



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la dispense partielle
d'évaluation environnementale de la modification n° 4
du plan local d'urbanisme de Montgeron (91)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-031
du 26/03/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 26 mars 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024 et 27 février 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Montgeron (Essonne) approuvé le 3 novembre 2016 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 6 février 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU de Montgeron (91), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n° 4 du plan local d'urbanisme de Montgeron (91), qui visent notamment à permettre :

- la réalisation de logements ;
- la réhabilitation de l'hôtel « Réveil Matin » ;
- l'ajout d'un bâtiment à la liste des bâtiments remarquables ;
- la suppression d'un périmètre d'attente de projet ;
- l'apport d'une précision à l'annexe relative au cahier de recommandations architecturales ;

Considérant les évolutions apportées aux règlement, annexes et plan de zonage du PLU qui consistent à :

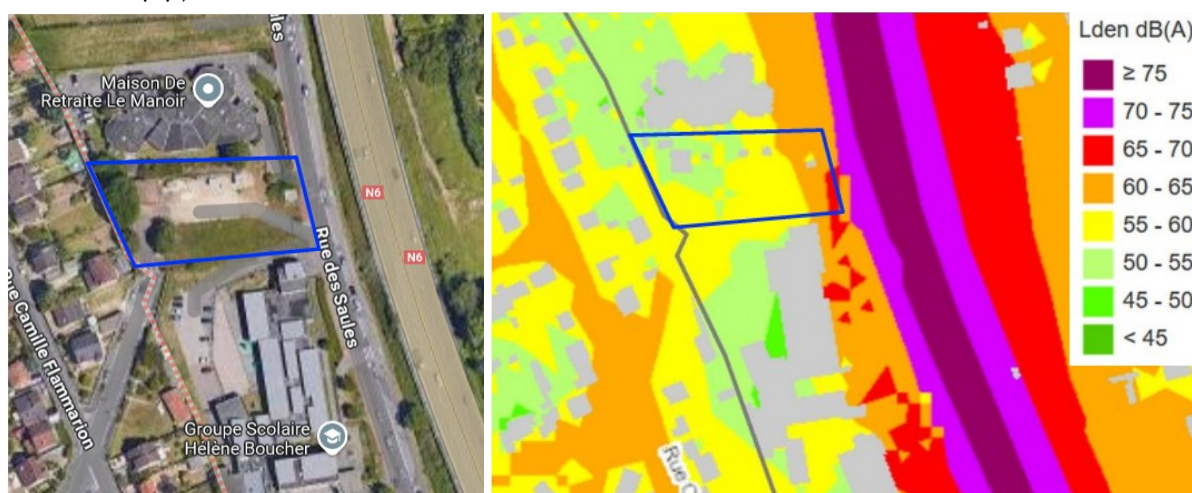
1. reclasser la parcelle AY 1 d'un zonage en secteur UEb à un secteur UEd dédié à l'hôtel du Réveil Matin pour sa réhabilitation et son extension, permettant de passer de 20 à 80 chambres ;
2. reclasser la parcelle AR 534, initialement en zone UL à vocation d'équipements d'intérêt collectif, en zone UD à vocation d'habitat, pour modifier la destination du bâtiment avec l'objectif de réhabiliter l'ancien établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) pour créer environ 35 logements collectifs ;
3. reclasser les parcelles AS 349 et AS 351 (ex AS 477) et une partie de la parcelle AS 478, actuellement en zone UL (équipements d'intérêt collectif), vers un zonage en secteur UEa pour permettre la construction de logements locatifs sociaux (LLS) ;
4. supprimer le périmètre d'attente situé au 108 avenue de la République, devenu caduc ;

5. ajouter le bâtiment situé au 10 rue Geibel à la liste des bâtiments remarquables en annexe du règlement, en vue de le protéger au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
6. ajouter une précision sur la prescription relative aux châssis dans l'annexe relative au cahier de recommandations architecturales ;

Considérant que le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale¹ ;

Considérant que le site de projet pour la production de LLS du point n° 3 du considérant introductif est :

- partiellement enherbé et arboré ;
- identifié sur le [Geoportail de l'urbanisme](#) comme zone à risque d'exposition au plomb au titre de l'article L1334-5 du Code de la santé publique ;
- identifié sur [Georisques](#) comme zone potentiellement sujette aux inondations de cave avec une indication de fiabilité forte et présente des risques de pollution des sols ;
- localisé le long de la rue des Saules, à proximité immédiate de la route nationale 6 (RN 6), et que la modification du zonage permettrait l'implantation des constructions à l'alignement des voies, exposant les futurs habitants à une qualité de l'air altérée et à des niveaux de bruit compris entre 50 et 70 Lden dB(A) ;



Considérant que ce projet de construction de LLS ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) qui aurait pu préciser la programmation et les formes urbaines envisagées ainsi que les mesures prévues pour éviter, réduire, et le cas échéant, compenser les effets négatifs sur les futurs habitants et sur l'environnement ;

Considérant que, sur le site de l'hôtel « Réveil Matin » :

- l'exposition des populations aux nuisances sonores liées à la proximité de la RN 6 et des voies ferrées sera réduite à la période de leur séjour et que le projet de réhabilitation prévoit la mise en place de mesures de réduction de ces nuisances ;
- les risques d'inondation ont été diagnostiqués et feront l'objet de mesures de réduction identifiées ;

Considérant qu'il reviendra aux services instructeurs pour toutes futures demandes relatives à des travaux sur les bâtiments de l'hôtel « Réveil Matin » et sur celui de l'ancien Ehpad de s'assurer que la présence potentielle d'espèces protégées dans le bâtiment ou sur la parcelle aura bien été prise en compte par le pétitionnaire, en considérant l'échelle du quartier pour les espèces de faune vivant en colonies. Le pétitionnaire pourra alors utilement se saisir du guide technique *Rénovation du bâti et biodiversité* téléchargeable sur le site de la Ligue de protection des oiseaux (LPO) : <https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/renovation-du-bati-et-biodiversite/renovation-du-bati-et-biodiversite-le-guide-technique> ;

¹ Faisant suite à la décision de dispense du préfet de l'Essonne n°91-010-2015 du 6 septembre 2015.

Considérant que les autres évolutions, correspondant aux points n° 4 et 5 du considérant introductif, sont d'ampleur ou de portée limitée et n'appellent pas de remarques de la part de l'Autorité environnementale ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, la modification n° 4 du PLU de Montgeron (91) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **à l'exception du projet de construction de logements sociaux sur les parcelles AS 349, AS 351 (ex AS 477) et une partie de la parcelle AS 478 (point 3).**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU pour le projet de construction de logements sociaux sur les parcelles AS 349, AS 351 (ex AS 477) et une partie de la parcelle AS 478 sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent l'analyse des effets du reclassement des parcelles AS 349, AS 351 et une partie de la parcelle AS 478 vers un zonage en secteur UEa pour y construire des logements sociaux, et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire, lorsque cela est possible, de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'exposition des populations aux pollutions et nuisances associées à la proximité de la RN 6 ;
- le risque d'exposition au plomb ainsi qu'aux pollutions des sols ;
- la gestion du risque d'inondation des caves par remontées de nappes ;
- les fonctionnalités écologiques des espaces enherbés ou arborés du site, et leur potentielle destruction par défrichement et imperméabilisation.

Les évolutions présentées aux points 1, 2, 4, 5 et 6 au début du présent avis conforme peuvent être mises en œuvre par la commune sans évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Montgeron rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 26/03/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France

Le président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Schmitt'.

Philippe SCHMITT