

JH/MB
OBJET

**Révision générale du
Plan Local
d'Urbanisme :
Débat
complémentaire sur
l'axe 1 du Projet
d'Aménagement et de
Développement
Durables**

DATE
D'AFFICHAGE

04 avril 2025

NOMBRE DE
CONSEILLERS :

en exercice

35

présents

23

votants

28

N° D_61_2025 (Service Urbanisme)

L'an deux mil vingt-cinq, le 31 mars à 19 heures 00, les membres composant le Conseil Municipal de Montereau se sont réunis en Mairie de Montereau sur la convocation en date du 25 mars deux mil vingt-cinq et sous la présidence de Monsieur James CHERON, Maire.

Présents : M. CHERON, Maire, M. DERVILLEZ, Mme BOURGEAIS-EL ABIDI, M. REGUIG, Mme MAIROT, Mme IVAKHOFF, M. BELEK, M. ESPARRAGA, Adjoints au Maire, Mme CAMACHO, M. DOURET, M. FELLAH, Mme GAGÉ, M. LEMOINE, M. MALONGA, M. MEBARKI, Mme MEUNIER, M. MONIER, Mme SONI MAZOUZI, M. POUVESLE, M. ALBOUY, Mme DA FONSECA, M. DEYDIER, Mme PINTO JANEIRO, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : M. ASFAUX représenté par Mme BOURGEAIS-EL ABIDI, Mme CHOISY représentée par M. DERVILLEZ, Mme CORNEILLAN représentée par M. ESPARRAGA, M. STUTZ représenté par Mme MAIROT, Mme ADANUR représentée par M. BELEK, Mme IN représentée par M. REGUIG, Mme LACHEMI représentée par Mme IVAKHOFF, Mme SAINTE ROSE représentée par M. LEMOINE, M. ANKAOUA représenté par Mme PINTO JANEIRO, M. JEGO représenté par M. ALBOUY, M. LOMBARD représenté par M. CHERON, Mme ZAIDI représentée par M. DEYDIER.

Secrétaire de séance : Mme IVAKHOFF.

~~~~~

Reconstruire la ville sur la ville et préserver l'environnement : telles sont les ambitions de la municipalité.

La commune de Montereau a engagé le 5 décembre 2016 la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération n° D\_156\_2021 en date du 04 octobre 2021, le Conseil Municipal a pris acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce constitutive du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui, le PADD est présenté aux membres du Conseil Municipal pour débattre de nouveau sur l'axe 1 : Une évolution maîtrisée et équilibrée s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour mémoire, le PADD prévoit les quatre axes suivants :

Axe 1 : Une évolution maîtrisée et équilibrée s'inscrivant dans une démarche de développement durable

Axe 2 : Conforter un cadre de vie de qualité

Axe 3 : Maintenir et développer l'économie locale

Axe 4 : Soutenir et accompagner les usages et les nouvelles pratiques des habitants

.../...

Chacun de ses axes se décline en plusieurs orientations visant à maintenir les équilibres entre l'attractivité et la qualité de vie, ainsi que la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Ceux-ci sont basés sur les enjeux identifiés pendant la phase diagnostic et tiennent compte du SDRIF-E, de la réserve naturelle régionale labellisée en 2024 et des objectifs du Plan Local de l'Habitat de la CCPM, adopté en février 2019 et actuellement en cours de révision. Aujourd'hui, les orientations restent inchangées, seules les valeurs de référence évoluent. En effet, l'actualisation des données démographiques et l'entrée en vigueur de nouveau document nécessitent de revoir le projet de production de logements à l'échelle communale.

Les tendances observées depuis 2010 grâce à la requalification du quartier de Surville se sont poursuivies et même renforcées : au dernier recensement la population est de 22 259 habitants. Depuis 2015, l'évolution annuelle de la population est au-dessus de 2,5% /an (2,91% pour la période 2010-2015 puis 2,79% sur la période 2016-2021). Afin que la ville puisse accueillir dans les meilleures conditions la population en assurant la réalisation et l'adaptation des équipements publics notamment, il est nécessaire de ralentir le rythme d'augmentation de la population sur la prochaine décennie.

En matière de production de logements, le PLH indique un rythme de production annuel de logements de l'ordre de 169 logements / an pour la période 2024 – 2030.

Sur la période 2021 – 2040, le SDRIF-E fixe un objectif de densification de l'ordre de 15% de logements supplémentaires par rapport au nombre de logements existants dans les espaces urbanisés, soit 1330 logements sur la période. Cela représente un rythme de production en densification, réhabilitation, remobilisation de logements vacants, démolitions-reconstructions, de 66,5 logements/ an (soit 997 logements sur 15 ans)

Par ailleurs, la ville bénéficiant d'une capacité cumulée d'étendre de 5% ses espaces urbanisés de référence, la commune disposant d'une réserve théorique urbanisable de l'ordre de 24,76 ha (soit 1.24 ha/an) avec une densité minimale de 45 logement/ha, soit une capacité de production minimale à l'échelle du SDRIF-E de l'ordre de 1114 logements en extension urbaine sur les 20 prochaines années (soit une capacité d'extension maximale de 18,6 ha sur 15 ans (2021-2035, pour une production minimale de 835 logements).

Avant de mobiliser les capacités en extension, la Ville devra mobiliser les dents creuses de l'urbanisation (espaces non construits entourés de parcelles bâties) et poursuivre les opérations de réhabilitation. La mobilisation des friches devra également être renforcée ainsi que la reconquête des logements vacants.

Toutefois, au regard des opérations prévues à ce jour et des contraintes environnementales fortes qui pèsent sur une grande partie du territoire, la Ville n'envisage pas de mobiliser les 18 hectares autorisés par le SDRIF-E dans le cadre de son PLU afin d'avoir une politique foncière sobre. Seulement 5,8 ha seront mobilisés pour réaliser une opération d'extension de l'habitat et un équipement public qui l'accompagne, indispensable pour les nouveaux habitants.

.../...

La Ville de Montereau-Fault-Yonne souhaitant poursuivre l'accueil de familles estime l'augmentation de sa population d'environ 4 000 personnes sur la période 2021 – 2035, induisant une production de logements estimée entre 1700 et 1830 unités environ sur cette période.

**APRES** avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

**APRES** clôture du débat par Monsieur le Maire,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2016 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ; et notamment aux règles de gouvernance qu'elle s'est fixée

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2021 organisant le débat sur les orientations générales du PADD du PLU,

**Il est demandé au conseil municipal d'en délibérer en :**

- **PRENANT ACTE** de la tenue de d'un nouveau débat sur l'axe 1 du PADD ;
- **DISANT** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

La présente délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

VU l'avis favorable de la 4<sup>ème</sup> commission en date du 27 mars 2025.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE l'UNANIMITÉ : (7 abstentions : M. ALBOUY, Mme DA FONSECA, M. DEYDIER, Mme PINTO JANEIRO, M. ANKAOUA représenté par Mme PINTO JANEIRO, M. JEGO représenté par M. ALBOUY, Mme ZAIDI représentée par M. DEYDIER)**

- **DE PRENDRE ACTE** du débat complémentaire sur l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de Plan Local d'Urbanisme,
- **DE PRÉCISER** que la tenue de ce débat est formalisé par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD,
- **DE PRÉCISER** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tous actes et documents aux effets ci-dessus.



Pour extrait conforme,  
Le Maire,

James CHERON