



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Montereau-Fault-Yonne (77)
à l'occasion de sa révision**

N°017033/A PP
Du 27/07/2026



Localisation des secteurs de projets identifiés au sein du PLU révisé de Montereau-Fault-Yonne, incluant une OAP sectorielle

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Montereau-Fault-Yonne (77), porté par la commune de Montereau-Fault-Yonne dans le cadre sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 05/01/2026.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à atteindre, à l'horizon 2040, une population d'environ 27 000 habitants (soit plus de 5 000 nouveaux habitants par rapport à 2022) et à construire 1 433 nouveaux logements (1 230 au sein de l'espace urbanisé et 203 en extension urbaine), notamment dans l'OAP Bords d'eau.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le patrimoine naturel et le paysage ;
- la santé humaine (pollutions atmosphériques, sonores, des sols...) ;
- le risque d'inondation ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de compléter le rapport de présentation avec les éléments manquants signalés dans le corps de l'avis (analyse pour mieux caractériser l'état initial et l'évolution prévue avec la mise en œuvre du projet de PLU, notamment pour ce qui concerne : les continuités écologiques, la circulation automobile, qui est une des causes principales des pollutions atmosphérique et sonore. Une attention particulière est à apporter à l'OAP Bords d'eau, qui va accueillir des nouvelles constructions, en extension de l'espace urbanisé, sur un sol potentiellement pollué.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire de Montereau-Fault-Yonne que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Milieux naturels et consommation d'espaces.....	12
3.1. Les milieux naturels et la biodiversité.....	12
3.2. La consommation d'espaces.....	14
3.3. La santé humaine.....	15
3.4. Le risque inondation.....	17
3.5. Les mobilités.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Montereau-Fault-Yonne (77) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 5 décembre 2025.

Le plan local d'urbanisme de Montereau-Fault-Yonne est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 17 avril 2026. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 5 juin 2026 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 15 juillet 2026 à Guillaume CHOISY, la compétence à statuer sur le projet plan local d'urbanisme de Montereau-Fault-Yonne à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Guillaume CHOISY, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Le délégataire atteste 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.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme

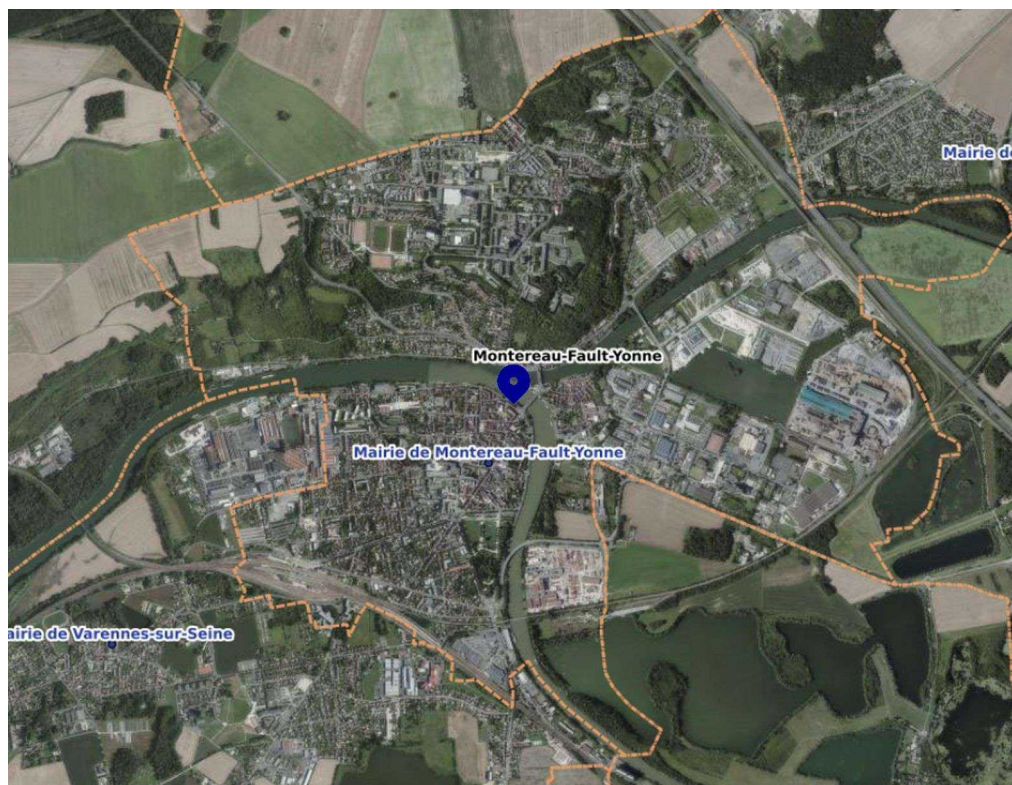


Figure 1: Vue aérienne de la commune de Montereau-Fault-Yonne (Source : cartes.gouv.fr)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 70 kilomètres au sud-ouest de Paris et à 30 kilomètres de Melun, la commune de Montereau-Fault-Yonne s'étend sur une superficie de 9 km² et comptait 22 279 habitants en 2023. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Montereau qui regroupe 21 communes et compte 45 570 habitants (en 2023³).

Le territoire, traversé par la Seine et l'Yonne, est occupé, d'après le mode d'occupation des sols (Mos) 2025, à 9 % par l'agriculture, à 6 % par des boisements et à près de 70% par des espaces artificialisés.

La commune connaît une augmentation de sa population depuis 2011 de 31,8 %. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 15,9 %, pour atteindre en 2023 un parc de 8 860 logements, principalement individuels, dont 590 vacants (soit 6,7 %).

1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 5 décembre 2016 ; le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 12 janvier 2026.

3 Source INSEE

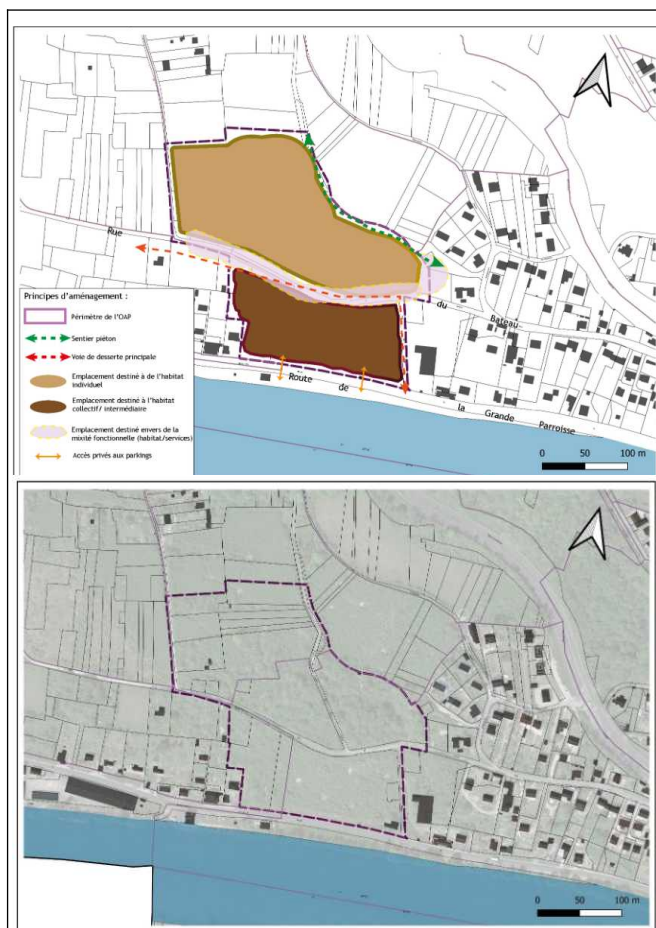
A l'horizon 2040, la commune a pour objectif d'atteindre une population de 27 000 habitants, soit 5 160 de plus par rapport à 2022 et la réalisation de 1 230 logements à l'intérieur des espaces urbanisés, et 203 en extension urbaine.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comprend quatre grands axes :

- « 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. »

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- une OAP thématique qui a pour objectif de « protéger les trames verte, bleue et noire et le paysage » ;
- une OAP sectorielle :



L'OAP n°1 Bords d'eau, d'une superficie de 5,8 ha, se situe le long de la rue du Bateau de la commune. Elle prévoit la création de nouveaux logements adaptés aux populations répartis entre le sud et le nord du secteur, avec au sud des logements collectifs et au nord des habitations individuelles. Les constructions intégreront également des équipements et services publics. L'OAP a pour objectif de créer une entrée de ville qualitative et de valoriser les Bords de la Seine. L

L'évaluation environnementale identifie toutefois le secteur des « bords d'eau » comme le principal secteur à enjeux de la révision du PLU, concentrant l'essentiel des incidences potentielles en matière de biodiversité, de consommation d'espaces, de risques naturels, de santé et de mobilités.

Figure 2: OAP n°1 Secteur des Bords d'eau (source document OAP)

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de révision du PLU ont été définies par la délibération du conseil municipal précitée. Elles ont notamment consisté en : une réunion publique avec exposition, une publication dans le bulletin municipal, des publications sur le site internet de la ville, un registre d'observations et un dossier de présentation tenus à la disposition du public.

Le bilan de la réunion publique ou a minima une présentation synthétique de ce bilan n'étant pas joint au dossier, il aurait été préférable de les inclure afin d'apprécier les évolutions issues des observations effectuées.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le patrimoine naturel et le paysage ;
- la santé humaine (notamment : pollutions atmosphérique, des sols, nuisances sonores) ;
- le risque inondation ;
- les mobilités.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : diagnostic territorial, rapport d'évaluation environnementale comprenant l'état initial, la présentation de l'évolution probable de l'environnement (scénario dit au fil de l'eau), l'analyse de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que la justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables étudiées, un dispositif de suivi et un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale remarque cependant des incohérences selon les pièces du dossier, telle que la surface de la zone 1AU variant de 4,1 à 5,8 ha selon les pièces. Le dossier devra être mis en cohérence afin que les caractéristiques du projet, notamment la superficie de la zone 1AU, soient identiques dans l'ensemble des pièces du PLU et de son évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale relève également que certaines analyses environnementales demeurent incomplètes, en particulier lorsque les investigations de terrain n'ont pas pu être conduites sur l'ensemble des secteurs destinés à être urbanisés. Cette limite affecte notamment l'appréciation des enjeux de biodiversité du secteur des « bords d'eau ».

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes de rang supérieur revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence, et à vérifier l'absence de d'incompatibilité par rapport aux plans et programmes de planification..

Cette étude doit donc identifier par rapports à ceux-ci les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

Le rapport de présentation (tome 4) présente l'articulation du PLU avec :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) adopté le 10 juin 2025 ;
- le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (2024-2030), approuvé le 30 avril 2024 ;
- le plan de déplacements urbains en Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ; le plan des mobilités en Île-de-France (PDMIF), qui remplace le PDUIF, a été approuvé le 24 septembre 2025 et aurait dû être pris en compte ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes du Pays de Montereau arrêté le 16 décembre 2019, qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 27 mars 2020 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 de la communauté de communes du Pays de Montereau, adopté en février 2019 ;
- le plan de déplacements (PLD) de la communauté de communes du Pays de Montereau, approuvé le 11 avril 2016.

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que le projet de PLU révisé est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte.

Toutefois, le projet de PLU ne comporte pas d'analyse de la compatibilité avec le plan de préventions des risques d'inondations (PPRI) de la vallée de la Seine, de Montereau-Fault-Yonne à Thomery, approuvé le 31 décembre 2002. Nous intégrons dans nos recommandations ultérieures les enjeux de mobilités et d'inondations et il pourrait être utile de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le PDMIF et le PPRI de la vallée de la Seine, de Montereau-Fault-Yonne à Thomery

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

Le rapport de présentation présente dans son tome 3 la justification des choix opérés pour l'établissement du PADD, les OAP thématique et sectorielle, les règlements graphique et écrit.

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables est une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux. Il aurait pu être utile de regarder des solutions de substitution raisonnables au projet de révision de PLU

retenu. Il aurait pu être utile de regarder des solutions de substitution raisonnables au projet de révision de PLU retenu, notamment au regard d'une mobilisation accrue des logements vacants.

3. Milieux naturels et consommation d'espaces

3.1. Les milieux naturels et la biodiversité

■ Faune-flore

La commune répertorie plusieurs sites reconnus pour leur intérêt écologique, soit résultant de zonages réglementaires avec une zone de protection spéciale (ZPS) et une zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000, soit résultant d'inventaires, avec notamment deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff), la réserve naturelle régionale de la colline St-Martin et des Rougeaux et la Vallée de la Seine, respectivement Znieff de type 1 et 2.

Plusieurs zones d'intérêt écologiques sont également recensées sur le territoire de la commune par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : corridor des milieux calcaires, corridors herbacés, corridors alluviaux multitrames, réservoir de biodiversité et milieux humides. En ce sens, la révision du PLU prévoit l'OAP thématique relative à « *la protection des trames verte, bleue, et noire et du paysage* » qui intègre les trames et corridors écologiques identifiés par le SRCE ; celles-ci ont vocation à être déclinées localement au sein de chaque partie du territoire communal afin d'être intégrées aux documents d'urbanisme. Une telle analyse permettrait d'appréhender les incidences sur les continuités écologiques notamment celles résultant de l'urbanisation de l'OAP sectorielle « Bords d'eau » localisée entre un corridor calcaire et un corridor alluvial multitrames, qui prévoit la consommation de 5,9 ha d'espaces naturels, alors même que l'évaluation environnementale identifie ce secteur comme celui concentrant les principaux enjeux de biodiversité de la révision du PLU. .

Le PLU fournit une carte de la trame noire (p. 11 de l'OAP) assortie d'actions de préservation (adaptation des éclairages publics). Une réflexion sur d'autres enjeux écologiques relatifs à la préservation des sols (trame brune) et aux continuités silencieuses (trame blanche) aurait pu être envisagée dans cette OAP.

Le secteur de l'OAP « Bords d'eau » a fait l'objet de prospections de terrain (15 septembre 2022) permettant d'établir une typologie des milieux. Malgré la période peu propice à l'observation des habitats naturels et la présence de clôtures (hachuré rouge), le secteur recense divers habitats naturels tels que des fourrés médio-européens sur sol riche (en marron foncé sur la figure 3) et des chênaie-charmaies rudérales (en vert) ainsi que des espèces protégées (Moineau domestique, Pic épeichette, Linotte mélodieuse, Mante religieuse, Lézard des murailles) et déterminantes de Znieff (Azuré des Coronilles, Fluoré, Leste Brun).



Figure 3: Carte des habitats naturels, flore patrimoniale et espèces exotiques envahissantes (Source : RP Tome 4b p. 64)

Par ailleurs, au droit du secteur de l'OAP sectorielle, ce dernier est identifié comme une zone humide de catégorie 3 dont le caractère humide reste à vérifier. Cette vérification n'a été que partiellement possible en raison des clôtures présentes sur les zones concernées.

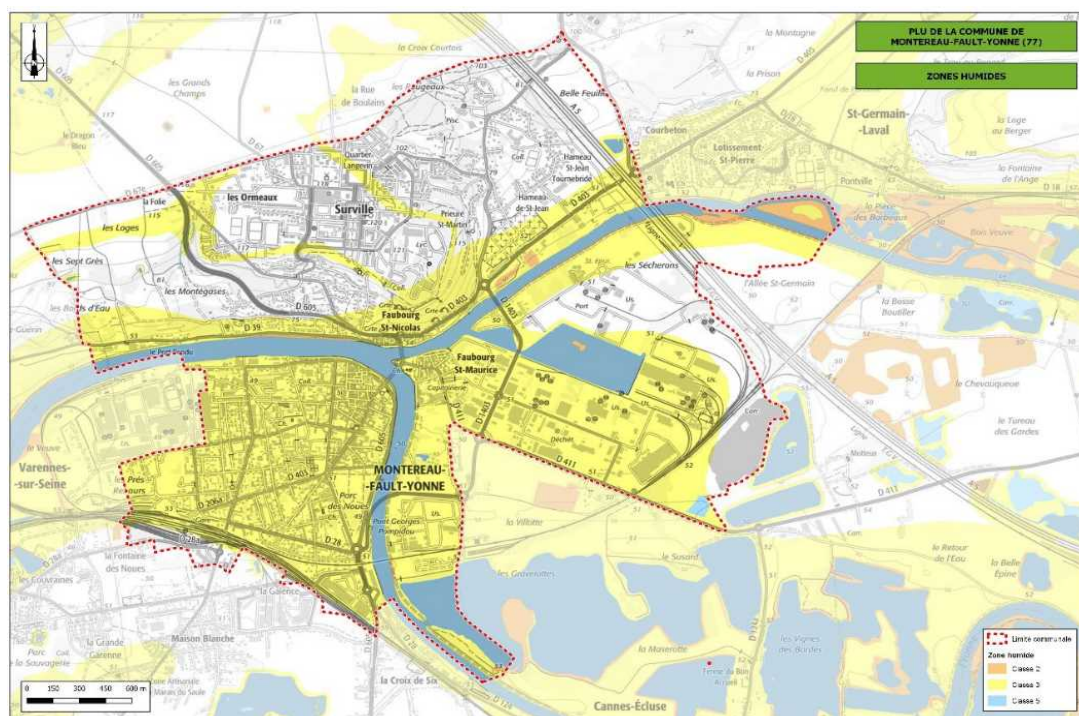


Figure 4: Carte des secteurs à probabilité de présence de zones humides (Etude de prélocalisation des zones humides du Sdage Seine-Normandie) (Source : RP Tome 4b p.49)

Ces manques de l'étude « faune-flore » sur les parcelles ayant vocation à être urbanisées ne permettent pas de caractériser de manière suffisamment fiable les enjeux de biodiversité sur l'ensemble des secteurs destinés à être urbanisés, et limitent ainsi la portée de l'évaluation environnementale

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'état initial des continuités écologiques sur le territoire communal, notamment en y déclinant les trames protégées par l'OAP thématique Et d'adapter, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires à leur préservation ;
- compléter l'analyse des enjeux écologiques sur l'ensemble de l'OAP sectorielle « Bords d'eau » en réalisant des prospections en période plus propice à l'observation de la faune et la flore (avril à août) et en incluant les secteurs clôturés ;
- justifier la mesure de réduction du secteur de l'OAP « Bords d'eau » à partir des critères d'analyse écologiques (description de l'écosystème, interactions entre espèces, conditions de conservation des espèces).

■ **Le patrimoine naturel et le paysage**

La ville est située dans l'ensemble de paysage de la Vallée de la Bassée, au sein de l'unité paysagère de la vallée de Montereau. Elle présente un site inscrit « Butte et parc de Surville », plusieurs monuments historiques et leurs champs de visibilité dont l'un d'eux, le périmètre de protection des quatre pierres levées au lieu-dit « Les Sept Grès » intercepte le secteur de l'OAP sectorielle « Bords d'eau ».

L'OAP sectorielle intègre des dispositions paysagères prévoyant des ouvertures visuelles et échelonnant les hauteurs des constructions en lien avec le dénivelé du secteur, avec une progression décroissante de la hauteur des bâtiments du sud au nord et culminant à R+3 (p. 13 de l'OAP).

A l'échelle communale, l'intégration de la protection du paysage au sein de l'OAP thématique prévoit notamment de végétaliser les espaces libres en cohérence avec les paysages alentours et de travailler sur l'insertion des franges urbaines « à travers la volumétrie, l'implantation et les teintes » (P.10 de l'OAP).

Toutefois, le règlement ne précise aucune disposition relative à la volumétrie et l'implantation des constructions pour le secteur 1AU (p. 103 du règlement) et se limite à un renvoi général vers le code de l'urbanisme concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures (teinte des bâtiments) alors que de telles dispositions sont prévues pour le secteur UC.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer des règles relatives à la volumétrie, la hauteur, et aux qualités architecturales du bâti au sein du règlement pour la zone 1AU en explicitant la programmation prévue sur le secteur des « Bords d'eau ».

3.2. La consommation d'espaces

Le projet de révision du PLU prévoit la réalisation de 1 433 logements, dont 1 230 en densification au sein de l'enveloppe urbaine et 203 en extension, pour accompagner une croissance démographique de plus de 5 000 habitants à l'horizon 2040. Cette stratégie limite globalement la consommation d'espaces en privilégiant le renouvellement urbain, mais elle conduit néanmoins à l'artificialisation d'environ 5,8 à 5,9 hectares sur le secteur des « Bords d'eau », identifié comme le principal secteur à enjeux environnementaux en matière de biodiversité, de risques naturels et de mobilités. Dans ce contexte, l'Autorité environnementale estime qu'une réduction supplémentaire de la consommation d'espaces pourrait être recherchée en mobilisant davantage les 590 logements vacants recensés sur la commune (soit 6,7 % du parc), afin de renforcer la densification du tissu urbain existant et de limiter l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les possibilités de renforcer la densification de la population en réduisant le taux de logements vacants, actuellement de l'ordre de 7 %, proche de la moyenne régionale. Les 590 logements vacants recensés pourraient faire l'objet d'une démarche spécifique visant à favoriser leur remise sur le marché et une meilleure occupation du parc existant, afin de limiter la consommation de nouveaux espaces.

3.3. La santé humaine

■ Air et bruit

Même si le respect de la réglementation sur le bruit et celle sur la pollution de l'air s'apprécie au stade du projet, le plan local d'urbanisme, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine.

La révision du PLU prévoit la création de 1 230 logements au sein de l'espace urbanisé et 203 en extension de l'enveloppe urbaine. Le règlement écrit de la zone 1AU (p. 100 et suivantes) autorise la réalisation de commerces et activités de services (artisanat, restauration, accueil de clientèle) et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment des bureaux, des équipements sportifs ou des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale). Cette hypothèse est explicitement mentionnée au sein du rapport de présentation (tome 3, p. 36), qui prévoit la remise en valeur du patrimoine industriel de la ville par la « *réhabilitation du bâtiment de la briquetterie afin d'y accueillir le futur groupe scolaire* » (tome 3, p. 36).

L'état initial de l'environnement des enjeux relatifs à la qualité de l'air et aux nuisances sonores repose sur des données bibliographiques et historiques.

Le territoire de Montereau-Fault-Yonne comprend des secteurs traversés par des infrastructures routières et ferroviaires bruyantes qui figurent dans les arrêtés de classement sonore des infrastructures de transport terrestre :

- l'autoroute A5, classée en catégorie 1 (catégorie la plus bruyante, pouvant affecter jusqu'à trois cents mètres de part et d'autre de la voie) ;
- la ligne ferroviaire (TER et transilien R), classée en catégorie 2 (jusqu'à 250 mètres) ;
- la route départementale (RD 605) traversant la ville de nord en sud, classée en catégorie 3 (jusqu'à cent mètres) ;
- la route départementale (RD 1403), classée en catégorie 4 (jusqu'à trente mètres) ;
- la route départementale (RD 403), classée en catégorie 4 (jusqu'à trente mètres).

Le dossier présente la carte des bruits stratégiques ci-dessous qui témoigne de niveaux sonores pouvant dépasser 70 dB(A) Lden à proximité des axes routiers et ferroviaires, alors que les recommandations de l'OMS sont de l'ordre de 53 dB(A) Lden et 45 dB(A) Ln pour le trafic routier et de 54 dB(A) Lden et 44 dB(A) Ln pour le trafic ferroviaire.

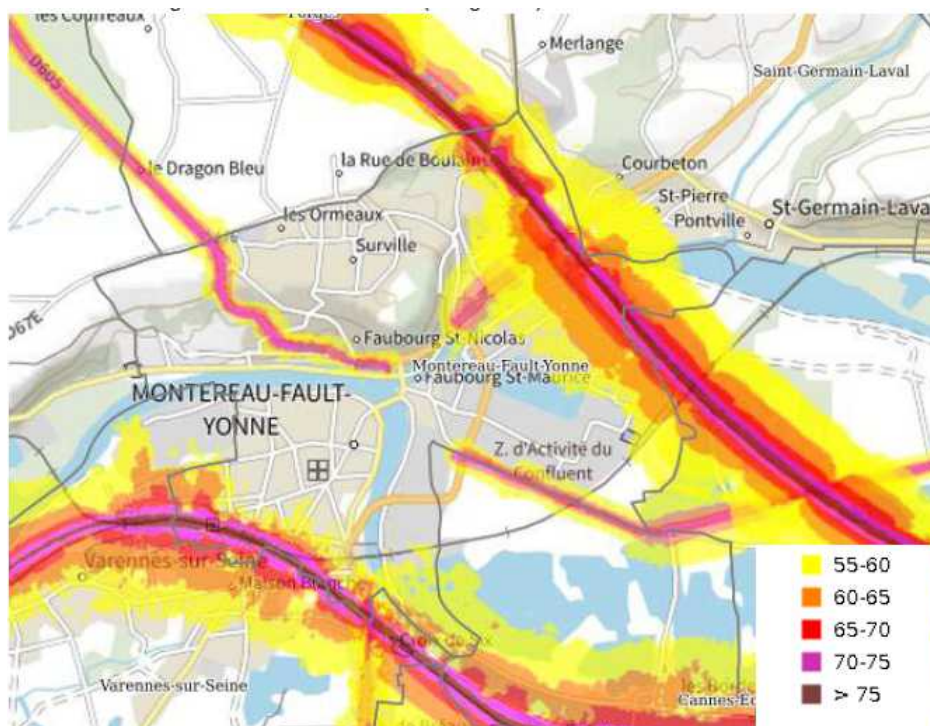


Figure 5: Carte des bruits stratégiques 4ème échéance (Source : DDT 77)

Le PLU prévoit l'urbanisation du secteur « Bords d'eau » à proximité des routes départementales (RD 605 et RD 39) et est donc susceptible d'induire un impact négatif sur la santé humaine par l'augmentation de la population, potentiellement sensible (enfants, personnes âgées et population précaire) dans des secteurs dans lesquels le bruit est supérieur aux valeurs de l'OMS.

Les concentrations en polluants atmosphériques illustrent des dépassements en particules fines (PM 2,5) avec une moyenne annuelle de $7,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ par rapport aux recommandations de l'OMS ($5 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Les projets d'urbanisation, notamment sur les secteurs 1AU et UC, auront pour effet d'exposer de nouvelles populations, potentiellement sensibles (enfants, personnes âgées, précaires) à ces pollutions. En l'état, ni le règlement, ni les OAP, ni le PADD ne mentionnent de mesures, au-delà des prescriptions réglementaires, permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores et à une qualité de l'air dégradée des populations actuelles et futures.

La commune gagnerait à définir des niveaux d'exposition au bruit et des mesures propres à les éviter ou les réduire en allant au-delà de la protection phonique assurée par les mesures constructives d'isolation des bâtiments en façade. Comme le recommande l'OMS pour l'application de ses valeurs limites, ces mesures doivent tenir compte des nuisances générées à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, en visant notamment l'organisation des bâtiments sur les parcelles, la disposition des logements et leur orientation et leur caractère traversant.

Cet enjeu concerne les constructions à venir mais également les logements existants puisque le programme intègre une évolution sur l'habitat existant, sur le quartier de Surville (QPV).

(4) L'Autorité environnementale recommande, au regard de l'augmentation de la population et de ses conséquences sur le territoire, notamment dans les secteurs d'urbanisation ou de densification, de définir et intégrer au règlement et/ou à l'OAP sectorielle, des mesures pour éviter ou réduire significativement les incidences engendrées par les pollutions atmosphériques en prenant pour référence les valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi un risque pour la santé pour chaque type de polluant.

■ La pollution du sol

L'état initial de l'environnement indique la présence, sur la commune, de 183 anciens sites industriels et activités de service (Casias), huit sites pollués ou potentiellement pollué (ex-Basol), 11 secteurs d'informations sur le sols (SIS). Le secteur de l'OAP « Bords d'eau » correspond à un secteur présentant un risque de pollution des sols en lien avec une ancienne activité industrielle, répertoriée dans la base de données Casias. Aucune campagne d'investigation des sols n'a été réalisée sur le secteur, alors que le projet prévoit son urbanisation et la construction de logements et que l'existence du risque de pollution des sols est mentionnée dans le dossier et le projet de PLU.

Il appartient au PLU, dans le cadre de son évaluation environnementale, de justifier les évolutions d'urbanisme au regard de l'existence d'un tel risque et de prévoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages prévus.

(5) L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou les secteurs de projet, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols, afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus.

3.4. Le risque inondation

Le territoire de Montereau-Fault-Yonne est exposé aux inondations par débordement de cours d'eau, remontées de nappes, inondation de cave et ruissellement des eaux pluviales, encadré par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la vallée de la Seine de Montereau-Fault-Yonne à Thomery. Les prescriptions portent sur des zones définies en limite de l'OAP sectorielle « Bords d'eau » sur laquelle la construction de bâtiments de logements sont prévues.

La cartographie des aléas sur la commune (p.69 de l'état initial de l'environnement) identifie plusieurs zones. Ainsi, la partie basse (sud de la Seine et à l'ouest de l'Yonne) est exposée à des aléas faibles à moyens jusqu'à très fort ; il s'agit donc de secteurs où les hauteurs de submersion sont respectivement inférieures de 1 mètre d'eau et supérieures à 2 mètres d'eau par rapport aux plus hautes eaux connues (PHEC).

Afin de limiter l'exposition de nouvelles populations à un tel risque, le règlement effectue pour chaque zonage des renvois vers les servitudes du PPRI et limite la réalisation de sous-sols sur le secteur 1AU. L'OAP thématique encourage la perméabilité des places de parkings, mesure reprise par le règlement notamment pour le secteur UB, centre historique très urbanisé et soumis à un aléa important. Le PLU gagnerait à étudier davantage la résilience du secteur de la ville basse en cas d'inondation, notamment en raison de sa population constituée principalement de personnes âgées et vulnérables à l'aune de phénomènes naturels aggravés par le changement climatique.

Le règlement du secteur 1AU opère un renvoi vers le PPRI pour les zones en limite du zonage (berges de la Seine), et comporte une disposition visant à la mise en œuvre de mesures d'évitement « *pour les constructions les plus proches de la Seine limiter les parkings en sous-sol [...] en prévoyant les solutions les plus adaptées : limiter la réalisation de stationnement en sous-sol, prévoir des vide-sanitaires et/ou solution de rétention* » (p. 104 du règlement écrit). L'ambition du règlement pourrait être poursuivie en présentant une analyse plus précise des secteurs réellement affectés par ce risque au sein de l'OAP et en faisant figurer des mesures concrètes (bassin de rétention, noues végétalisées, interdiction de sous-sols, perméabilité des espaces extérieurs, adaptation des aménagements) au sein de l'OAP sectorielle permettant d'établir les conditions de sauvegarde et de mise en résilience des futures populations.

(6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU en termes d'aggravation du risque, en particulier s'agissant des secteurs d'urbanisation et de prendre des dispositions (règlement, OAP) adaptées à l'évitement et à la réduction de ce risque et à la mise en résilience des nouveaux secteurs urbanisés, notamment au regard des effets attendus du changement climatique.

3.5. Les mobilités

Les habitants de Montereau-Fault-Yonne utilisent très majoritairement la voiture pour leurs déplacements quotidiens. La voiture représente notamment 57 % des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2023. La motorisation des ménages atteint 72,2% (en 2023, selon les données de l'Insee). Le diagnostic ne fait état que des déplacements domicile-travail. Il convient de rappeler que les trajets domicile/travail ne représentent à l'échelle nationale que 20 % des déplacements. Une analyse des pratiques de mobilité dans leur ensemble (tous modes et tous motifs) est donc nécessaire afin d'apprécier de manière plus réaliste les incidences du projet sur les déplacements et les émissions associées.

L'évolution du trafic routier lié aux projets envisagés par le PLU n'est pas appréhendée de manière précise dans le document. Le PLU prévoit la réalisation de 1 433 logements à horizon 2040, dont il convient d'analyser les incidences sur le trafic. De plus, le PLU prévoit au sein de son PADD, de redynamiser le secteur gare conformément aux objectifs poursuivis par le Sdrif. L'orientation 15 « *améliorer les réseaux de transports [...]* » ambitionne ainsi de favoriser un report modal en réduisant l'utilisation de la voiture au profit des transports collectifs et modes actifs (marche et vélo).

L'analyse du réseau Île-de-France Mobilités réalisée dans l'état initial de l'environnement (p. 100 et suivantes) fait état d'un réseau bus desservant le territoire communal et le reliant aux communes alentours. Toutefois, la fréquence de ces lignes reste limitée, seule la ligne 3301 enregistre 39 allers et 40 retours en semaine, les autres lignes comptabilisant un nombre d'allers-retours oscillant entre 1 et 12 allers-retours par semaine, réduisant la desserte de l'ouest et de l'est de la commune. Le secteur des « Bords d'eau » localisé à l'ouest de la commune en extension urbaine est desservi par la ligne 3305 (2 allers-retours/jour) à l'arrêt « Sept Grés » (à 500 mètres à l'ouest), l'arrêt desservant la ligne la plus fréquente étant à plus d'un kilomètre. L'OAP évoque notamment la possibilité de créer un nouveau point de desserte à proximité du secteur de l'OAP et illustre un sentier piéton au nord-ouest du secteur (figure 3 : pointillés verts) ; ces orientations ne permettent pas de garantir la mise en œuvre effective l'objectif 15 du PADD.

Il conviendrait d'évaluer le potentiel de développement de ces modes alternatifs, d'en fixer un objectif réaliste et d'établir les outils permettant de l'atteindre ainsi que de définir plus précisément la programmation de l'OAP sectorielle, en l'accompagnant de mesures concrètes (localisation d'un nouvel arrêt de bus, sentiers dédiés aux voies douces, aménagement des berges) traduites par son schéma de principe afin d'encourager concrètement le secteur à l'utilisation des transports en commun et ainsi limiter l'usage des véhicules individuels.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'étudier l'évolution du trafic selon plusieurs scénarii de développement des modes actifs, notamment sur les secteurs d'urbanisation, et d'en déduire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées en termes d'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Montereau-Fault-Yonne envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 27 juillet 2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillaume CHOISY', with a stylized flourish at the end.

Guillaume CHOISY

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'état initial des continuités écologiques sur le territoire communal, notamment en y déclinant les trames protégées par l'OAP thématique Et d'adapter, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires à leur préservation ; - compléter l'analyse des enjeux écologiques sur l'ensemble de l'OAP sectorielle « Bords d'eau » en réalisant des prospections en période plus propice à l'observation de la faune et la flore (avril à août) et en incluant les secteurs clôturés ; - justifier la mesure de réduction du secteur de l'OAP « Bords d'eau » à partir des critères d'analyse écologiques (description de l'écosystème, interactions entre espèces, conditions de conservation des espèces)..... 14
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer des règles relatives à la volumétrie, la hauteur, et aux qualités architecturales du bâti au sein du règlement pour la zone 1AU en explicitant la programmation prévue sur le secteur des « Bords d'eau » 14
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les possibilités de renforcer la densification de la population en réduisant le taux de logements vacants, actuellement de l'ordre de 7 %, proche de la moyenne régionale. Les 590 logements vacants recensés pourraient faire l'objet d'une démarche spécifique visant à favoriser leur remise sur le marché et une meilleure occupation du parc existant, afin de limiter la consommation de nouveaux espaces..... 15
- (4) L'Autorité environnementale recommande , au regard de l'augmentation de la population et de ses conséquences sur le territoire, notamment dans les secteurs d'urbanisation ou de densification, de définir et intégrer au règlement et/ou à l'OAP sectorielle, des mesures pour éviter ou réduire significativement les incidences engendrées par les pollutions atmosphériques en prenant pour référence les valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi un risque pour la santé pour chaque type de polluant..... 16
- (5) L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou les secteurs de projet, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols, afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus..... 17
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU en termes d'aggravation du risque, en particulier s'agissant des secteurs d'urbanisation et de prendre des dispositions (règlement, OAP) adaptées à l'évitement et à la réduction de ce risque et à la mise en résilience des nouveaux secteurs urbanisés, notamment au regard des effets attendus du changement climatique..... 18
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'étudier l'évolution du trafic selon plusieurs scénarii de développement des modes actifs, notamment sur les secteurs d'urbanisation, et d'en déduire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées en termes d'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores..... 18