

Synthèse des observations du public

Mentionnées dans les registres d'enquête publique

1 Preamble

Ce procès-verbal de remise des observations concerne le projet du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montgeron (91)

Il comprend un résumé des observations écrites formulées sur les 6 registres, l'adresse internet ainsi que les observations orales émises par la population lors des 6 permanences tenues en mairie au service de l'urbanisme par le commissaire enquêteur aux dates suivantes :

Mardi 12 février 2013 de 9h à 12h

Samedi 16 février 2013 de 9h à 12h.

Mercredi 27 février 2013 de 15h à 18h 30.

Lundi 4 mars 2013 de 9h à 12h.

Vendredi 15 mars 2013 de 17h à 20h.

Samedi 16 mars 2013 de 9h à 12h.

Compte tenu de la complexité du dossier et de l'affluence du public à chaque permanence, le nombre initialement fixé à 5 a été porté à 6 en parfait accord avec les services de l'urbanisme de la ville de Montgeron.

Par contre le Commissaire enquêteur et son suppléant n'ont pas jugé utile de prolonger l'enquête publique de 15 jours comme demandé par Mr aux raisons que ces deniers ont estimés que l'information avait été suffisante, durant la phase d'information, ainsi que celle du délai légal de l'enquête publique (voir réponse dans le courrier joint en annexes du rapport final du CE)

D'autre part, les cahiers ont été mis à la disposition du public au service urbanisme selon la loi, du début de l'enquête le 12 février 2013 à 8h30 jusqu'à sa clôture le 16 mars 2013 12h.

Le Commissaire – Enquêteur a également tenu compte des demandes de renseignements complémentaires formulées par le public pendant l'enquête. Il a répondu verbalement en se faisant assister lorsque c'était nécessaire par les services de la Direction des services de l'urbanisme de la ville. Elles seront donc consignées et dûment commentées dans le rapport définitif qui sera remis au pétitionnaire dans le délai d'un mois, à savoir : le 16 avril 2013.

2 Synthèse des observations.

Le nombre des personnes qui ont consigné par écrit des observations sur les registres est de 160. Elles proviennent pour la plupart d'associations, d'autres sont individuelles. Très peu ne concernent pas le périmètre du projet.

L'ensemble des observations du public a fait l'objet d'une lecture attentive et elles sont classées selon leur importance ou leur sensibilité et regroupent les thèmes suivants :

2-1 : Règles de stationnement et besoins de stationnement lié aux logements.

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

2-3 : Circulations douces.

2-4 : Densification et augmentation de la population.

2-5 : Logement sociaux.

2-6 : Commerces de proximité /grandes surfaces.

2-7 : Beauté de la ville / paysage.

2-8 : Impact des réalisations de logements sur la circulation automobile et les équipements publics (dont RER D)

2-9 : Pelouse (zone N et UFc)

2-10 : Avenue Jean Jaurès et quartier du Réveil –Matin.

2-11 Arbres remarquables (rue des Châtaigniers).

2-12 : Patrimoine bâti et maisons remarquables.

2-13 : Gare Sud secteur UAc coté Pierre

2-14 : Gare Nord (UDb) et circulation rue de Concy

2-15 : Bruit et environnement

2-15 : Observations générales/propositions/Demande de rectifications.

2-16: Divers – Déroulement de l'enquête – Concertation.

2-1 Règles de stationnement et besoins de stationnement

Les problèmes de stationnement ont été largement le sujet des observations inscrites dans les registres de l'enquête publique.

Les interrogations et contestations portent sur les places de stationnement des futures constructions prévues, notamment dans le quartier de la gare (zones UAc et UDb) :

Les difficultés de stationnement persistent. En fin de journée et en soirée, il est habituel de ne pas trouver de places dans la rue Pierre Loti (elles y sont quasi toujours occupées), mais aussi rue Victor Hugo voire rue Corneille et rue Racine. Le stationnement en infraction est relativement courant : voitures sur les « bateaux » devant les garages, garées à moitié ou complètement sur le trottoir ou au pied des arbres plantés. Lors des jours de Verglas, les véhicules stationnés rue Pierre Loti et rue Victor Hugo, toutes deux en pente, comme la rue du général Leclerc, subissent parfois les collisions de voitures en dérapage.

Conclusion : de nouveaux véhicules avec l'implantation d'un collectif d'immeubles prévus dans ce quartier risquent d'accroître fortement les difficultés de stationnement, l'emplacement, la taille et les issues de parking souterrain sont sujets à caution. A cela s'ajoute les nouvelles dispositions liées au nouveau PLU des places de parking des dits immeubles qui passent de 2 à 1. En effet sachant qu'avec 120 m² il est possible par exemple de réaliser 4 studios, ce mode de calcul ne permettra pas la création d'au moins un parking par logement dans la majorité des cas.

Manifestement fait remarquer le public, cela ne correspond pas aux attentes des ménages Montgeronnais qui sont supérieurs en moyenne à un véhicule par foyer.

Les remarques portées à notre attention sont sur les dispositions qui définissent le dispositif suivant :

Une place par tranche entamée de 120m² de surface de plancher et de 0,75 place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (logements locatifs sociaux), sous

entendant de fait que les habitants proches de la gare ont moins besoin d'un véhicule que les autres.

En ramenant ces obligations à une simulation de 45 logements (moyenne 60m²) le nombre de places nécessaires serait de :

1^{er} cas : programme mixte de **45 logements** dont 25% de sociaux (obligation du Projet de PLU. 11 logements 0,75 = 8,25places (34 logements 60m²) 120 = 17 places. Soit un total de **25 places** dont 8,5 (50% de 17 en sous sol)

Et ils ajoutent que compte tenu de la saturation actuelle des rues du Général Leclerc, de la rue de Concy, ces problèmes de stationnement sont amplifiés par la gratuité du parking de la gare de Montgeron qui « aspire » naturellement les usagers du RER D des communes voisines de Brunoy et d'Yerres (et pour lesquels les parkings sont payants).

D'où, de l'avis largement partagé par le public à savoir : l'inquiétude des probables détériorations de la vie au quotidien. Une inquiétude partagée par la quasi-totalité des pétitionnaires qui refusent la densification de ce quartier.

Réponse de la Commune :

Afin de répondre à cette question, il importe de distinguer les différents types de stationnement.

Stationnement rendu nécessaire par de futures constructions

Le PLU a maintenu l'obligation de réaliser des places de stationnement lors de la réalisation de surfaces nouvelles de construction. Toutefois, contrairement au POS, le nombre de places est fixé en référence à la surface créée et non plus au nombre de logements. D'autre part, les normes sont différentes dans un rayon de 600 m autour de la gare.

Le choix de fixer un nombre de places en référence à la surface créée s'explique par l'évolution plus générale du droit de l'urbanisme ; depuis la réforme de 2007, les plans intérieurs des constructions projetées ne peuvent plus être exigés ; d'autre part, ni la création ni la suppression de logements à l'intérieur de bâtiments existants, par divisions ou regroupement de logements existants, ne sont soumis à des formalités d'urbanisme. Le contrôle d'une règle fixée en référence à un nombre de logements s'avère donc délicat.

Dans un rayon de 600 m autour de la gare, correspondant aux secteurs facilement accessible à pied quotidiennement, 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 peuvent aboutir à une situation théorique dans laquelle moins d'une place par logement serait imposée. Il s'agit toutefois là d'un minimum réglementaire ; un opérateur privé a la liberté de réaliser davantage de places de stationnement s'il le souhaite, en fonction de critères de commercialisation par exemple.

Enfin, les statistiques de l'INSEE indiquent qu'en 2009 52,9 % des ménages sont propriétaires d'une seule voiture et 18 % ne sont propriétaire d'aucune voiture. Seuls 28,9 % des ménages sont propriétaires de deux voitures ou plus.

Stationnement résidentiel lié aux constructions existantes :

Les habitations de type pavillonnaire disposent généralement des capacités de stationnement suffisantes (garage incorporé à la construction ou stationnement à l'air libre dans la propriété privée). En effet, les règlements d'urbanisme en vigueur à Montgeron imposent depuis au moins le début des années 1960 la réalisation de places de stationnement sur les parcelles. Les constructions individuelles plus anciennes sont généralement également équipées ou peuvent l'être. Les modifications éventuelles apportées par le PLU n'auront donc qu'un impact limité sur les difficultés de stationnement mentionnées par les habitants des rues concernées (rues Victor-Hugo, Corneille, Racine...).

Le stationnement irrégulier sur le domaine public doit être signalé pour être constaté par les forces de police qui prendront les mesures nécessaires. Les conditions climatiques ne relèvent pas du PLU.

Stationnement sur les parkings-relais de la gare

Ces parcs de stationnement, aujourd'hui gratuits, sont très utilisés par les habitants du secteur dans le cadre des déplacements domicile-travail. Toutefois, des places sont en permanence disponibles sur ces parkings notamment sur le parking Foch Ouest, de sorte que leur existence n'a pas d'impact significatif sur le stationnement sur le reste du domaine public.

Stationnement des activités

Les normes de stationnement générales s'appliquent pour le commerce dans l'ensemble de la ville ; la contrainte est plus forte en zone UI (zones commerciales Maurice Garin, Val d'Oly...) dont l'accès se fait surtout par automobile.

Deux normes maximales de stationnement ont été fixées pour les destinations de bureaux et de commerces, pour prendre en compte des normes supérieures : pour les commerces, il s'agit de l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme qui interdit que l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement excède d'une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette disposition vise à limiter la réalisation des vastes aires de stationnement qui tendent à minéraliser et à imperméabiliser le sol et incitent à l'usage de l'automobile. La norme maximale de stationnement pour les bureaux vient en application du Plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France, qui vise à encadrer l'offre en stationnement sur le lieu de travail pour faciliter un report modal.

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

Dans les zones UA et UC les hauteurs maximales autorisées (article 10) sont basées sur des immeubles en place. Le nouveau PLU indique la possibilité d'augmenter la hauteur des futures constructions.

Les principales zones impactées par la hauteur des constructions qui font débat sont :

- La rue du Général Leclerc, à proximité de la gare.
- L'Avenue de la République.
- La rue Amélie Evrard.

Réponse de la Commune :

Seule la zone UC (ensembles d'habitat collectif, sociaux ou non, répartis sur l'ensemble de la commune) voit sa règle de hauteur basée sur l'existant. Dans le cas de cette zone, la règle de hauteur a été fixée propriété par propriété, après un repérage de terrain.

Dans la zone UA (UAa, UAb, UAc), en revanche, un plafond de hauteur maximale a été fixé (équivalent à R+3+C en UAa et UAc, à R+4+C en UAb). Cette hauteur est inférieure à celle de nombreux bâtiments existants, notamment avenue de la République (nombreux R+4 ou R+5, et même un R+8).

Toutefois, l'article UA 10 dans sa rédaction actuelle permet de réaliser un ou deux étages supplémentaires pour s'accoler à une construction existante. Cette règle ayant été mal comprise, et son utilité étant incertaine, il est envisagé de la retirer du PLU approuvé.

Voir plus bas les réponses sur les hauteurs par quartier.

A- Le quartier de la gare sud (zone UAc)

Dans la zone comprise dans l'angle de la rue Pierre Loti et de la rue du Général Leclerc toutes les parcelles désignées au PLU pour intégrer une zone d'habitat collectif auront-elles vocation à recevoir ce type d'habitat ? Autrement dit, quelles seront les parcelles sur lesquelles pourront-être ou non être édifiés des immeubles ?

Réponse de la Commune :

Les règles d'urbanisme donnent les mêmes droits à construire sur l'ensemble des parcelles d'une même zone ; le propriétaire reste libre d'utiliser ou non ces droits pour réaliser de l'habitat collectif.

Autres questions posées :

Quelle sera la hauteur maximale au faîtage de ces immeubles dans cette zone ?

Réponse de la Commune :

Se reporter au règlement du projet de PLU. En UAc,

- en cas de toiture-terrasses : 12,5m ;
- en cas de toit en pente, 12,5 m au bas de la toiture et 15 m au faîtage

Cela correspond donc un rez-de-chaussée plus trois étages, plus comble éventuel.

Quelle sera la distance à respecter pour les ouvertures de fenêtres entre les bâtiments et la limite séparative des propriétaires dans cette même zone ?

Les bâtiments pourront-ils être construits en limite de propriété ?

Réponse de la Commune :

Se reporter au règlement du projet de PLU. En UAc :

- par rapport aux limites séparatives avec un autre terrain également situé en UAc, la construction est possible le long des limites séparatives (et même obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales) ; en cas de retrait, le bâtiment doit se trouver à 2,5m minimum de la limite en l'absence de baie, à 8 m minimum en cas de baies ;
- par rapport aux limites séparatives avec un autre terrain situé en zone UF, il est autorisé de construire en limite séparative sur une longueur de 12 m par limite, avec une hauteur diminuée ; en cas de retrait, les constructions doivent se trouver à 8 m minimum de la limite.
- les constructions ne sont pas autorisées à plus de 40 m des voies.

Quel sera le nombre d'emplacements de parking requis par logement ?
Seront-ils souterrains ou localisés en surface ?

Réponse de la Commune :

Se reporter au règlement du projet de PLU. La zone UAc se situe à moins de 600 m de la gare ; la règle est donc d'une place minimum par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. Pour les constructions nouvelles de plus de 500 m² de surface de plancher (sauf installation d'intérêts collectifs ou logements sociaux), 50 % des places doivent être localisés en sous-sol ou dans le volume du bâtiment.

Il fait remarquer que le classement en zone UA du quartier de la gare semble être une erreur importante. Apparemment une des zones les plus chargées aux heures de pointe.

Le collectif de défense des habitants et usagers de la place de la gare (23 personnes) dans un document remis lors de l'enquête publique partage les mêmes arguments mais avec des propositions. Ce document est inséré dans le registre N° 4.

Réponse de la Commune :

Voir également la réponse au 2-1, et la réponse détaillée à cette contribution en fin de document

B- L'Avenue de la République : zone UAa et UAb

Remarques relatives au nouveau plan de zonage et aux règles afférentes.

Les zones UAa et UAb correspondent à l'avenue de la République, le PLU augmente considérablement la hauteur maximale des bâtiments. Aujourd'hui, fixée à 12m (R+3) dans le plan d'occupation des sols, elle serait relevée à 15m (R+4) (zone UA a) 18m (R+5) voire 23,5 m (zone U A b). Ces préconisations marquent une rupture avec l'habitat existant et risquent de mettre en péril une architecture briarde typique de cet axe historique structurant.

Il est exprimé que L'Avenue de la République s'assimile plus à un quartier faubourien, il serait dommage de le dénaturer par des constructions massives.

Réponse de la Commune :

La règle de hauteur prévue dans le PLU pour la zone UA distingue la hauteur à l'égout du toit (hauteur du bas du toit, ou de la gouttière), de la hauteur au faîtage (sommet

du toit) ; dans le cas de toitures terrasses, c'est la hauteur maximale à l'égout du toit qui est retenue. De ce fait, 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 (et UAc) et R+4+combles. En termes de volumétrie (hauteur de la façade verticale, réellement perçue depuis la rue), la différence est importante.

Cette hauteur est nettement inférieure à celle de nombreux bâtiments situés le long de l'avenue de la République où se trouvent plusieurs bâtiments d'une hauteur comprise entre R+4 et R+8, soit qu'ils aient été édifiés avant le POS actuel, soit qu'ils relèvent d'une autre zone actuellement.

Il faut en effet ajouter que le périmètre de la zone UA (UAa et UAb) du PLU ne correspond pas exactement à celui du POS : y a été adjoint notamment le quartier de l'îlot des bois (rue René Haby), où la règle de hauteur était déjà différente de celle de la zone UA. D'autres parcelles ont été ajoutées à la marge. A l'inverse, le quartier du Montgeron historique (rue des Prés Montagne Crèvecoeur, avenue de la République autour de la place de l'ancienne Eglise) a été « sorti » de la zone UA pour intégrer une nouvelle UB, où les hauteurs autorisées sont diminuées par rapport au POS : 6 m à l'égout du toit, 10 m au faîtage, contre respectivement 8,6 m et 12 m dans le POS (ancienne zone UA). Cette disposition, avec le repérage des constructions et ensembles bâtis remarquables (dont la surélévation est interdite), contribuera à préserver davantage les constructions « d'architecture briarde typique » qui se trouvent quasiment uniquement à l'intérieur des anciens noyaux d'urbanisation de la commune (ancien village et hameau de Chalandray), classés dans la nouvelle zone UB.

Pour la hauteur maximale hypothétique de 23,5 m en zone UAb, voir plus haut.

Certains habitants s'inquiètent d'une uniformisation de l'avenue de la République (effet couloir) ; cette crainte ne paraît pas fondée, dans la mesure où l'avenue est répartie en différents secteurs de hauteur maximale différente. Surtout, le PLU ne fait fixe un maximum pour les constructions qui seront édifiées ou surélevées dans la période où il sera en vigueur : il n'est pas réaliste d'envisager une reconstruction totale de cet axe même à échéance de plusieurs décennies, de sorte que cette avenue conservera sa diversité actuelle de type « faubourien ».

« Extensions » de la zone UA

Ce projet étend les zones de « grande » hauteur en mordant sur les zones pavillonnaires rue Amélie Evrard, rue du général Leclerc, rue Louis Armand, rue du docteur Deglaire. Ces hauteurs sont « exagérées » et contradictoires avec le plan du PLU (plan de masse et plan de zonage) qui comporte une partie de cette zone à

dominante pavillonnaire risquant d'être transformée en zone d'immeubles ! C'est jugé inacceptable par les riverains (souhait d'espaces plus aérés) qui ont mentionné leur avis sur les registres.

Réponse de la Commune :

Quelques parcelles ont effectivement été ajoutées par rapport à la zone UA du POS. Pour la rue Amélie Evrard, voir plus bas ; pour les rues du Général Leclerc, Louis Armand et du Docteur Léon Deglaire, voir les réponses sur la zone UAc (quartier de la Gare), ci-dessus (point A).

C- La rue Amélie Evrard

Il est fait mention du PLU qui stipule en page 3 que « *la zone UA de centralité dense couvre principalement le centre ville avec une dominante **d'habitat collectif implanté en front urbains continus**, de nombreux commerces en RDC, des services et équipements d'intérêts collectifs. Le PLU ajoute que cette zone se répartit en 3 secteurs et précise que les secteurs **UAa et UAb se distinguent entre eux par des modalités d'implantations et de hauteur sur des tronçons homogènes de l'avenue de la république.***

D'après un contradicteur, cette notion ne saurait convenir aux parcelles sus-citées qui n'ont aucun contact avec l'avenue de la république et disposent de façades (26m au total), débouchant sur la rue Amélie Evrard éloignées de 60m de la dite Avenue. C'est aux dires de ce dernier une incohérence majeure de considérer que des parcelles puissent recevoir le même type de construction que celles édifiées sur l'artère principale (ancienne RN6) que constitue l'Avenue de la République (15m de largeur de voirie) .

Une construction d'immeubles aussi denses (15, 5m à l'égout du toit et 18 m au faitage) serait en totale rupture avec l'environnement pavillonnaire existant (6m à l'égout du toit et 9m au faitage), **la rue Amélie Evrard n'étant pas un tronçon de l'avenue de la République**. Une personne fait remarquer que la densification ne passe pas obligatoirement par l'augmentation de la hauteur, elle précise qu'il est aujourd'hui très courant de voir des projets intermédiaires (entre individuel et collectif) de forte densité et ne dépassant pas le R+2. Cela peut être une réponse.

Réponse de la Commune :

Plusieurs riverains ont exprimé leur désaccord avec le classement en zone UAc des parcelles cadastrées AK 90-91-92 (5 à 9 rue Amélie Evrard). Le PLU arrêté permet d'y édifier une construction de volume R+4+comble ; toutefois, sur une largeur de 10 m à compter de la limite de zone UF (soit la limite avec les propriétés occupées par des maisons de type pavillonnaire), la hauteur est fortement réduite, puisque la règle impose une diminution de 6 m, soit deux étages de moins (R+2+C). La commune est prête à envisager des solutions pour améliorer encore la transition entre la zone UAb et la zone UF.

Sur l'article UA 11- II / toitures

Il est indiqué «*qu'en cas de toitures à pentes, elles devront avoir une inclination comprise entre 35° et 55°* ». Il sera donc impossible d'interdire une construction avec toiture mansardée (moyenne de pente 50° , 85° pour le brisis et 15° pour le terrasson), rajoutant ainsi à l'aspect massif des façades culminant à 18m de hauteur et autorisant des immeubles en rez-de-chaussée plus de 5 étages (à côté et / ou en face de pavillons d'une hauteur totale de 9m). Voici donc une règle qui augmenterait considérablement les possibilités de densification sur la zone UA par rapport au POS actuel qui prévoit un COS, des hauteurs moindres et des obligations de stationnement plus strictes.

Les riverains du quartier ont fait part de leurs inquiétudes au CE sur la nouvelle réglementation concernant les degrés des pentes des toits.

Il sera donc impossible d'interdire une construction avec une toiture mansardée et de la possibilité d'accoler aux constructions en place des murs aveugles. Là aussi, la perte du cône de vue liée à cette densification accentue les inquiétudes.

Où l'harmonisation et l'intérêt architectural sont-ils mis en avant dans l'esprit du PLU ? Une limite haute et basse pour les pentes garantit toute dérive, mais pas nécessairement l'intégration et l'harmonisation !

En règle générale proposition est faite pour supprimer la notion de faitage et que l'on règle la hauteur des bâtiments indifférents à l'acrotère ou au faitage.

A chacun de décider du type d'architecture qu'il lui semble bon de réaliser

Réponse de la Commune :

Les règles citées ont précisément pour effet d'interdire les toitures de type « mansard » : si l'inclinaison des toitures doit être comprise entre 35° et 55°, cela n'autorise ni le brisis (dont la pente est trop forte) ni le terrasson (dont la pente est trop faible). Les toitures terrasses ne sont pas interdites, mais leur hauteur maximale est celle de l'égout d'un toit en pente.

2-3 Circulations douces.

Un certain nombre de citoyens se sont exprimés sur ce sujet. De l'avis général, est mis à l'index que ce PLU n'intègre pas un plan des circulations douces précis, du moins suffisamment explicite qui aurait certainement apaisé les craintes consignées dans les documents.

De l'avis général, les trottoirs, notamment ceux des rues en descente vers la gare sont qualifiés de dangereux, surtout quand ils sont encombrés par les poubelles obligeant les passants à «slalomer ». A ce propos revient plusieurs fois la question sur le devenir du poste

EDF. Quelle en sera sa destination dans le cadre de l'alignement (élargissement des trottoirs + zone cyclable, création ? Sera t'il déplacé ?

Il est demandé que les piétons aient la latitude de pouvoir disposer de trottoirs confortables, sécurisés débarrassés de tout obstacles poubelles.

Que les cyclistes circulent dans des bandes matérialisées pour leur sécurité. Il est souhaité des contrôles sérieux avec dans un premier temps des avertissements, puis verbalisation pour les contrevenant récidivistes. Aménager des parcours spécifiques pour les personnes à mobilité réduite avec une signalisation idoine.

La circulation et le stationnement sont à envisager en priorité afin d'éviter des conflits d'usage !

Il ne figure rien dans le rapport du PLU sur les chemins piétonniers qui montre une volonté de développer ce mode de déplacement. Ce manque d'ambition paraît dommageable s'agissant d'un plan pour les 25 ans à venir. Ainsi il n'est prévu aucun cheminement piétonnier pour relier le centre-ville à la gare.

Demande est faite pour la création d'un cheminement piéton reliant La Pelouse à la gare SCNCF. Demande faite de l'inscription de 1 ou plusieurs tracés au PLU, de façon à permettre à la ville d'exercer son droit de préemption au fur et à mesure des mutations, de même que le rétablissement de la continuité des allées piétonnières en forêt, allées qui ont été coupées lors de la déviation de la RN6. Un habitant qui a la demande de la municipalité a travaillé sur les modes de transport et de déplacement avec un groupe de cyclistes, nous dit découvrir avec stupeur que les espaces de

circulation douces étudiées est quasi absente du PLU. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle au vélo, tel est le souhait exaucé en particulier dans un rayon de 1000 m autour des pôles.

Il ne peut y avoir de « Centralité » sans une bonne circulation automobile et piétonne en ville.

Un habitant demande un plan de circulation qui se conforme-enfin- à la loi sur l'air de 1996 qui dans son article 28 enjoint aux pouvoirs publics de diminuer le trafic automobile, en d'autres termes, la création de pistes cyclables en site propre, conjointe à un élargissement des trottoirs ré - arborés.

Réponse de la Commune :

Les circulations douces sont abordées dans le diagnostic (rapport de présentation), notamment à la page 66. La possibilité d'insérer un plan à jour du réseau va être étudiée. Y figure en revanche un extrait de la carte du schéma départemental des circulations douces concernant Montgeron.

Plus important toutefois, dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui constitue la partie « projet » du PLU, un schéma de principe des continuités cyclables figure en évidence au titre de l'objectif « pérenniser la ville durable ».

La mise en œuvre de ces principes ne relève pas du PLU ; c'est pourquoi un groupe de travail a été monté avec les habitants à compter de début de 2012 ; plusieurs réunions, et un travail de co-élaboration entre les habitants et les services de la ville ont permis de déterminer les opérations prioritaires décidées pour 2013 (30 000 euros au budget principal) ; ces actions pourront se prolonger au cours des prochaines années, de nombreuses actions ayant été identifiées.

Ces réflexions sont donc intervenues après l'élaboration du diagnostic et le débat sur le PADD qui avait mis en avant le principe d'une action sur les circulations douces. Il est donc naturel que le fruit de ces réflexions n'y transparaisse pas directement.

- Cheminement piétonnier entre la gare et le centre-ville / la Pelouse.

Cette liaison peut s'effectuer par la voirie (trottoirs), boulevard Sellier et rues Louis Armand, du Général Leclerc, du Docteur Léon Deglaire, ou par des liaisons piétonnières (chemin noir, rue du clos Galant...). Il est exact que dans certains cas, la largeur des trottoirs n'est pas satisfaisante (rue du Général Leclerc, une partie de la rue Léon Deglaire). Il paraît toutefois plus efficace de travailler à l'amélioration de ces voies (alignements en cours), que de projeter d'hypothétiques liaisons venant les

doublonner et dont la réalisation est très incertaine, compte tenu des nombreuses propriétés privées concernées.

- Concernant le poste EDF de la rue du Général Leclerc :

Ce poste gêne l'élargissement du trottoir ; il est concerné par un emplacement réservé, ce qui permet d'envisager son déplacement à terme, au cas où une opération serait réalisée sur les propriétés voisines.

- Continuité rompue en forêt du fait de la déviation de la RN6.

Ces discontinuités sont mentionnées dans le diagnostic du PLU. Elles ont également été repérées dans le Schéma régional de cohérence écologique, actuellement en cours de finalisation, qui identifie des pistes de travail pour atténuer ces ruptures.

2-4 Densification et augmentation de la population : (23 000 habitants au dernier recensement) soit un taux d'habitat collectif de 5% du territoire.

Dans l'ensemble des registres fleurit la contestation sur l'augmentation que va nécessairement induire ce PLU

Outre le quartier de la gare et l'Avenue de la République, nombre d'habitants des différents quartiers de la ville sont contre une densification de la population.

Il est précisé que la densification serait justifiée pour pallier la pénurie des petits collectifs pour la catégorie des 15/19ans qui est toujours en baisse.

Il est fait état que la ville n'est pas attractive pour les étudiants : éloignement des centres d'enseignement supérieurs, transports irréguliers, pas assez fréquents, et également la vie culturelle n'est pas adaptée à leurs âges.

38 interventions sont en accord avec le document remis par l'association « Montgeron Environnement » (document de 66 pages).

Réponse de la Commune :

Dans le contexte actuel, caractérisé notamment par la diminution de la taille des ménages, la construction de logements nouveaux peut s'accompagner d'une stabilité voire d'une baisse de la population.

Le nombre annuel de logements construits ne résulte pas directement des droits à construire mais de leur utilisation. Ce nombre résulte de paramètres externes (situation économique, dispositions générales relatives à l'habitat, volonté des

acteurs privés...). Sauf situation particulière, la puissance publique peut encore moins intervenir pour déterminer le nombre d'habitants d'un logement donné.

Toutefois, compte tenu de faible nombre d'opérations rendues possibles par le PLU, d'ailleurs compensé par une certaine diminution des droits à construire en zone pavillonnaire (interdiction des lots arrières notamment), l'objectif d'une ville dont la population serait stabilisée à 24 000 habitants qui figure dans le PADD, est cohérent avec les règles du PLU.

2-5 Logements sociaux

Les avis sont partagés, certains disent comprendre la nécessité de produire du logement social, d'autres sont résolument contre.

En effet les premiers considèrent que c'est une opportunité pour les jeunes d'avoir la possibilité de se loger.

Les principaux arguments des seconds évoquent les difficultés possibles d'intégration, l'excentricité aux confins de la ville d'où le manque de services ou d'équipements à proximité.

C'est ainsi qu'il est souligné le risque de nuisances supplémentaires (vols, bruit, insécurité)

A ce jour précisent-ils la ville est au-dessus du quota de 20% imposé par la loi SRU (22, 33%) et proche de la loi Duflot 25% le pourcentage à atteindre d'ici 2025 c'est à dire dans 12 ans.

Ils ne comprennent pas que l'on veuille aller au-delà.

Il est porté comme remarque que les dispositions du PLU encouragent à une densification **« non maîtrisée »**.

Il serait préférable dit-on d'agir pour que les **logements vacants** de la commune soient occupés ?

Autre question posée : est-il légal de construire un immeuble de logement social sur un terrain légué à la ville par Mlle Perroche ; cette personne a fait ce legs sous réserve expresse qu'il soit affecté à des œuvres sociales pour enfants.

Réponse de la Commune :

Le PLU, d'ailleurs élaboré avant la mise en œuvre de la récente loi « Duflot », ne mentionne pas de quelconque volonté d'augmentation du taux de logements sociaux.

L'orientation suivante figure au contraire dans le PADD (page 8) « maintenir le taux de logements aidés sur la commune en produisant du logement social dans le respect de la loi SRU, réparti de manière homogène sur le territoire communal ».

Maintenir le taux existant impose en effet de continuer à produire du logement social pour annuler une érosion du taux qui s'explique par la production continue de logements en accession libre, mais aussi par la vente de logements par les bailleurs sociaux, qui sortent à terme du décompte SRU. Il faut noter que le taux de logements sociaux a nettement baissé à Montgeron entre 2011 et 2012, puisqu'il est passé de 24,71 % à 22,18 %, cette baisse s'expliquant en partie seulement par la démolition, non encore compensée, de logements dans le cadre de la rénovation à la Prairie de l'Oly.

La Commune souhaite également que les logements sociaux soient répartis sur l'ensemble de la ville, et non uniquement dans des quartiers périphériques ; c'est pourquoi les zones UA, UD et UE, une part de logement sociaux devient obligatoire dans les opérations privées d'une certaine taille (plus de 800 m² ou plus de 10 logements).

Enfin, la commune s'étonne du chiffre de logements vacants indiqué par l'INSEE au dernier recensement ; il semble s'agir d'un biais statistique, ou d'une erreur due peut-être à l'inachèvement lors du recensement du quartier de l'ilot des bois, dont les logements ont pu être comptabilisés comme vacants alors qu'ils n'étaient pas habités. En tout état de cause l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours a pour but de lutter contre la vacance des logements.

Il est regrettable que certains développent une vision caricaturale du logement social ; la ville défend au contraire la mixité sociale à l'échelle des quartiers.

Enfin, la question du legs Perroche est indépendante du droit des sols.

2-6 : Commerce de proximité et Grandes surfaces.

Les habitants soulignent la qualité de leurs commerces de proximité qu'ils tiennent à préserver. Certains sont inquiets sur la valse des enseignes qui commence à s'opérer. Des difficultés de parking accrues. La crainte d'une Urbanisation massive et son corollaire l'augmentation de la population, dont celle des logements sociaux aux ressources réduites, risque d'obérer ce type de commerce auquel les Montgeronnais sont très attachés. Dans ce cas le préjudice financier des commerçants serait patent. Peu de remarques du public sur ce sujet, mais il est souhaité une réorganisation des commerces autour de la gare.

Réponse de la Commune :

La crainte d'une « urbanisation massive » ne résiste pas à la simple lecture du PLU ; pour les logements sociaux, voir plus haut. L'offre de parkings publics est importante. Il faut enfin noter que l'arrivée de nouveaux habitants dans les secteurs déjà pourvus en commerces de proximité ne peut que les renforcer.

2-7 Beauté de la ville Paysage.

La plupart des pétitionnaires est persuadée que l'urbanisation qualifiée de massive par la plupart va détruire cette image de ville à la campagne. Ces propos ont été abondés dans les paragraphes précédents et notamment ceux qui traitent des nouveaux immeubles et de la circulation en général

On note le souhait d'une préservation optimale des espaces verts et les commentaires sur La Pelouse vont en ce sens.

Réponse de la Commune :

Les changements de zonage revêtent un caractère limité et voient d'ailleurs une stabilité de la surface consacrée à l'habitat de la zone pavillonnaire (environ 30 % de la surface de la ville), et une augmentation des espaces naturels d'environ 30 ha, du fait notamment du classement en zone naturel des parcs du Lycée, du Carmel, de Sainte Thérèse. De plus, un frein a été mis à la réalisation de lots arrières en zone pavillonnaire, les secteurs destinés à accueillir de nouveaux logements étant concentrés en centre-ville et près de la gare. Parler d'« urbanisation massive » constitue donc un contre-sens.

Par ailleurs, le PLU ne constituant qu'un cadre, c'est au stade de chaque permis de construire qu'il convient d'être vigilant (qualité architecturale...), pour que chaque projet améliore individuellement la ville.

Voir plus bas pour la Pelouse (2.9).

2-8 Impact des réalisations de logements sur la circulation automobile, les transports en commun et les équipements publics (écoles).

L'analyse des remarques fait apparaître que le surplus de logements, notamment sur les 2 principales opérations immobilières envisagées (gare – Av de la République) conduira inévitablement à une circulation plus dense, encombrement de la chaussée par les véhicules garés faute de places suffisantes de parking, situation tendue le matin avec le croisement bus taxis, compte tenu des embouteillages matinaux. Une

association a remis plusieurs clichés photos montrant les véhicules aux heures de pointe à touche à touche.

Il est argumenté que chaque nouvelle famille possédera 2 véhicules minimum, et personne ne croit un instant que les propriétaires ou locataires des habitations du nouveau complexe de la gare ne seront pas propriétaires d'au moins un véhicule. De plus le fonctionnement erratique largement commenté dans cette synthèse n'est pas de nature à les rassurer.

Réponse de la Commune :

Au-delà même de la question du nombre de véhicules possédés, la proximité de la gare permet surtout une utilisation quotidienne moindre de la voiture dans le cadre des liaisons domicile – travail et donc un impact faible sur la circulation aux heures de pointes.

Concernant les écoles, la problématique actuelle est plutôt d'empêcher des fermetures de classes.

Enfin, il faut insister sur la faible surface des secteurs mutables, ce qui permet d'envisager la réalisation quelques dizaines de logements seulement à terme dans les secteurs concernés ; la bon niveau d'équipement actuel de la ville permettra donc d'absorber cette évolution.

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

Une chose est certaine les habitants de la commune sont très attachés à ce lieu et restent vigilants sur les modifications qui pourraient y être apportées, notamment le nouveau classement de ses abords en zone UFc.

L'association « Pelouse et Environnement » dans un document structuré et imagé fait part de ses remarques dont les principales sont :

Définie comme une coulée verte et paysagère dans les éléments du PLU le terme leur semble approprié. Par contre ils portent à notre connaissance que les espaces classés au titre de l'article L 130.01 du code de l'urbanisme intègre des lieux, des parcs et des institutions inscrits dans cette catégorie **la Pelouse, non**. Elle ne bénéficie pas du second type de protection qui porte sur les espaces verts paysagers (EVP). Ces derniers bénéficient d'une protection essentielle, **la Pelouse non**. Au lieu de cela, la Pelouse se retrouve en compagnie, parmi d'autres, de quatre rues débouchant sur cette dernière répertoriées comme un simple alignement d'arbres à protéger. Dans cette catégorie, elle est la seule engazonnée jusqu'à quand ?

Cette association souhaite que la **Pelouse** soit traitée comme un espace vert protégé complété par un statut d'espace vert patrimonial. Parmi les autres questions, il faut noter la demande d'inscription « ensemble bâti remarquable ».

Réponse de la Commune :

La Pelouse elle-même est classée en zone N, ce qui correspond au classement qui figurait au POS. En revanche, l'espace boisé classé, peu adapté, a été remplacé par une protection explicite du quadruple alignement d'arbres.

Une partie des abords a été classé en zone UFc, qui limite la constructibilité davantage encore qu'en zone UF. Enfin, autre nouveauté, plusieurs maisons et arbres remarquables, qui contribuent directement à l'aspect paysager de la Pelouse, ont été repérés et protégés.

Voir également plus bas la réponse détaillée à la contribution de Pelouse environnement

2-10 Patrimoine et maisons remarquables :

Concernant la politique patrimoniale au sens large :

Protection et classements des édifices (la base Mérimée ne récite qu'un seul bâtiment classé à Montgeron.

Protection des espaces verts, des rues arborées – en replantant là où les arbres ont été abattus et des arbres de hautes tiges à l'instar de la rue Charles Deguy, pour respecter le caractère séculaire de la ville.

On fait remarquer que sont pas mentionnés certains bâtiments communaux dignes d'intérêt :

La ferme de Chalandray

L'ensemble des bâtiments communaux de la place de Rottembourg

L'APAJH (grande maison N° 4 de l'avenue de la République)

L'ancien hôtel de chasse,

Ces remarques sont faites par la St Historique locale.

Maisons remarquables : La définition de ce terme doit être mieux définie avec droits et devoirs mieux expliqués. Certains propriétaires refusent ce classement. Il serait souhaitable de mieux expliquer aux riverains quels sont les critères de sélection qui ont conduit à un tel classement. Il semble d'après l'enquête publique que beaucoup n'ont pas compris ces critères de sélection qui ont conduit à ce classement.

Réponse de la Commune :

A Montgeron, un seul bâtiment est protégé par l'Etat au titre des Monuments historiques. Il s'agit de la propriété dite le « Moustier » qui fait l'objet d'une inscription. La Commune a demandé en janvier 2012 à la Direction général des affaires culturelles (DRAC) d'étudier la protection de l'ensemble dit du Moulin de Senlis, mais cette demande est encore en instruction.

La protection au titre des bâtiments ou ensemble bâtis remarquables relève du seul code de l'urbanisme. Elle permet d'empêcher des travaux aboutissant à leur destruction ou à leur dénaturation; en revanche elle ne permet la mise en œuvre d'une procédure supplémentaire (pas d'obligation de consultation des services de l'Etat en charge du patrimoine, pas d'obligation de recourir à un architecte agréé). Il faut noter qu'il s'agit d'une nouveauté qui n'existait pas dans le POS, où des bâtiments avaient été repérés, mais sans effet réglementaire.

La liste a été établie à partir d'un courrier de la société d'histoire locale du 28 juin 2011 (lettre jointe à l'enquête) et par un travail de terrain, notamment pour les constructions d'habitation individuelles.

Pour les habitations individuelles du début du XXème siècle, ont notamment été pris en compte les volumétries et modénatures, ainsi que la visibilité depuis le domaine public; pour les constructions plus anciennes (hameau de Chalandray, Vieux Montgeron), c'est davantage la cohérence d'ensemble du tissu urbain qui a été déterminante. Tout classement de ce type présente une part de subjectivité et peut être sujet à débat; la commune est prête à revoir quelques-unes de ces protections, notamment lorsque les remarques ont été faites par les propriétaires concernés. De plus il existe quelques incohérences entre la liste figurant aux pages 155 et 156 du rapport de présentation et le repérage au plan de zonage, qui seront corrigées.

Réponse au courrier de la société d'Histoire Locale

La ville est allée très loin en protégeant un nombre important de bâtiments; il importe de ne pas figer la ville à outrance, et de réserver la protection aux bâtiments d'une qualité architecturale remarquable, ou témoignant d'un évènement historique réellement marquant.

L'énumération de la page 26 du rapport de présentation est celle du diagnostic (sans effet réglementaire). La liste des bâtiments protégés à proprement parler se trouve pages 155 et 156 et sur le plan de zonage.

Le bâti d'origine rurale de la rue des Prés-Montagne-Crèvecœur et de la rue de l'Ancienne église est mentionné à la page 26 et fait l'objet d'une protection au titre des ensembles bâtis remarquables (se reporter au plan de zonage).

Une protection éventuelle de la ferme de Chalandray va être étudiée ; en revanche, les bâtiments de la Place de Rottembourg, dans leur état actuel, ne paraissent pas justifier une protection. Enfin, les trois édifices religieux sont surtout mentionnés au titre de leur décor (vitraux) et sont protégés par leur affectation au culte.

Contrairement à ce qu'indique le courrier, le 4 avenue de la République fait l'objet d'une protection.

2-11 Avenue Jean Jaurès et quartier du Réveil – Matin.

A la lecture des commentaires, ce quartier a été abandonné ou n'a pas été examiné avec l'attention qu'il convenait dans ce PLU.

Les principaux reproches : « Pourquoi ne pas se donner les moyens d'un projet ambitieux ? Ce secteur, nous dit-on, est l'un des rares périmètres de la ville à offrir un fort potentiel de développement en termes d'activités de commerces et d'équipements autour de la création d'une nouvelle centralité.

Il est reproché une définition de zonage très fragmentée et mitée, avec un développement, limité peut être ambitieux, alors que c'est peut-être le seul quartier de la ville qui offre des possibilités nouvelles.

Il est suggéré que l'ensemble du secteur compris entre l'avenue Jean-Jaurès, route de Corbeil /RN6 et la voie ferrée devrait plutôt être en zone UE et en zone UD. Une zone qui permette de développer le renouvellement urbain, de la mixité de fonction et une offre économique.

Ce constat et ces propositions sont étayées par :

Sa position à l'entrée de ville en bordure de grande infrastructures de déplacement, à moins de 1,5km des gares de Montgeron et de Villeneuve –St Georges.

Par contre ce quartier excentré du reste de la ville (1, 5 km de la mairie) est géographiquement défavorisé.

D'après les avis déposés (6) ce quartier dans l'étude du PLU ne correspond pas du tout à l'attente des citoyens.

Réponse de la Commune :

La valorisation de ce quartier en entrée de ville constitue une priorité pour la ville ; pour autant il n'est pas question d'engager une mutation de son tissu pavillonnaire. Toutefois, son axe principal fait l'objet d'un classement en zone UE qui permettra d'en renforcer l'urbanité ; des linéaires commerciaux ont été inscrits pour préserver ou renforcer ceux qui existent.

Au nord du centre Leclerc et du « champ », entre la rue Jean-Jaurès et la route de Corbeil se trouve une zone dans laquelle certains terrains sont à l'abandon ; la commune développe un projet de requalification de ce secteur, classé en zone UD au PLU. Ce projet est néanmoins rendu difficile par le caractère inondable du quartier, qui conditionne fortement son urbanisation et sa valorisation. Le champ lui-même a été classé en zone N, ce qui pérennise son caractère naturel (il se trouvait en zone UI du POS).

2-12 Arbres remarquables rues de la Chataigneraie.

Là encore la classification est discutée !

Réponse de la Commune :

La Commune s'est retrouvée malgré elle impliquée dans un conflit de nature privé ; en effet un litige relatif à l'égavage d'un chêne oppose deux voisins. Bien que la protection en arbre remarquable n'empêche nullement un égavage des arbres concernés, à plus forte raison en application d'une décision de justice. Sur ce cas particulier la commune suivra l'avis du commissaire enquêteur.

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

Dans la zone comprise dans l'angle de la rue Pierre Loti et de la rue du Général Leclerc toutes les parcelles désignées au PLU pour intégrer une zone d'habitat collectif auront-elles vocation à recevoir ce type d'habitat ? Autrement dit, quelles seront les parcelles sur lesquelles pourront être ou non être édifiés des immeubles ?

Autres questions posées :

Quelle sera la hauteur maximale au faitage des immeubles de cette zone ?

Quelle sera la distance à respecter pour les ouvertures de fenêtres entre les bâtiments et la limite séparative des propriétaires dans cette même zone.

Réponse de la Commune :

Se reporter au 2-2, paragraphe consacré au quartier de la gare (UAc) où les réponses sont apportées.

2-14 Gare « Nord » Zone (UDb) circulation rue de Concy – Moulin de Senlis

Déjà indiqué dans les paragraphes traitant de l'urbanisation de ce quartier, nombre sont les observations, toutes unanimes pour décrire les embouteillages matinaux dus à la configuration des rues, l'exiguïté du passage sous les voies de chemin de fer (rue du Général Leclerc) s'additionnant pour former matin et soir, des encombrements préjudiciables à tous.

D'où cette conclusion si des immeubles sont construits précisément sur la rue du Général Leclerc, en surplomb de ce goulet d'étranglement, situé sous la voie de chemin de fer, la congestion et les risques d'accident, ne peuvent que s'accroître ! Les usagers de la ligne RERD, sont irrités par les dysfonctionnements de cette ligne, ce qui n'est pas de nature à leur faire accepter l'urbanisme de ce quartier prévu dans le PLU

Réponse de la Commune :

Se reporter notamment aux 2-1 et 2-2, les réponses étant en partie les mêmes.

Concernant la zone UDb plus spécifiquement :

Il importe de favoriser une urbanisation ou une densification préférentiellement à proximité des accès aux transports en commun, afin d'encourager un report modal et de limiter la périurbanisation, facteur de congestion à l'échelle de la région. La saturation du RER D en heure de pointe fait l'objet d'un plan d'action du STIF ; l'infrastructure existe et son utilisation doit être améliorée.

Le PLU est un document prospectif qui doit déterminer des orientations et des droits à construire au-delà des strictes conditions actuelles. Les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations sont d'ailleurs limités ; même à terme, le nombre de

logements créé est peu susceptible d'influer sensiblement sur la saturation du RER D. Enfin, il conviendra de prendre en compte la question des accès et sorties des véhicules au stade de chaque permis de construire.

2-15 ; Nuisances Sonores, Environnement :

La proximité immédiate des lignes ferroviaire est considérée comme une nuisance. La construction de nouveaux logements en bordure des voies pose question.

Bruit des trains ...De plus il est souligné que cette densification du quartier de par sa pollution aurait un impact négatif sur la qualité de l'environnement (principalement faune et flore) . Une carte du bruit est évoquée dans ce secteur, y a-t-il des réponses à cette question ?

Lutter contre le bruit et la pollution recueille 94% d'avis positifs en réponse à l'enquête réalisée sur la ville.

Les 3 aléas spécifiques de la commune sont 2 PPRI et des terres argileuses où l'on ne devrait pas urbaniser à tout crin.- constructions nouvelles en bordure des routes ou des voies ferrées.

Réponse de la Commune :

La commune travaille depuis plusieurs années avec la SNCF pour amoindrir les nuisances sonores ; c'est ainsi que des joints souples ont été posés ce qui a contribué à améliorer la situation.

Les règles générales imposées en application du code de la construction et des décrets préfectoraux ne doivent pas être confondues avec la bande de 30 m correspondant à une disposition propre au PLU, qui demande une prise en compte supplémentaire du bruit.

Les règles générales actuelles, indépendantes du PLU, rendent obligatoires la mise en œuvre de technique d'isolation acoustique spécifique dans une bande de plusieurs centaines de mètres à compter des voies (arrêtés préfectoraux). Les nouvelles constructions bénéficient donc d'une bien meilleure isolation phonique que les constructions plus anciennes. Le classement sonore des voies figure en annexe du PLU ; pour plus de clarté, il pourra être reporté sur le plan des servitudes.

Les cartes du bruit, rendues obligatoires par la loi en application d'une directive européenne ont été réalisées par les gestionnaires des infrastructures. Elles sont notamment consultables sur le site internet de la Préfecture de l'Essonne. Un extrait concernant Montgeron a été reproduit en page 101 du rapport de présentation du PLU.

La ville est concernée par deux Plans de Préventions des Risques d'Inondations (PPRI), celui de la Seine et celui de l'Yerres, récemment approuvé. En fonction de l'exposition au risque, les PPRI conditionnent ou interdisent la construction des zones concernées ; ces documents s'appliquent lors de l'instruction de chaque demande d'urbanisme, en plus des règles du PLU. Une harmonisation entre les règles du PLU et celles des PPRI a été recherchée et, à titre d'information, la limite des secteurs concernés par les PPRI a été reproduite sur le plan de zonage, ce qui n'existait pas dans le POS.

Les secteurs argileux doivent être pris en compte au stade de la construction et l'information est reportée dans le PLU.

2-16 : Observations générales / propositions:/ Demande de rectification ;

Cette catégorie regroupe toutes les observations abondées par de nombreux et volumineux documents annexés aux registres (Madame Fric)

Les registres comportent 2 pétitions

Certains de ces documents sont force de proposition. Des rectifications sont demandées

Réponse de la Commune à la contribution n°20 (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 de la Commune à la contribution n°80 (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 de la Commune à la contribution n°80bis (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 de la Commune à la contribution n°104 (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 de la Commune à la contribution n°106 (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.
 - 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 le 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.

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 ;

- 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 règles 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 n°107 (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 situe 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 publics 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 de la Commune à la contribution n°147 (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 UAb, 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 de la Commune à la contribution n°148 (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) :



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

	2008	%	1999	%
Ensemble	18 504	100,0	17 702	100,0
Agriculteurs exploitants	8	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	2 949	15,9	2 751	15,5
Employés	3 024	16,3	3 246	18,3
Ouvriers	1 504	8,1	1 868	10,6
Rétraités	4 982	26,9	3 980	22,5
Autres personnes sans activité professionnelle	2 977	16,1	3 387	19,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations 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 de la Commune à diverses contribution :

La Commune est favorable avec les propositions suivantes :

- Modification de deux erreurs de zonages (en limite de la forêt de Sénart, et chemin de dessus de vignes du Nouzet)

- Calcul de la hauteur à partir des plus hautes eaux connues dans les zones constructibles des PPRI
- Clarification de l'application des règles de hauteur dans le cas des terrains en pente.
- Classement en zone naturelle d'une parcelle rue du Hameau de Bellevue.
- Autorisation des reconstructions des constructions édifiées à plus de 25 m des voies en zone UF et meilleure prise en compte de certains cas particuliers (impasses privées préexistantes).

3- Questions au pétitionnaire : Les modifications des règles du Plan Local d'Urbanisme vont introduire des droits à construire nouveaux. Quelle augmentation de population peut être estimée sur la commune Avenue du quartier de la Gare, Avenue de la République ?

Réponse de la Commune

Le PLU ne devrait pas avoir d'impact sensible sur la population totale de Montgeron ; voir sur ce point la réponse au 2-4.

A terme, sur l'ensemble des secteurs gare (UAc et UDb) on peut envisager la réalisation d'environ une centaine de logements, étalée sur plusieurs années, soit une vingtaine par an, ce qui est inférieur au rythme moyen actuel de création de logements sur l'ensemble de la ville.

Les remarques soulignent les importantes difficultés de circulation le matin et le soir aux heures de pointe. De ces remarques certains points de la circulation sont avancées ...élargissement de la voie conduisant à la gare, la rue du Général Leclerc ?

L'objectif de la ville est d'améliorer en priorité les conditions de circulations pour les piétons, d'où les emplacements réservés prévus au PLU.

Les bus sont adaptés au gabarit des voies et au nombre de personnes transportées. La mise en place de navette à petit gabarit imposerait une attente plus longue pour les voyageurs, et représenterait un coût supplémentaire.

La ville a-t-elle réfléchi à un plan de circulation dans la ville ou de déplacement PDU y compris avec les villes avoisinantes, ex : Crosne. Des initiatives de covoiturage en cours, à venir... ?

Réponse de la Commune

Des solutions ont déjà été étudiées par le passé (mise à sens unique de la rue du Général Leclerc, mise à double sens du Boulevard Sellier, utilisable uniquement pour les bus, mais leur mise en œuvre présentait d'autres inconvénients.

Rendre l'accès à la gare plus facile et plus sûr à pied et à vélo constitue également une réponse.

L'enclavement de la ville est aussi évoqué, concernant les grandes infrastructures de la responsabilité Etat/ Région / Département, il y a des projets à moyen et long termes envisagés ? L'enquête BVA : 86% des Montgeronnais placent l'accessibilité comme priorité principale.

Réponse de la Commune

Les grands projets routiers (déviation de la RN 6 pour éviter Villeneuve-Saint-Georges, liaison A6-N6) sont à l'arrêt, sinon abandonnés.

Un pont supplémentaire sur la Seine, réservé aux transports en commun, est demandé par la Ville.

Le RER D fait l'objet d'un schéma directeur du STIF visant à améliorer sa régularité et à accroître l'offre (120 millions d'euros pour la première phase à horizon 2014). Des études sont déjà lancées afin d'identifier les opérations à réaliser au-delà de 2014, et notamment de poser la question de l'opportunité du doublement du tunnel Châtelet-Gare du Nord, qui permettra une amélioration significative de la situation.

Stationnement : Il est très souvent mis en question dans les remarques reçues

Certaines règles concernant le stationnement en liaison avec la création de nouveaux logements sont contestées. Quelle est la position de la municipalité à ce sujet ?

Serait-elle disposée à les faire évoluer ?

Réponse de la Commune

Les règles prévues pour la zone pavillonnaire peuvent être revues afin de mieux prendre en compte le nombre de logements ; dans les secteurs situés à proximité immédiate de la gare et/ou destinés à accueillir de l'habitat collectif, la règle retenue (qui pour le logement constitue un minimum) paraît adéquate.

Les parkings de la gare RER sont saturés (remarques récurrentes) , des réflexions ont-elles été engagées en vue de faire évoluer l'offre de stationnement autour de la gare ?

Réponse de la Commune

Voir 2-1. Les parkings de la gare RER ne sont qu'exceptionnellement saturés. Le parking Foch Ouest notamment offre en permanence des places de stationnement libres (des photos sont jointes à l'appui).

Il conviendrait aussi de disposer de quelques statistiques SNCF : nombre de voyageurs par jour (matin et soir), charge des trains, améliorations envisagées de la ligne RER D .

Réponse de la Commune

Pour les améliorations de la ligne du RER D, voir plus haut.

Des données complémentaires ont demandées au STIF et viendront compléter le diagnostic.

Réseaux d'assainissement : les réseaux d'assainissement sont – ils aptes à recevoir les eaux usées et les eaux de pluie relatives aux nouvelles constructions ? Quel est l'avis du SYAGE ?

Réponse de la Commune

Se reporter à l'avis du SYAGE (qui ne mentionne aucune difficulté de cette nature). Aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation ; les quelques secteurs mutables correspondent à des secteurs déjà desservis par les réseaux. Il faut ajouter que le SYAGE privilégie l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ; ces questions sont vues au stade des permis de construire.

Equipements publics : Plusieurs remarques évoquent les équipements publics, peut être insuffisants avec l'arrivée d'une nouvelle population pour la commune. Il serait souhaitable d'avoir quelques éléments, notamment sur les écoles et les capacités résiduelles permettant d'accueillir de nouveaux élèves.

Réponse de la Commune

La ville ne prévoit pas l'agrandissement d'écoles. Certaines restent menacées par des fermetures de classes ; pour les autres, au cas où des besoins se feraient sentir, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, des adaptations légères peuvent être effectuées ; peu d'impact à attendre du PLU, dans la mesure où aucun apport de population important n'est prévu, et où les jeunes ménages compenseront le vieillissement de la population constaté par ailleurs.

Classement des ensembles bâtis.

Ce classement peut-il encore évoluer. Ce classement peut-il encore évoluer ponctuellement, qui procède au classement, comment ?

Réponse de la Commune

Se reporter au 2-10.

Il faut ajouter que lors des comités de quartier des 10 et 12 janvier 2012, les outils réglementaires du PLU avaient été présentés. Le repérage des éléments bâtis remarquables avait été annoncé et il avait été explicitement demandé aux participants de communiquer à la ville des éléments pouvant faire l'objet d'une protection (voir le support de présentation). Si le 106 avenue de la République avait été spontanément cité lors des réunions, la Commune n'a reçu, malgré les demandes, aucune proposition dans les semaines qui ont suivi.

Il est dommage que les propositions viennent si tard (à l'exception de la contribution de l'association d'histoire locale, communiquée dès 2011, qui a pu être prise en compte). A ce stade, ce sont les cas où les propriétaires des bâtiments concernés se sont manifestés (dans un sens ou dans l'autre) qui pourront être pris en compte ; il serait en effet malvenu qu'un propriétaire découvre une modification de la protection intervenue après l'enquête publique sans qu'il n'ait fait aucune demande en ce sens.

Divers : Remarques 151 et autres. Il s'engage une polémique autour des chiffres selon les surfaces de la commune prises en compte (foret, pas foret) Faut-il reprendre certains chiffre et / ou limiter une réponse à ce qui est le moins contestable.

Réponse de la Commune

Voir plus haut. La polémique paraît incompréhensible. On peut effectivement choisir de calculer les emprises bâties en excluant ou non la forêt ; mais pourquoi exclure la forêt, et pas la Plaine de Chalandray qui est également inconstructible ? C'est pourquoi le calcul prenant en compte l'ensemble de la commune garde tout son sens. Dans le diagnostic territorial (rapport de présentation), les deux modes de calcul sont explicitement indiqués (voir notamment pages 15 et 22).

Cette remarque fait également état des logements vacants 825, chiffre important, peut-on fournir des explications sur ces vacances ?

Réponse de la Commune

Se reporter au 2-5.

Ce document est une synthèse du perçu écrit ou oral de l'ensemble des observations émises lors de l'enquête publique. En aucun cas il ne fait part de l'avis du CE qui les formulera dans son rapport définitif et ses conclusions motivées.

Il a été remis en mains propres **le 25 mars 2013** aux services de l'urbanisme de la ville de Montgeron. Ceci étant le passionnaire dispose d'un délai de 15 jours pour adresser au CE un mémoire réponse.

Mr Christian Tarer

Jean-Pierre Lentignac

Maire –Adjoint à l'Urbanisme

Commissaire – enquêteur