

Demande que la politique patrimoniale soit davantage prise en compte. Demande l'interdiction de l'urbanisation à tout crin sur les terres argileuses mentionnée dans les PPRI. Souhaite un plan de circulation conforme à la loi de l'air. Souligne l'aberration de la rampe de l'église St Jacques. Ajoute de suivre les impératifs écologiques sur tous les équipements à venir

Rep CE : Toutes ces réponses figurent dans le chapitre des observations thématiques.

122 Mr Guinot :

Remarques sur les maisons remarquables, souhaite une réglementation plus précise.

Rep CE : Voir dans le chapitre des observations thématiques 2-11 la réponse à cette question.

123 Mr Mme Dudoit Denis : (document de 5pages)

Reprenant des observations formulées auparavant sur le logement, le transport et la circulation, le stationnement... Souligne que la ville est située à l'écart de tout projet de transport. Note que dans le projet de Transports il n'existe aucune réserve au PLU pour une véritable gare routière. Signale qu'il est prématuré d'engager de nouveaux projets d'intensification en nombre de logements associés à la densification du tissu existant. N'a trouvé aucune indications dans le rapport de PLU s'il entre ou non dans le cadre de la loi n° 2011 635 du 15 juin 2011 alors que le nouveau SDRIF va être mis à l'enquête

Rep CE , Ce Plu est conforme au SDRIF en vigueur , le nouveau n'a pas été encore soumis à l'enquête publique. La ville avec ses partenaires a depuis longtemps engagé une réflexion sur les transports que vous trouverez commentée dans le chapitre thématique.

N° 124 Mr et Mme Trouvé (suite à document annexé de Mr André Schneider 6 pages)

Il y a de quoi se poser des questions sur les règles qui régissent ce nouveau PLU.

Pourquoi le maire a-t-il refusé un référendum des habitants suite à la demande de l'opposition municipale ? Demande d'enregistrer sa demande négative pour ce PLU .

Rep CE : Les règles qui régissent ce PLU est conforme au code de l'urbanisme.

Je note votre refus

125 Mr et Mme Pierre et Monique Chanlac :

Défavorables à la modification du PLU avenue de la République, suppression des arbres anciens. Même remarques que précédemment sur les hauteurs des immeubles, contre les sous sols supprimant les eaux souterraines. Assèchement des marnes

Rep CE : Voir le chapitre thématique qui explique clairement les orientations d'urbanisme de l'avenue de la République.

J'ai pris bonne note de votre observation sur les marnes.

REGISTRE VI

126 Mme Stars Jacqueline :

N'accepte pas ces projets sans concertation des habitants. Pas d'immeubles de 18m de haut pourquoi pas 20m ou 30 m , pas de nouvelles grandes surfaces nous en sommes surchargés , les petits commerçants doivent vivre aussi. Enfin je réclame un référendum les Montgeronnais ont le droit de donner leur avis sur l'environnement.

Rep CE : Voir le chapitre thématique qui explique clairement les orientations d'urbanisme de l'avenue de la République.

J'ai pris bonne note de votre observation sur les marnes.

N° 127 Auteur illisible :

Conteste ce projet de PLU permettant de construire dans la zone pavillonnaire de l'avenue de la République des immeubles.

Rep CE : Je prends note.

N° 128 Mr Claude Thomas :

Contre la densification, le respect des constructions n'est pas prévu par rapport aux circulations ex : RN6 ; Gardons à Montgeron son caractère.

Rep CE : Je prends note

N° 129 Mr Nourry Jean-Louis :

Document de 3 pages reprenant la présentation de la commune et de ses données ; conteste les ratios population, fait remarquer que les 782 vacants devraient être occupés. Souligne que le PLU présenté vise essentiellement à densifier la commune, et d'implanter de manière non maîtrisée les logements sociaux. Ce PLU ne prend pas en compte la qualité de vie des Montgeronnais. Demande son report et sa révision.

Rép CE : Je vous invite à lire le chapitre thématique où sont clairement exposés les ratios de population , la réponse aux 782 logements inoccupés, la réponse à la densification de la commune sur les logements sociaux ainsi que la qualité de vie.

N° 130 Mme Beck Bernadette :

Cette ville où j'habite depuis 30ans je l'ai vu se dégrader de plus en plus vite. abandon de quartiers entiers, constructions privées nouvelles sans aucune concertation, environnement non respecté en mitoyenneté 5 peupliers en pleine vitalité ont été abattus pour y construire des parkings. Avec ce PLU aucune amélioration à prévoir surtout avec des immeubles de 23m de hauteur. Pelouseinfrastructures défailantes ...

Rep CE : toutes les réponses à vos préoccupations sont dans le chapitre thématique.

N° 131 Mme Françoise Fournel :

Mêmes Problèmes évoqués en ce qui concerne l'avenue de la République, quartier de la gare, pelouse etc.

Rep CE : voir réponses chapitre thématique.

N° 132 Mme Hestin Véronique :

Les réunions de concertations n'ont été que des réunions d'information. Rapport CODRA pas expliqué, développement économique inexistant ;

Rep CE : Je vous invite à lire le nombre des réunions d'information indiquées dans mon rapport de présentation qui me semblent suffisantes. Je prends note sur votre remarque sur le développement économique.

N° 133 Mme Robillon Marguerite :

Interroge sur la légalité de construire un immeuble de logements sociaux sur un terrain légué à la ville par Mlle Perroche . Ce legs ayant été fait à ville «sous réserve expresse » que les 3 pavillons de la rue Amélie Evrard soient affectés à des œuvres sociales pour enfant : crèches , garderie , je rappelle ici qu'il s'agit d'une zone pavillonnaire.

Rep : Votre contribution au sujet de la construction d'un immeuble sur le terrain légué à la ville par Mlle Peroche ne peut s'effectuer que si le legs le permet. Il est légalement enregistré par acte notarié. Dans le cas d'un désaccord c'est à la justice de trancher.

N°135 Mme Myrian Mangin :

Mêmes remarques que Mme Robillott étant directement concernée par le projet de la construction Amélie Evrard . Déploire le manque d'informations de la mairie.

Rep CE même réponse a la remarque de l'observation N° 133

N° 136 : Un Montgeronnais de plus de 30 ans :

Pas de concertation réelle avec la population, des réunions discrètes, dans leurs publication, des discours volontairement opaques, avec des présentations et plans illisibles, l'utilisation d'un vocabulaire volontairement technique. Une vulgarisation aurait été nécessaire pour ouvrir le débat. Mêmes remarques pour la densification, la circulation, les moyens de transport, les nuisances sonores, sur le secteur gare et ses abords. Pour cela il faut se déplacer et constater la situation a partir de 07h le Matin jusqu'à 9h .

Rep CE : Je ne partage pas votre point de vue sur la concertation et les réunions faites dans la discrétion. Pour ma part elles ont été nombreuses, les dates des dites réunions sont relatées dans mon rapport de présentation .Ces réunions ont fait l'objet d'informations sur le site internet de la ville , dans le Montgeron mag, dans un document spécifique (voir annexes) La lisibilité de ce PLU étudié par COBRA me semble correcte, bien entendu technique mais accessible. Si vous consultez le service urbanisme, ils vous donneront tous les renseignements nécessaires à votre compréhension , je tiens également à vous préciser que j'ai pris le RER D dès matines afin de vérifier la véracité des propos tenus pendant l'enquête. Les encombrements matinaux ne sont pas pire que dans les autres villes ce qui n'est pas acceptable certainement. Je pense très sincèrement que la municipalité pour avoir abordé le sujet avec elle est consciente de ces désagréments.

N° 137 : Mme Veysseyre Henri

Concerne le secteur de la pelouse. Le classement en zone N ne me parait pas suffisant, il faudrait la rendre inconstructible, et plutôt la classer « Espaces Verts à protéger » plutôt qu'en zones naturelles. Notre maison sise 44 avenue de la Grange n'est pas classée pourtant c'est l'une des plus anciennes. Pourrait-on corriger ?

Rep La réponse est apportée dans le § dédié à ce secteur qui est à lire dans le chapitre des observations thématiques .

N° 138 Mr et Mme Auneau :

Le nouveau PLU fait totalement perdre l'harmonie de l'urbanisation actuelle de la ville, il ne prévoit pas de plan de circulation, une augmentation de logements, la modification du COS dans certains cas sur un seul terrain d'une rue pourquoi pas sur toute la rue. ?

Rep Vous reporter au chapitre Observations thématiques

N° 139 Mme Berlot Valérie

Demande de placer la pelouse dans son intégralité sous la protection de l'article L.130 .1 ou L.123 -1 du code de l'urbanisme . (lettre au maire du 16/03/2013)

Rep CE : idem obs N° 138

N° 140 Mme Berlot Valérie

Commentaires sur la densification de la ville , circulation, nuisances , transports (lettre au maire du 16/03/2013 .

Rep CE : Voir chapitre des Observations thématiques 2-4

N° 141 Mme Chesnel .

Inquiétudes sur la hauteur des immeubles, la densification à outrance des parcelles, Vous n'avez pas tenu compte dans ce PLU des toitures végétalisées, comme des espaces verts, d'une population plus importante sans équipements publics en rapport. Ne diminuez pas les places de stationnement et limitez les logements sociaux.

Rep CE : toutes les réponses sont dans le chapitre Observations thématiques. Votre remarque sur les toitures végétalisées est pertinente, Mais je vous rappelle que l'objectif d'un PLU est un droit à construire , c'est à l'architecte ou à l'opérateur d'envisager ce type d'embellissement.

N°142 : Mr Chatain Claude

Commentaires déjà rencontrés sur le secteur de la pelouse. Pourquoi avoir limité le secteur UFc à cette partie de la pelouse ?

Demande une réflexion suite à ces commentaires.

Rep CE , je prends note , la réflexion est déjà engagée , et le chapitre sur le sujet vous apporte des réponses .

N°143 Mr Nazaret Patrick :

Approuve les mesures du PLU qui prévoit la plantation des arbres de haute tige et interdit les constructions à plus de 25m . Demande de préciser si les règles

consultatives fixées aux articles 13 et UF 13 sont cumulatives et d'harmoniser les exceptions prévues aux articles U6 et UF6 en matière d'implantation de construction.

Rep CE : je prends note de votre avis favorable sur les mesures du PLU

N° 144 SCI du 53 Avenue de la République .

Propriétaire des parcelles AC20 et 21 situées 53 bis avenue de la République. Ont en projet de détruire ces petites maisons, pour les renouveler par des logements locatifs de 3 étages soit 9m à l'égout.

Rep CE :

N° 145 Mr Poulain :

Commentaires sur la Pelouse, pas d'accord sur son rattachement à l'article L123-1-5 , 7 , argumente sur la préservation du caractère pavillonnaire , et souhaite une ville plus durable.

Rep CE . Voir les réflexions du pétitionnaire et de son bureau d'études qui ont conduit à ce classement dans le chapitre observations thématiques

N° 146 Mme Carcone

Lettre de commentaires de 4 pages sur le centre actuel, les enjeux du développement économique, les enjeux de solidarité et de cohésion sociale , la gare , la RN6 , le plan de déplacement urbain , le réseau routier , le fonctionnement de la ville , la valorisation de l'identité urbaine...

Rep CE : Toutes les réponses sont dans les différents chapitres des observations thématiques

N° 147 Mr Helluy Gérard .

Document de 25 pages concernant l'analyse, les questionnements et remarques sur le projet de zonage et de règlement du PLU.

Rep CE : Ce document a fait l'objet d'une réponse individuelle .

N° 148 Mr Milleret Jacques : MONTGERON ENVIRONNEMENT :

Commentaires et remarques sur 2 documents :

Le 1^{er} 64 pages .

Le 2^{ème} 35 pages .

Rep CE : idem

N° 149 Mr Coste Michel :

Remarques concernant le futur PLU , rapport de présentation , pages 60 et 61 .

Rep CE : je prends note.

N° 150 Mr Thomas :

Remarques sur le PLU .

REP CE : Je prends note.

N° 151 Mr Ogier Pierre :

Documents de 20 pages Remarque sur le PLU , sa concertation , son diagnostic, ses carences .

Rep CE Ce document a fait l'objet d'une réponse individuelle.

N° 152 Mr Journo François :

Je soutiens entièrement ce nouveau PLU dans son intégralité.

Rep CE : Je prends note de votre avis favorable.

N° 153 Mr Brat Gérard :

Avis favorable sur le PLU , qui conserve le caractère pavillonnaire de la ville . pour préserver le bâti existant. Je demande de compléter l'article 6 en considérant qu'une voie privée préexistante desservant plusieurs lots doit être prise en compte pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et préciser le type de circulation pour une voie privée ouverte à la circulation.

Rep CE : Je prends note de votre avis favorables et des observations qui l'accompagne.

N° 154 Mr Thoma Bernard :

Je considère que le quartier de la gare est l'un des plus saturés de notre ville, qu'y bâtir des immeubles de 4 étages ne ferait qu'empirer la situation actuelle de circulation des véhicules.

Rep CE : Réponse dans le chapitre Observations thématiques 2-13

N° 155 Mme Debacker Josette

Remarques sur le legs dont les conditions ne sont plus respectées, donc je suis contre la construction d'un immeuble rue Amélie Evrard .

Rep CE : Sujet traité dans le chapitre observations thématiques

N° 156 Mr Gérard Niquet :

Je suis favorable à l'adoption du PLU ; Habitant à la proximité de la rue du hameau de Bellevue je souhaite que la parcelle non bâtie, appartenant à la SNCF, qui se trouve dans cette rue soit classée en zone naturelle afin de protéger cet îlot de nature sauvage.

Rep CE Je prends note de votre avis favorable ainsi que le classement de la rue en zone naturelle.

N° 157 Mme Lefebvre Rose-Marie :

Deux observations sur les Art .6.7, La protection des fonds de parcelles par l'interdiction de construire au-delà de 25m est une bonne chose qu'il convient

de renforcer en précisant que seule la construction des annexes est autorisée en fond de parcelles que leur hauteur en limite séparative devrait rester à 2m60 comme au POS .

Rep CE : Je prends note de votre avis favorable sur les fonds de parcelles , dont le règlement est expliqué dans le chapitre observations thématiques .

N° 158 Mme Grimoin Martine :

Je m'insurge contre la dégradation du quartier de Concy , cela va nous apporter des nuisances considérables (Circulation, RERD)

Projet « DARDERE » même issue : construction d'une résidence d'environ 40 logements ! en face du projet précédent ; a noté toutefois que ces espaces sont situés en zone à risques (inondation) – nos pavillons sont maintenus en zone inondable_la propriété « DARDERE » échappe à cette situation ; de qui se moque t'on ? Halte à l'urbanisation non réfléchie

Rep CE : Le quartier de Concy concomitant à celui de la gare est traité dans le cadre des observations thématiques ainsi que les zones inondables. .

N° 159 Mr Bonardi André :

Demande de précision concernant la prédominance en cas d'ambiguïté entre TITRE II (règles et définitions applicables à toutes les zones) et Titre III (dispositions applicables par zone)

Rep CE : voir chapitre des observations thématiques

N° 160 Falvar G

Suite à la consultation des documents mis à notre disposition, ainsi qu'aux différents débats qui ont été organisés, nous aidant ainsi à expliciter ce dossier complexe , tout au long de l'année passée et au début de celle-ci , je suis très

favorable aux mesures exposées et souhaite la mise en place du PLU tel qu'exposé.

Rep CE : Je prends note de votre avis favorable sur le PLU

Chapitre des réponses thématiques

2-1 Règles de stationnement et besoins de stationnement liés aux logements

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Il faut distinguer 2 types de stationnement :

Celui rendu nécessaires pour les futures constructions : Le PLU maintient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour toute nouvelle construction. Contrairement au POS auquel il se substitue le nombre de places est fixé en référence à la surface créée et non plus au nombre de logements. Je rappelle ici que dans le cadre de celui-ci les normes sont différentes dans un rayon de 600m de la gare. Compte tenu de l'évolution du droit de l'urbanisme suite à la réforme de 2007, les plans intérieurs des constructions projetées ne peuvent plus être exigés. Ils ne sont pas soumis aux formalités d'urbanisme à l'intérieur des bâtiments existants par division ou regroupement de logements existants. Dans ces conditions ils ne sont pas soumis à des formalités d'urbanisme. Vous comprendrez que dans ce cas le contrôle d'une règle fixée s'avère délicat !

Le rayon de 600 m autour de la gare, correspond aux secteurs facilement accessibles, à pied. C'est pour cela que dans le PLU il est envisagé d'imposer la création de moins de places de stationnement pour tenir compte de cette situation particulière. Il est exact que certaines simulations faites par certains

contributeurs peuvent aboutir à une situation théorique. Dans laquelle moins d'une place par logement serait imposée. Toutefois un opérateur privé à la liberté de réaliser davantage de place de stationnement s'il le souhaite en fonction de ses critères de commercialisation. Les statistiques de INSEE de 2009 indiquent que 52,9 % des ménages sont propriétaires d'une seule voiture et 18% ne sont pas propriétaires de voitures. Seuls 28,9 % des ménages sont propriétaires de 2 voitures ou plus.

Stationnement résidentiels liés aux constructions existantes :

Aujourd'hui on constate que dans les zones pavillonnaires compte tenu des garages incorporés à la construction où les véhicules stationnés à l'air libre les capacités sont suffisantes. Le règlement en vigueur (1960) impose la réalisation de places de parking sur les parcelles. Les constructions anciennes sont déjà équipées. Les modifications éventuelles apportées par le PLU n'auront que peu d'impact sur les difficultés de stationnement que vous avez mentionnées dans les registres notamment sur les rues du secteur : Victor Hugo, Racine, Corneille.

Stationnement sur les parkings de la gare .

Gratuits, utilisés dans le cadre des déplacements domicile-travail, ils sont très utilisés. Dans cette enquête plusieurs d'entre vous m'ont signalé qu'ils étaient occupés. Or à plusieurs reprises je me suis rendu sur les lieux et j'ai pu constater qu'il restait des places de disponible, et cela dans toutes les tranches horaires (parking avenue Foch) Photos en annexe.

Stationnement près des activités :

La norme est applicable pour le commerce et à l'ensemble de la ville, il est vrai qu'elle est plus contraignante en zone UI (zones commerciales) Maurice Garin, Val d'Ory) l'accès se faisant en automobile. Je précise que dans ce cas deux normes maximales ont été fixées qui prennent en compte des normes supérieures pour l'emprise des commerces conformément à l'article L.111 du code de l'urbanisme interdisant que l'emprise au sol des surfaces du stationnement excède 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux. Cette disposition vise à limiter de vastes aires de stationnement. Cette limitation a aussi pour but d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser le sol. Concernant le stationnement des bureaux elle est en conformité avec

l'application du PDU (Plan de Déplacement Urbain de la région IDF . Ce PDU vise à encadrer l'offre de stationnement modal sur le lieu de travail pour faciliter un report modal.

2-2 Hauteur des constructions : zones UAa , UAb , UAc :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Je précise que seule la zone UC qui concerne l'habitat collectif, qu'il soit social ou non réparti sur l'ensemble de la commune, voit sa règle de hauteur basée sur l'existant. Pour ce secteur le pétitionnaire et son bureau d'études ont examiné propriété par propriété la règle de hauteur fixée après un repérage de terrain.

Donc dans la zone UA (UAa, UAb, UAc) un plafond de hauteur maximale a été fixé . Il est équivalent à R+3+C en UAa et UAc , à R++4+C en UAb . Vous remarquerez que cette hauteur notamment Avenue de La République (objet de nombreuses observations) ou l'on distingue de nombreux R+4, R+5 et même un R+8 . Néanmoins l'article UA 10 permet de réaliser un ou deux étages supplémentaires à la seule fin de s'accoler à une construction existante.

Suite à vos observations et pensant que cette règle a été mal comprise il est envisagé de la retirer du PLU approuvé.

A - Parcelles angle de la rue Pierre Loti et de la rue du Général Leclerc

Les règles d'urbanisme sont claires, elles donnent le même droit à construire à tout le monde sur l'ensemble des parcelles concernées. C'est le propriétaire qui reste maître du choix, de les utiliser ou de ne pas les utiliser pour réaliser de l'habitat collectif. Conformément au règlement du PLU , en UAc

- En cas de toiture-terrasse : 12.50 m*
- En cas de toit en pente : 12 .50 m au bas de la toiture et 15m au faitage*

Soit un RDC plus 3 étages, plus comble éventuel.

Concernant les distances à respecter pour les ouvertures de fenêtres entre les bâtiments et les limites séparatives se reporter au règlement du PLU zone UAc :

- Les limites séparatives avec un autre terrain dans la même zone la construction sont possibles (même obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales). En cas de retrait, le bâtiment doit être à une distance minimum de la limite de l'ensemble de baie, à 8m minimum en cas de baies.
- Par rapport aux limites séparatives avec un autre terrain en zone UF II est autorisé de construire sur une longueur de 12m par limite, avec une hauteur diminuée, en cas de retrait, les constructions doivent se trouver - à 8m minimum de la limite
- De plus les constructions ne sont pas autorisées à plus de 40m des voies.

A : Quartier de la gare :

Les nombres d'emplacements requis par logement sont t'ils souterrains ou en surface ?

Voir le Règlement PLU : (zone UAc). Cette zone se situe à moins de 600m de la gare. La règle est donc 1 place minimum par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher (sauf installation d'intérêt collectif ou logements sociaux . 50% des places de parking doivent être en sous sol dans le bâtiment.

B : Avenue de la République : hauteur maximale des bâtiments, devenir de ce quartier faubourien :

La zone UA distingue la hauteur à l'égout de toit ; (hauteur de bas de toit , ou de la gouttière) , de la hauteur du faitage (sommet du toit) ; dans le cas des toitures terrasses , c'est la hauteur maximale à l'égout qu'il faut prendre en considération. Il faut savoir que les hauteurs maximales autorisées sont non pas de R+4 en (UAa et UAc) et R+5 (en UAb) mais de respectivement R+3+combles en UAa (UAc) et R+4 +combles. Je vous fais remarquer que cette hauteur est inférieure à l'existant ou on observe des hauteurs comprises entre R+4 et R+8 comme déjà mentionné ci-dessus. Il est vrai que le périmètre ne correspond pas tout à fait au POS. Il a été adjoint le quartier de l'ilot des bois (rue René Haby) où la règle de hauteur était déjà différente de celle de la zone UA . D'autres parcelles ont été rajoutées à la marge. A l'inverse le quartier Montgeron historique (rue des Prés , Montagne Crèvecoeur , avenue de la

République autour de l'ancienne église) a été sorti de zone UA pour intégrer une nouvelle zone UB où les hauteurs autorisées sont diminuées par rapport au POS : 6m à l'égout du toit , 10m au faitage . Pour la hauteur maximale de 23 , 5 m en zone UAb qui est hypothétique la crainte de voir des barres d'immeubles n'est pas fondée. Avec les « bâtis remarquable » où il est interdit d'augmenter les hauteurs, ces dispositions montrent bien que, contrairement aux observations recueillies, la ville ne cherche pas à tout prix d'ériger des immeubles de grande hauteur mais est consciente d'en préserver le caractère faubourien.

C : La rue Amélie Evrard :

J'ai noté que plusieurs riverains ont exprimé leur désaccord avec la zone UA des parcelles cadastrées AK 90-91- 925 (5 à 9 rue Amélie Evrard) : Le PLU permet d'y édifier une construction R+4+combles ; toutefois sur une largeur de 10m à compter de la limite de la zone UF (Limite de propriété des pavillons) , la hauteur est fortement réduite , puisque la règle impose une diminution de 6m soit 2 étages de moins (R+2+C) .

Je vous précise que la commune est prête à envisager des transitions entre la zone UAb et la zone UAc

C-1 Toitures : Article UA11-II :

Les règles de cet article précisent l'interdiction de toitures type « Mansart ». Mais si l'inclinaison des toitures est comprise entre 35° et 55°, elle n'autorise pas le brisis (la pente étant trop forte) ni le terrasson (dont la pente est trop faible. J'ajoute que les toitures terrasses ne sont pas interdites, mais leur hauteur maximale doit être celle d'un toit en pente.

2-3 Circulations douces :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Elles sont abordées dans le diagnostic (Voir rapport de présentation dans le dossier de PLU page 66) ; Ce dossier indique la possibilité d'insérer un plan à jour du réseau qui va être étudié . Dans ce dossier figure un extrait du schéma départemental des circulations douces concernant la ville. Dans le projet de

développement durable (PADD) partie du projet de PLU , figure un schéma de principe des pistes cyclables pour pérenniser l'objectif affiché : « Pérenniser la ville durable ». Toutefois il faut rappeler que la mise en œuvre de ce type de circulations ne dépend pas du PLU. c'est pourquoi Il a été crée un groupe de travail avec les habitants destiné à profiler les opérations prioritaires décidées pour 2013. Je vous informe que 30 000€ ont été budgétés (budget principal 2013)

Dans mes recommandations je vais demander à la ville de prévoir un plan détaillé de ce type de circulation.

Chemin piétonnier entre la gare et le centre ville la Pelouse.

Une des solutions possibles évoquées par le service urbanisme peut être une liaison par la voirie (trottoirs), boulevard Sellier et rue Louis Armand du Général Leclerc du docteur Léon Deglaire, ou par des liaisons piétonnières (Chemin noir, rue du clos Galant ...). Suite à vos réflexions j'ai pu vérifier l'étroitesse des trottoirs qui n'est pas satisfaisante (rue du Général Leclerc, rue , une partie de la rue Léon Deglaire . Le problème est complexe aussi serait-t-il plus judicieux de travailler à l'amélioration de ces derniers que de projeter d'hypothétiques liaisons où il ne sera pas facile d'empiéter sur le domaine privé.

J'ajoute que ce schéma me paraît cohérent.

Poste EDF rue du Général Leclerc :

Il gêne l'élargissement du trottoir, un emplacement réservé permettra de le déplacer.

Continuité rompue en forêt du fait de la déviation RN6

Le PLU mentionne ces discontinuités. Repérées dans le schéma régional de cohérence écologique actuellement en cours de finalisation, des pistes de réflexions sont mises en place pour atténuer ces ruptures.

2-4 Densification et Augmentation de la population :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

On observe que par la diminution de la taille des ménages, que la construction de nouveaux logements peut s'accompagner d'une stabilité voire même d'une

décohabitation , Il faut savoir que le nombre de logements construits ne dépend pas uniquement des droits à construire mais de leur utilisation . Ce nombre dépend à fortiori de paramètres externes tels que : la situation économique, si l'habitat actuel est en adéquation avec la demande, la volonté des acteurs du privé . Toutefois je vous ferais observer le nombre faible d'opérations rendues possibles par ce PLU compensé par une certaine diminution des droits à construire en zone pavillonnaire (interdiction des lots arrière notamment) . De plus, l'objectif d'une ville, dont je crois avoir compris que la population se serait stabilisée à 24 000 personnes, est en phase avec le PADD et me paraît cohérent avec le PLU (voir mes commentaires dans le rapport de présentation sur la population)

2-5 Logements sociaux :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Ce PLU a été élaboré avant la loi Duflot qui comme vous le savez vient de porter le taux de ces logements à 25% . Or je constate que le PLU ne mentionne une quelconque volonté d'augmentation du taux d'augmentation sensible de ce type de logements. Dans le PADD (page 8) on relève «maintenir le taux des logements aidés sur la commune en produisant du logement social dans le respect de la loi SRU , répartis de façon homogène sur le territoire de la commune» . Entre 2011 et 2012, ce taux a baissé, puisqu'il est passé de 24, 71% à 22, 18 soit une perte de plus de 2 points. Ceci s'explique en partie par la démolition de logements non encore compensés dans la Prairie d'Oly . Ces logements seront répartis sur l'ensemble de la ville et non uniquement dans les quartiers périphériques dont une part sur les zone UAD, UD, et UE sachant qu'ils deviennent obligatoires dans les opérations privées d'une certaine taille (800m2 ou plus de 10 logements) .

Contrairement à la vision caricaturale observée dans les observations, cette démarche est cohérente , sachant aussi que l'opération OPH en cours a pour but de lutter contre les vacances de logement .

2-6 : Commerces de proximité et Grandes Surfaces :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

L'offre de parking public aujourd'hui me semble en adéquation avec les besoins. L'arrivée de nouvelle population ne peut que renforcer la pérennité des commerces existants quels qu'ils soient.

2-7 : Beauté de la ville .Paysage :**Réponse du Commissaire Enquêteur :**

Les changements de zonage sont limités, stabilité des surfaces pour l'habitat , appuyée par une augmentation de 30 % des espaces naturels avec le nouveau classement du Carmel St Thérèse et parcs du Lycée . Le frein mis sur lots arrières de la zone pavillonnaire ainsi que les secteurs des nouveaux logements concentrés en centre ville et près de la gare me paraît cohérent. Alors parler d'urbanisation massive est un non sens quand on sait qu'elle n'intervient principalement que sur 2 secteurs.

2-8 : Impact des réalisations de logements sur la circulation automobile, les transports en commun, et les équipements publics.**Réponse du Commissaire Enquêteur :**

Je suis conscient que la circulation matinale est un véritable problème, mais il n'est qu'inhérent à la ville et malheureusement ne pourra être résolu qu'avec de nouvelles voies de déviation.

Il est évident pour les habitants des quartiers des utilisateurs de la gare RER la meilleure solution est de s'y rendre à pied. D'ailleurs les instructions du SDRIF qui imposent de densifier autour des gares se fondent sur cet état de fait de proximité. Concernant les écoles il n'est pas envisagé à ce jour d'ouvrir des classes, mais plutôt d'empêcher de les fermer. La faible surface des secteurs mutables doit permettre la réalisation d'une dizaine de logements à terme. A ce jour la municipalité indique que le niveau d'équipements est suffisant pour absorber les nouvelles populations.

Je recommande d'y veiller.

2-9 Pelouse. Allée de la Grange : zone N-UFc

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Son classement en zone N correspond au classement qui figurait au POS, l'espace boisé classé peu adapté d'après l'avis du pétitionnaire, a été remplacé par une protection du quadruple alignement d'arbres. Les abords en zone UF limitent la constructibilité davantage qu'en zone UF. Autre nouveauté celle du classement des arbres remarquables repérés et protégés.

C'est un renforcement de la protection de l'espace paysager (une réponse du mémoire de la ville à cette contribution spécifique la commente avec beaucoup plus de détails § 2-16).

2-10 Patrimoine et Maisons remarquables :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Je rappelle qu'à Montgeron, un seul bâtiment est protégé par l'Etat au titre des monuments historiques : la propriété dite du « Moustier ». La commune a demandé à la Direction des Affaires Culturelles (DRAC) d'étudier la protection de l'ensemble dit du « Moulin de Senlis ». Cette demande en cours d'inscription va dans le sens du desiderata que vous avez exprimé dans vos remarques.

La protection des bâtis remarquables dépend elle du code de l'urbanisme ? (empêchement de leur destruction ou de leur dénaturation). Elle possède l'avantage de ne pas être obligée de consulter les services de l'Etat. Cette nouveauté n'existait pas au POS c'est pourquoi elle a été traduite dans le PLU.

En conséquence, la liste a été établie à partir d'un courrier de la Société Historique Locale du 25 juin 2011 (cette lettre est jointe à l'enquête et consultable dans les registres). Puis par un travail de terrain en particulier pour les maisons individuelles. Ont été pris en compte pour celles du début du XXème siècle les volumétries et les modénatures ; pour celles plus anciennes.

Dans son mémoire en réponse à ma synthèse des observations (voir annexes cf), la ville explique clairement son point de vue sur le classement de ce sujet qui prête à débat et qui répond au courrier de la St Historique locale

Je partage cet avis :

2-11 Avenue Jean Jaurès / Quartier du Réveil -Matin.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

La valorisation de ce quartier apparaît parmi les priorité inscrites au PLU . Il n'est pas envisagé à ce jour d'engager une mutation du tissu pavillonnaire. Son classement en zone UE va en renforcer l'urbanité : des linéaires commerciaux préserveront ce qui existe. (voir mémoire en réponse)

Je partage cet avis

La zone au nord du Centre Leclerc qui comprend aussi « celle du Champ » située entre la rue Jean-Jaurès et la route de Corbeil, on y perçoit certains terrains à l'abandon. La commune nous dit vouloir développer un projet de requalification de ce secteur classé en zone UD au PLU.

C'est le choix de la commune

Toutefois elle ajoute une difficulté concernant le caractère inondable du quartier ce qui de fait conditionne son urbanisation et sa valorisation. Le champ lui même est classé en zone N (autrefois au POS en zone UI)

N'ayant pas un recul nécessaire pour avoir un avis, je recommande de prendre toutes les précautions sur les zones inondables

2-13 Gare « Sud » Zone UAc, (rue Pierre Loti ...)

2-14. » Gare Nord » Zone UDb : Circulation rue de Concy –Moulin de Senlis :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Veillez vous reporter aux § 2-1 et 2-2 : les réponses sont quasi les mêmes notamment pour la zone UDb . Comme je l'ai expliqué précédemment, les orientations et recommandations du SDRIF incitent à densifier à proximité des

gares afin d'encourager un report modal et de limiter la périurbanisation facteur de congestion à l'échelle de la région IDF. La saturation de la gare RER D aux heures de pointe doit être prise en compte par le STIF responsable de la gestion des transports IDF. Dans ce secteur gare, comme je l'ai déjà mentionné, le projet des constructions est limité. Le problème des gênes occasionnées est beaucoup plus général que celui que va engendrer le nouvel apport de population. Je précise aujourd'hui que les normes d'isolation phonique sont bien plus drastiques que par le passé.

2-15 Nuisances sonores , Environnement

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Concernant les nuisances sonores son classement figure en annexe du PLU. Pour plus de lisibilité la commune propose de le reporter sur le plan des servitudes.

Concernant les cartes de bruit, elles sont consultables sur le site internet de la Préfecture de l'Essonne. Celle de la ville existe, elle est reproduite (page 109) dans le rapport de présentation du PLU .

Vous avez attiré mon attention sur les risques d'inondation (PPR). La ville est concernée par 2 plans de prévention de ces risques qui conditionnent ou interdisent la construction dans les zones concernées. Dans le paragraphe 2-15 du mémoire en réponse par la ville vous trouverez tous les renseignements aux questions posées.

2-16 : Observations générales /propositions des contribution / Demande de rectification , réponse aux contributions :

Réponse de la Commune à la contribution de Préservons Montgeron :

Cette contribution émane d'une association opposée à la réalisation d'un projet situé rue du Docteur Lacaze. La réalisation de ce projet est indépendante du PLU, le secteur étant classé en zone UH (pavillonnaire) au POS, et restera classé dans un zonage comparable dans le PLU (UF).

Réponse du commissaire enquêteur

Votre observation ne concerne pas directement le PLU

Réponse de la Commune à la contribution de M. André Schneider :

- Densité de population : l'auteur de la contribution remet en perspective la densité de population indiquée pour Montgeron en établissant un calcul après avoir retiré le forêt, puis cherche à comparer ce nouveau chiffre avec celui des villes voisines tout en précisant que tous les espaces non urbanisés de Vigneux, Crosne, Villeneuve-Saint-Georges, n'ont pas été retirés, ce qui rend la comparaison impossible. Quoi qu'il en soit, les espaces non urbanisés, à plus forte raison s'ils sont ouverts au public ce qui est le cas de la majorité d'entre eux (Forêt, Plaine de Chalandray, Pelouse...) participent à la qualité de vie et diminuent la densité d'habitat réelle et ressentie ; il est donc justifié de les prendre en compte dans le calcul.
- Avenue de la République, l'auteur craint une uniformisation du fait des nouvelles règles. Il ne faut pas oublier que l'axe Rue Jean-Jaurès - avenue de la République relève de secteurs du PLU très différents, pour résumer : secteur de projet au nord (Réveil Matin), zone UE de densité moyenne jusqu'au bas de la pente principale ; zone UF pavillonnaire d'un côté, naturelle de l'autre dans la pente ; zone « patrimoniale » du vieux Montgeron (zone UB, où les hauteurs sont limitées) ; zone UAa de hauteur moyenne ; zone UAb où des hauteurs plus élevées sont autorisées, là où l'avenue est plus large. Une telle diversité n'existait pas dans le POS. Voir également 2-2-B
- Vieillesse de la population. Le constat qui en est fait dans le diagnostic du PLU, a été mal compris par certains habitants qui semblent avoir parfois eu l'impression que la commune refusait cette évolution ; le vieillissement est en effet général et le projet de PLU doit l'intégrer, dans l'offre de logements notamment. Parallèlement, il faut également que la ville continue à accueillir des jeunes, ne serait-ce que du fait de l'existence des équipements notamment scolaires (éviter la fermeture de classes).
- L'auteur demande l'établissement d'un « schéma directeur » afin d'éviter des opérations au coup par coup. L'élaboration du PLU répond précisément à cette demande.

- Salle de spectacle : l'absence de réalisation d'un parking en sous-sol de cet équipement en construction est assumée dans le cadre du projet de ville durable ; il s'agit d'inciter au maximum à l'utilisation des modes de déplacement doux, et de limiter la circulation automobile. Les plans du permis de construire de ce projet sont consultables en mairie.
- Pour les autres points, voir les paragraphes précédents.

Réponse du commissaire enquêteur

Vos observations ont été largement commentées dans les chapitres ci-dessus. Avec ma position, je vous demande de vous y référer

Réponse de la Commune à la contribution de Pelouse Environnement :

- Protection au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La Pelouse n'est pas concernée par cette protection, car à la différence des autres espaces cités (Carmel, Parc du Lycée, vallée de l'Yerres...) elle ne comporte pas de boisement.
- Protection au titre des espaces verts protégés. Cette protection, qui viendrait s'ajouter au classement en espace naturel (zone N), sera étudiée.
- Statut patrimonial de la Pelouse : considérations intéressantes, mais la catégorie d'« espace vert patrimonial » n'a pas d'existence juridique.
- Bâtiments et arbres remarquables : voir notamment le 2-10 et les réponses du pétitionnaire en 3.

Réponse du commissaire enquêteur

Il me semble que la réponse de la commune à vos observations montre un esprit d'ouverture. De fait, suite à votre remarque, je suis favorable à la protection de la Pelouse dans son ensemble en espace vert protégé. Je ne manquerai pas de l'apporter en observation dans les conclusions motivées.

Réponse de la Commune à la contribution de M. Pierre Ogier :

Cette contribution qui concerne en grande partie la zone UDb (se reporter au 2-14) présente un caractère outrancier : souhait d'établir de nouvelles voies, voire de construire dans les parcs de Sainte-Thérèse et du Carmel, pourtant protégés par décret au titre des sites, qui serait une alternative à la densification à proximité de la gare.

Certaines considérations présentent même un caractère injurieux comme le nota bene de la page 7 : « : on ose espérer que le vent de corruption qui souffle sur l'immobilier essonnien n'est pour rien dans les décisions municipales ».

Réponse du commissaire enquêteur

Cette observation n'est qu'un résumé de toutes les remarques que vous avez porté mais qui ont été traitées dans les chapitres précédents.

Réponse de la Commune à la contribution Collectif Gare :

Contribution signée par une vingtaine de personnes.

- Concertation : les signataires déclarent n'avoir été informés qu'en octobre 2012 du projet de PLU et des modifications qu'il entraînait pour le quartier de la gare. Il faut pourtant préciser que l'orientation « Faciliter l'implantation des logements dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun » figure dans le PADD débattu en conseil municipal le 22 septembre 2011 en conseil municipal. Le quartier de la gare est en outre explicitement mentionné comme lieu d'accueil de logements potentiel dans le support de présentation de la réunion publique du 3 novembre 2011, lors de laquelle ont été présentés les grands axes du PADD. Enfin, le projet de plan de zonage lui-même a été présenté très en amont aux habitants : dès le mois de janvier 2012, un premier projet a été présenté en comités de quartier ; le 26 juin 2012 le plan a été présenté en réunion publique ; la réunion insistait spécifiquement sur les grandes évolutions, notamment celle concernant le quartier de la Gare. Dans le cadre de la concertation, cette orientation a donc fait l'objet d'une véritable information.
- Impact sur la circulation et le stationnement : voir notamment 2-1.
- Localisation des lieux de densification : les signataires semblent prendre acte d'une obligation de densification à proximité des gares (le SDRIF parle d'un rayon de 1 à 2 km), mais contestent l'emplacement choisi à Montgeron. Il n'est pas question à Montgeron

- d'établir un périmètre de densification aussi large, et des choix ont donc été faits en fonction du critère de proximité de la gare.
- Critique du découpage de la zone UAc : la contribution semble regretter que cette zone ne soit pas plus étendue (des parkings Foch au centre ville par exemple). La volonté de la ville était précisément d'encadrer et de limiter les mutations urbaines, d'où le choix d'un périmètre réduit, concentré autour de la place Joseph Piette.
 - Taux de logements sociaux imposé : un taux de 25% dans les opérations neuves est imposé à partir d'un certain seuil dans les zones UAa, UAb et UAc, de même qu'en UD et UE. L'existence d'un groupe d'environ 80 logements place de la Gare n'a pas entraîné de règle de calcul différente pour la zone UAc.
 - Questions sur les règles d'utilisation et d'occupation des sols :
 - Les risques de nuisances s'apprécient au moment de l'instruction de l'autorisation, ils peuvent donner lieu à un constat d'infraction en cas d'évolution de l'activité ;
 - les exhaussements sont admis uniquement dans le cadre des travaux de construction ;
 - surface minimale de terrain (article L 123-5 du code de l'urbanisme) : la doctrine et la jurisprudence incitent, par sécurité juridique, à ne prévoir aucune règle de ce type ¹ ;
 - question des reculs et retraits en UAc, ainsi que des règles pour assurer de meilleures transitions : des améliorations possibles sont à étudier ;
 - hauteurs : le plafond est égal, voire inférieur à celui des plus hautes constructions voisines ;
 - normes de stationnement pour l'habitat : voir plus haut ;
 - règles de stationnement pour les activités artisanales et commerciales : en dehors de certains secteurs identifiés, qui bénéficient de règles spécifiques, il n'est pas prévu le développement de nouveaux quartiers consacrés à l'artisanat et au commerce ; il s'agit plutôt de favoriser le développement ponctuel des activités, que des normes trop strictes auraient pour effet de freiner inutilement ;
 - les normes maximales reprennent celles fixées par d'autres textes (voir plus haut)
 - exigence d'espace vert : cette exigence est renforcée dans les zones pavillonnaires, qui constituent la majeure partie des zones urbaines de la commune. Les surfaces consacrées au stationnement ne sont pas comptabilisées en espace vert.

¹ On peut se reporter par exemple à un arrêt du 15 mars 2012 de la cour administrative d'appel de Marseille, qui a écarté la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle de 500 à 15 000 m² (Préfet de l'Hérault, contre la Commune de Cazevielle). Si la cour a retenu l'intérêt paysager de la zone, elle a également considéré que fixer de telles surfaces minimales conduirait à une surconsommation d'espace en méconnaissance de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme ;

- linéaires commerciaux : absence de linéaire place de la gare en UAc ; cela signifie que le commerce est autorisé en rdc mais non obligatoire. Des commerces existent déjà sur la place. Une obligation de nouveau linéaire commercial a été prévue en zone UDb, de l'autre côté du pont de la voie ferrée ; il ne s'agit pas de créer une offre de surfaces commerciales disproportionnée (risque de locaux vacants).
- emplacements réservés du POS dans le périmètre de la zone UAc du PLU : cinq emplacements réservés figurent au POS ; le périmètre de la zone UAc n'était concerné par aucun d'entre eux.
- protection du patrimoine bâti : voir 2-10 ; le repérage du POS (voir ce document) était sans effet réglementaire.
- espace vert protégé de l'ensemble de logements sociaux (IRP) : il s'agit d'éviter une évolution incontrôlée de ce secteur.
- Questions sur le PADD : le document revient sur des questions abordées par ailleurs.
- Questions sur le règlement :
 - Pour certaines questions, déjà posées dans la même contribution, voir plus haut dans cette réponse. Voir également le paragraphe 2-1. Le respect des prescriptions du règlement du PLU s'apprécie au cas par cas, lors de l'instruction de chaque dossier.
 - stationnement et logement social : suite aux remarques émises lors des consultations, il est envisagé d'appliquer pour le logement social la règle de droit commun établie pour logement ; toutefois, conformément à la loi, l'application de cette règle ne peut conduire à exiger plus d'une place de stationnement par logement.
 - critique des règles de retrait : un recul de 50 m par rapport aux limites séparatives aurait pour effet de rendre le quartier totalement inconstructible.
 - règle particulière pour les terrains d'angles : il s'agit parfois de terrains plus petits, qui seraient pénalisés par l'application de la règle commune ; à réétudier pour ce secteur.
 - lettre de démarchage d'un promoteur immobilier : le PLU a été arrêté en septembre 2012 ; il est donc public depuis cette date et a été mis très rapidement en ligne sur le site internet de la ville. Il a donc pu être consulté par des prospecteurs fonciers. Les actions de démarchages de ces derniers ne sont pas de la responsabilité de la ville.
 - règle de 50 % de stationnement en sous-sol ou dans les bâtiments : cette règle est beaucoup plus contraignante que celle du POS ;
 - certaines règles sont différentes pour le logement social ; dans le cas d'un programme mixte, un prorata est établi.

Réponse de la Commune à la contribution personnelle de Mme Fric :

- Critique de la prise en compte de la forêt de Sénart dans les calculs de densité de population ou d'occupation du sol. La forêt de Sénart se

situé pour partie sur le territoire de Montgeron ; Cette partie du territoire, gérée par l'ONF et ouverte au public, appartient pleinement à la commune, et ses habitants bénéficient de la présence de cet espace ; il est donc cohérent de la prendre en compte dans les différents calculs ; d'ailleurs, pourquoi ne pas retirer aussi la plaine de Chalandray, et les parcs urbains de Sainte-Thérèse et du Carmel, également inconstructibles, et qui ne sont pas accessibles au public pour les deux derniers ? Un calcul « hors forêt » de Sénart est d'ailleurs indiqué à plusieurs reprises.

- Données démographiques : L'évolution de 18 % indiquée pour la région correspond à la période 1975-2009, durant laquelle la population de Montgeron a baissé. [phrase à améliorer]
- Données sur le logement : le pourcentage d'espaces consacrés aux logements collectifs va être vérifié. Le taux de logements individuel varie d'une année sur l'autre en fonction des réalisations ; toutes les données s'accordent néanmoins sur une fourchette comprise entre 50 et 55 %, soit un peu plus qu'à la fin des années 1990.
- Revenu et logement social : la contribution ne conteste pas que 55 % des ménages de la ville peuvent prétendre à un logement social.
- Locatif privé et dispositifs sociaux : considérations intéressantes, mais qui ne relèvent pas du PLU.
- Cartographie des nuisances sonores : voir 2-15
- Données sur la voie ferrée dans le rapport de présentation ; ces données vont être complétées en fonction des éléments demandés par le STIF. L'auteur semble s'étonner que la majorité des trains ne desserve pas Montgeron ; la ligne desservant Montgeron, élément du « PLM » a toujours été consacrée à des liaisons à grande distance. La plupart des TGV empruntent néanmoins une voie nouvelle depuis le milieu des années 1990 (ligne de Villeneuve-Saint-Georges à la bifurcation de Moisenay).
- Evolution des surfaces POS / PLU : la zone « ferroviaire » UV disparaît ; les emprises ferroviaires sont désormais classées dans le zonage des zones qu'elles traversent, ce qui permet une meilleure intégration des éventuels projets dans la ville. De ce fait, une partie de la zone UF correspond à cette emprise, qui n'était pas classée en zone UH auparavant ; toutefois, le chiffre de 13 ha indiqué par l'auteur de la contribution est erroné, la surface de zone UV passant en zone UF étant environ deux fois moindre. A l'inverse, plusieurs copropriétés qui avaient été classées en zone UH bénéficient désormais d'un

zonage spécifique, ce qui explique que la surface globale évolue peu entre UF et UH.

- **Réponse du commissaire enquêteur aux observations du collectif gare et de Mme Fric**

Comme vous le savez, vous m'avez interpellé longuement et à plusieurs reprises au sujet de ce PLU qui me semble après une longue analyse, conforme à l'esprit de la loi. Bien entendu, j'ai été sensible à tous les problèmes soulevés, notamment celui de la circulation dans le quartier de la gare, rue du Général Leclerc, mais comme vous le savez, les directives du SDRIF sont claires. C'est à la commune d'en déterminer les conditions d'application. La densification autour des gares a pour objet de rapprocher l'habitat et les transports collectifs et de lutter contre la périurbanisation qui entraîne chaque année la consommation irrémédiable de terres agricoles et naturelles. A ce stade on ne peut pas réfléchir à l'échelle uniquement locale ; il faut prendre en considération un schéma d'ensemble. Dans mes conclusions motivées, je demanderai à la ville de mieux prendre en compte les transitions entre secteurs pavillonnaires et secteurs plus denses, notamment sur le quartier de la gare et de veiller à la qualité architecturale des immeubles privés édifiés en application du PLU.

Réponse de la Commune à la contribution de M. Heulluy :

- Possibilité de densifier tout en fixant des règles de faibles hauteurs : cette possibilité pourrait s'envisager en cas de volonté de densifier les quartiers pavillonnaires, ce qui n'est pas le choix retenu pour le PLU de Montgeron.
- Mixité sociale : cette mixité est désormais imposée dans certains secteurs de la ville.
- Remarques sur le plan de zonage :
 - quartier du Réveil Matin : le contributeur propose un zonage unique UE ; cette possibilité n'a pas été retenue pour éviter une densification incontrôlée du quartier. Il fallait également prendre en compte les besoins spécifiques du centre Leclerc ainsi que la situation particulière des terrains de la pointe nord, situés en zone inondable. L'existence de plusieurs zones ne signifie pas morcellement du tissu urbain.

- quartier de la Pelouse et emprise de la Lyonnaise des Eaux : Terrain de la Lyonnaise des Eaux le long de la Pelouse : le contributeur regrette que le règlement actuel « fige » cette emprise. La ville souhaite le maintien de cette activité à Montgeron. Un changement de zonage pourrait inciter le propriétaire à chercher une plus-value immobilière et à délocaliser son établissement. Comme il est noté dans le diagnostic, la ville présente un déséquilibre entre habitat et emploi. Il convient donc d'assurer la pérennité et le développement des entreprises présentes sur le territoire communal.
 - Quartier de la gare : voir plus haut
 - Périmètre d'attente du centre-ville : il s'agit du périmètre dans lequel la constructibilité est provisoirement gelée, et non du périmètre pris en compte par l'étude.
 - Rue Amélie Evrard : voir 2-2 le paragraphe consacré à cette rue.
- Remarques sur le règlement :
- articles 12 et 13 : propositions à étudier
 - UA 6 proposition d'autoriser la construction au choix à l'alignement ou en retrait en dehors des linéaires commerciaux : le risque de cette disposition serait d'entraîner une dislocation des fronts urbains qui n'est pas souhaitable.
 - UA 7 (limites séparatives) : l'implantation sur les deux limites n'est obligatoire qu'en zone UAa qui correspond à la partie ancienne et dense de l'avenue de la République ; en UAAb, la règle permet le maintien de la porosité visuelle existante.
 - UA 10 (hauteurs) : à étudier ; toutefois, il est préférable d'imposer la localisation du retrait pour contrôler la hauteur des façades sur le domaine public.
 - UA 11 (aspect extérieur) : les dispositions visant à rappeler la trame parcellaire traditionnelle s'appliquent dans les quartiers concernés par ce type d'organisation urbaine (rue des Prés Montagne Crèvecoeur, ancien de Hameau de Chalandray...) En zone UA, il est néanmoins demandé un changement de rythme ou de modénature dans le cas de longues façades.
 - UA 12 (stationnement) : voir 2-1
 - identité de l'avenue de la République : voir paragraphe 2-2-B
 - UC 6 (implantations) : la diversité des situations a été prise en compte par les secteurs UCa où les constructions à l'alignement sont possibles. Les autres secteurs correspondent pour l'essentiel à des ensembles de copropriétés qui sont peu susceptibles d'évoluer à moyen terme.

- UC 9 (emprise) la qualité de l'entretien de certains espaces extérieurs, défectueuse selon le contributeur, ne justifie pas leur suppression.
- UD 10 : la hauteur des plus hautes eaux connues se calcule au cas par cas à partir des données des Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) ; elle varie d'un terrain à l'autre.
- UE 6 : la règle s'applique uniquement en cas de construction à l'alignement, cela sera précisé dans le document définitif ; l'espace résultant du pan coupé à vocation à devenir public (sous réserve de l'accord du propriétaire).
- UE 10 : le choix d'une hauteur relativement faible traduit la volonté de ne pas soumettre ces secteurs, relativement éloignés des gares, à une évolution trop importante.
- UI 12 : remarque selon laquelle les règles du PLU imposeraient la réalisation d'un nombre trop important de places de stationnement.
- Remarque sur les hauteurs : le PLU n'impose pas d'architecture de toit. En revanche, en cas de réalisation de toitures terrasses, la hauteur maximale autorisée est celle qui est admise pour l'égout du toit d'une toiture en pente. Le choix revient au constructeur.
- **Réponse du commissaire enquêteur aux observations de M. Heulluy**
Votre projet est certes intéressant et apporte des pistes de réflexions, mais ce ne sont pas le projet et les choix qui ont été faits par la commune pour ce PLU.

Réponse de la Commune à la contribution de Montgeron Environnement :

Longue contribution qui développe en partie les mêmes arguments que la contribution du collectif gare ; les demande de rectifications matérielles vont être examinées.

Le courrier d'accompagnement de cet envoi revient sur plusieurs points :

- 1- Concertation : voir plus haut, et notamment la réponse à la contribution n°106
- 2- « Caractère très atypique de Montgeron » : l'existence surfaces naturelles (Forêt, ZNIEFF) importantes constitue un atout. Pour maintenir le nombre

d'habitants, cette caractéristique impose de concevoir un urbanisme non pas sous forme d'extensions urbaines consommatrices d'espaces naturels, mais au contraire d'optimiser les secteurs déjà urbanisés, tout en respectant les grands équilibres de la Commune, en particulier la zone pavillonnaire.

- 3- « Projet de ville » : l'élaboration du PLU a pris environ deux ans, ce qui constitue une durée habituelle pour concevoir un projet urbain sans précipitation et dans la concertation. Le périmètre d'étude du centre-ville indique bien que certains périmètres feront encore l'objet de réflexions dans les mois à venir.

Sur un prétendu appauvrissement de la ville :

La part de foyers de Montgeron imposables étant légèrement inférieur à la moyenne de l'Essonne, le contributeur considère que l'existence de logements sociaux contribuerait à un appauvrissement de la population de la ville. Cette part de foyers imposables légèrement inférieure à la moyenne peut s'expliquer par le taux de foyers retraités (26,9 % de la population en 2009 contre 20,9 % dans l'ensemble du département). Entre 1999 et 2009, toutes les catégories socioprofessionnelles ont vu leur part progresser à l'exception de celles des ouvriers et des employés (voir le tableau ci-dessous) :

	Montgeron (91421 - Commune)	Mise à jour le 26 juin 2012	
	Chiffres clés	Évolution et structure de la population	

Géographie au 01/01/2011

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	%	1999	%
Ensemble	18 504	100,0	17 702	100,0
Agriculteurs exploitants	9	0,0	5	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	476	2,6	472	2,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 493	13,5	1 984	11,2
Professions intermédiaires	2 048	11,1	2 751	15,5
Employés	3 024	16,3	3 246	18,3
Ouvriers	7 594	41,0	1 396	7,9
Retraités	4 982	26,9	3 989	22,5
Autres personnes sans activité professionnelle	2 077	11,2	3 357	18,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitées complémentaires.

Enfin, il serait plus adapté de prendre en compte le revenu fiscal de référence moyen, qui est passé de 20 237 € à 29 461 € de 2003 à 2010 (voir le tableau ci-dessous)

ANNEE		Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence moyen
2003	ESSONNE	618 418	12 514 985 159	20 237
2010	ESSONNE	663 642	18 877 298 763	28 445
2003	MONTGERON	12 508	259 373 360	20 736
2010	MONTGERON	13 356	393 489 839	29 461

- Réponse du commissaire enquêteur aux observations de Montgeron
Environnement

J'ai étudié avec attention vos nombreuses remarques sur le PLU qui ont été traitées par ailleurs et dont vous trouverez les réponses ci-dessus, avec mes observations en toute objectivité. Néanmoins, je demande à la commune de vérifier les erreurs matérielles qui auraient pu se glisser dans le dossier du PLU.