU.
	Pérenniser durablement le potentiel naturel de Montévrain tout en assurant la préservation des espaces agricoles dans le cadre du projet agro urbain communal et intercommunal.	Superficie consommée dans les zones Naturelles (extensions de bâtiments existants (Nh), projets de valorisation touristiques (NI)...) Métrage des linéaires totaux de la trame verte communale	Permis de construire. Suivit de projets Réalisation des alignements d'arbres à créer	Annuelle	Surface totale zones N : 215ha Surface totale trame verte : 73,6ha 8,2km d'alignements d'arbres.

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		Superficie consommée dans les zones Agricoles (hangars agricoles...)	Permis de construire. Suivit de projets	Annuelle	Surface totale zones A : 40ha
		Nombre et caractéristiques des exploitations agricoles communales	Données SAFER	Tri annuelle	
Les besoins en logements	Objectif de croissance annuel de la population	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants au total - Nombres d'habitants supplémentaires sur la période - Evolution sur la période (TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen) - Répartition entre Solde Migratoire et Naturel <p>>> Suivi de l'évolution de la population communale (rythme d'évolution annuel de la population accueillie)</p>	INSEE	Annuelle	Informations du diagnostic territorial Population 2009 : 9863 Population 1999 : 3158 + 6705 habitants entre 1999 et 2009 TCAM 1999-2008: +10,14% Solde naturel 1999-2008 : +9,1% Solde migratoire 1999-2008 : +61,6%
	Intégrer les objectifs du SCoT Marne, Brosse et Gondoire en poursuivant le rythme de construction annuel de 250 logements neufs.	Nombre de logements neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs) Nombre de logements construits par hectare/ an sur le territoire communal Chiffres actualisés du nombre de logements vacants remis sur le marché dans l'ensemble de la ville	Base de données Sitadel Permis de construire Suivit de projet. INSEE Base de données Filocom	Annuelle	251 logements vacants 6,6% de logements vacants

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	Répondre à la diversité des besoins en logement générés par les dynamiques socio démographiques, dans le respect du ratio de logement social fixé à 25% pour les projets à venir	Nombre de logements sociaux sur le territoire Part de logements sociaux sur le territoire par rapports aux résidences principales	INSEE	Annuelle	574 logements sociaux 17% de logements sociaux
Les équipements structurants	Optimiser le pôle de gare du Val d'Europe en favorisant l'intermodalité	Suivi des projets en cours ou à l'étude		Tri annuelle	
	Adapter le niveau de services et d'équipements aux objectifs de croissance de la population	Nombres de logements, de commerces, d'équipements livrés à l'échelle communale Capacité résiduelle des équipements scolaires	Permis de construire Suivit de projets INSEE Données communales	Annuelle	
Paysage et trame verte et bleue	Aménager les entrées de ville peu qualitatives	Nombre de carrefours réaménagés RD934 (ER sur plan de zonage)	Suivi des projets	Tri anuelle	0
		Linéaires d'arbres plantés	Service espaces verts de la ville	Tri annuelle	Objectif : 17km
	Renforcer les liaisons douces afin de recréer une liaison entre le nord et le sud de la commune	Aménagement du Parc de Mont Evrin	Suivi du projet	Annuelle	
		Linéaire de liaisons douces	Suivi des projets	Tri annuelle	
	Favoriser un traitement qualitatif des franges	Nombre de franges de qualité	Service de la ville	Tri annuelle	Objectif : amélioration de l'état zéro  <i>Cf. carte des franges paysagères dans l'état initial de l'environnement</i>

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Pressions sur l'environnement	Réduire les pressions sur l'environnement liées à l'assainissement	Nombre d'équipements d'assainissement autonome	Suivi CAMG	Tri annuelle	Objectif : 0
		Nombre de dysfonctionnements observés	Suivi CAMG	Tri annuelle	Objectif : 0 Etat zéro : 3 secteurs
	Protéger les habitants vis-à-vis du risque inondation et limiter les dégâts matériels causés pas le risque mouvement de terrain	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle - mouvement de terrain	Prim.net	Annuelle	13
	Amélioration de la gestion des déchets	Part des déchets enfouis	SIETREM	Tri annuelle	Objectif : réduction maximale Etat zéro : 14%
	Œuvrer en faveur de la lutte contre le changement climatique au travers du PLU	Part des ménages possédant une voiture ou plus	INSEE	Annuelle	Objectif : réduction Etat zéro : 94%
		Part des ménages se rendant en voiture sur leur lieu de travail	INSEE	Annuelle	Objectif : réduction Etat zéro : 60%