

CONSEIL DE QUARTIER DU 10 NOVEMBRE 2015
REPUBLIQUE / LA PELOUSE
(Salle des Mariages)

Ouverture de la séance par M. le Président du Conseil de Quartier à 20h :

Pierre Marie GUENIER

Conseiller Municipal délégué aux commerces

RAPPEL DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE QUARTIER :

Il se réunit 2 fois par an et par quartier. Il est ouvert aux habitants, aux commerçants, aux représentants d'associations locales ou services publics.

Un ordre du jour est défini avec deux thèmes communs à tous les quartiers et un ou deux thèmes particuliers au quartier. Puis un temps est pris pour les questions diverses et l'expression libre.

ORDRE DU JOUR POUR LE QUARTIER :

Désignation d'un secrétaire de séance : Monsieur LE TALLEC se propose.

Thèmes communs :

La révision de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La sécurité avec le développement de la vidéosurveillance

Questions diverses.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) POUR MONTGERON

Qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi le réviser ?

Le PLU est un document de planification urbaine et de gestion des autorisations.

La compétence pour l'élaborer revient à la commune.

Une fois le Plan Local d'Urbanisme approuvé, il sert de base à l'instruction des permis de construire et plus généralement des autorisations et déclarations d'urbanisme.

La commune a approuvé son premier PLU le 30 Mai 2013.

Depuis lors, les permis de construire sont délivrés sur la base de ce document.

Sa révision a été décidée le 28 Avril 2014.

Les caractéristiques de l'ancien PLU à revoir

Des hauteurs autorisées trop importantes notamment avenue de la République et près de la gare.

Des normes de réalisation de places de stationnement trop faibles pour les constructions neuves, d'où un risque de saturation de l'espace public.

Des repérages du patrimoine bâti et paysagé à compléter.

Peu de règles ou de recommandations pour assurer la qualité architecturale des constructions.

Un risque de développement brutal et non maîtrisé de la commune en décalage avec les capacités des équipements publics.

Les conséquences du PLU de 2013

Certains projets auraient pu voir le jour :

44 logements place Joffre

83 logements avenue de la République

La division des pavillons en appartements ainsi que des terrains étaient impossibles à encadrer avec pour conséquences des problèmes de gestion de l'espace public, de perte d'espaces verts voire de salubrité des logements.

Objectifs du nouveau PLU

1. Mieux vivre à Montgeron

Renforcer l'économie locale, préserver et renforcer les commerces de proximité, mieux se déplacer, limiter les nuisances et prendre en compte les risques.

2. Préserver l'identité architecturale et urbaine

Préserver le patrimoine historique et les paysages, promouvoir une architecture de qualité, préserver les espaces naturels, protéger les quartiers pavillonnaires.

3. Offrir l'accès à des logements de qualité

Reconquérir les logements vacants et privilégier les réhabilitations, répondre aux différents besoins des habitants, encadrer les nouveaux projets.

4. Le développement durable, objectif transversal

Economiser les énergies, réduire les émissions des gaz à effet de serre, préserver les milieux naturels, améliorer la gestion de l'eau et des déchets.

Contenu du nouveau PLU

Rapport de présentation

- Diagnostic territorial
- Justification des règles du PLU

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Documents réglementaires

- Plan de zonage
- Règlement écrit

Annexes

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET AMELIORATIONS



Le long de l'avenue de la République

PLU de 2013 :



➤ Zone spécifique (UB/UBa) du « vieux Montgeron »

➤ Zone UAa/Uab dense de l'îlot des Bois à la Forêt de Sénart : règlement identique sur un linéaire de 1,5 km et possibilités de densification importantes



- 16 -

Nouveau PLU

Le quartier reste concerné par une zone spécifique
 Adaptation pour permettre le projet de restructuration de la Volière
 Extension ponctuelle de la zone UAa
 Renforcement des prescriptions architecturales

Projet de PLU au nord de l'avenue de la République

Diminution de la zone densifiable au profit des quartiers à vocation pavillonnaire
 Remplacement de la zone UA par une zone UB
 Recherche d'une architecture traditionnelle et mise en valeur du bâti existant

PLU 2013	Futur PLU
Hauteur maximale 15,5m soit R+4+combles	Hauteur maximale 12,5m soit R+2+combles
	Hauteur à R+3+combles limitée à un secteur déjà élevé

Projet de PLU au sud de l'avenue de la République

PLU 2013	Futur PLU
Hauteur maximale 15,5m soit R+4+combles	Hauteur maximale 9,5m soit R+2+combles

La Pelouse et les quartiers pavillonnaires

Maintien de la non-constructibilité à plus de 25m de la rue

Obligation de retrait par rapport aux limites pour les terrains nouvellement divisés

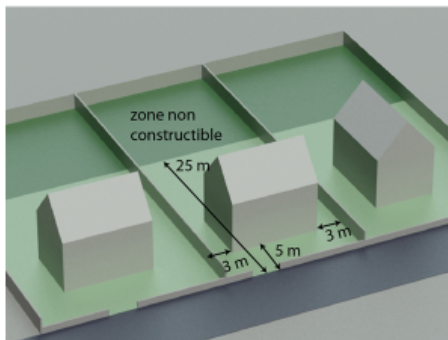
Obligation de respecter un rapport hauteur/longueur de 0,7

Places de stationnement obligatoirement à l'intérieur des bâtiments nouveaux (au-delà de la première place)

Ajouts de plusieurs maisons protégées



En zone pavillonnaire

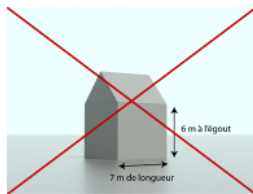


Règles d'implantations pour les nouvelles divisions de terrains

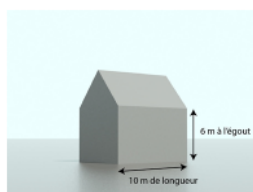
- 29 -



En zone pavillonnaire



Rapport hauteur/largeur supérieur à 0,7



- 30 -

Dans le quartier du THABOR

Quartier plus récent présentant des formes urbaines différentes

Possibilités de construire en limite séparative et de bénéficier d'une emprise maximale de 50%

Règles pour permettre l'édification de clôtures sans mettre en péril les arbres implantés en limite de rue

Modification des règles relatives au stationnement pour les habitations

PLU de 2013 : 1 place par 80m² (par 100m² à moins de 600m de la gare), soit moins d'une place par logement.

PLU révisé :

1 place par logement de moins de 50m²

1,5 place par logement d'une surface comprise entre 50 et 70m²

2 places par logement d'une surface supérieure à 70m²

En zone pavillonnaire, 2 places par logement dans tous les cas et des conditions de réalisation renforcés.

En application du Code de l'urbanisme, cette règle ne s'appliquera pas
- aux logements sociaux, aux résidences pour personnes âgées et étudiantes.
-a moins de 500m de la gare (règle d'une place par logement)

Ajout de nombreuses dispositions « qualitatives »

Composition des façades

Disposition des ouvertures

Modes d'occultation (en fonction des types de bâtiments)

- persiennes traditionnelles
- volets métalliques pliants persiennés
- questions sur les volets roulants

Types de clôture en zone pavillonnaire

- règles de hauteur
- disposition des ouvertures

En complément du règlement, il sera mis en place un cahier de recommandations architecturales et paysagères ;

Il visera à sensibiliser les porteurs de projets sur la qualité architecturale et sur les souhaits de la Ville

Il apportera de nombreux conseils pour orienter les projets

Comment prendre en compte le bâti existant

Comment réaliser un ravalement

Comment réaliser une lucarne

Quelles plantations privilégier



LA SECURITE ET LE DEVELOPPEMENT DE LA VIDEOSURVEILLANCE :

La police Municipale à votre service.

La Police Municipale de Montgeron compte 14 agents et travaille du lundi au jeudi de 8h à 24h et les vendredis et samedis de 8h à 2h du matin.

Du 15 Mai au 15 Octobre, elle assure également un service de 14h à 20h.

Elle est joignable au 01.69.40.22.00 ou directement sur le portable des patrouilles au 06.20.43.53.32.

Les policiers municipaux sont des fonctionnaires territoriaux qui ont pour mission la prévention de l'ordre public et la surveillance du territoire communal.

Pour accomplir ces missions, ils disposent de pouvoirs de police administrative et de police judiciaire.

A côté de ses missions classiques, la police municipale assure également :

Des médiations de proximité (problèmes de voisinage, de stationnement, de nuisances nocturnes et diurnes ou tout autre problème de la vie courante).

Des rappels à l'ordre pour les mineurs délinquants avec des mesures de réparation (travaux d'intérêt général locaux comme repeindre un mur ou nettoyer du mobilier urbain suite à des tags ou tous autres travaux ...)

Des opérations « tranquillité vacances » (surveillance régulière, à horaires variables des domiciles ou des commerces).

Des diagnostics de sécurité personnalisés (expertise gratuite en matière de protection de votre habitation).

Il peut être signalé à la Police Municipale :

- Par téléphone
- Sur la boîte mail : police.environnement@montgeron.fr

Une voiture épave, abandonnée ou ventouse sur la voie publique ou le domaine privé (25 épaves ainsi retirées dernièrement).

Un dépôt illicite sur la voie publique ou une publicité sauvage apposée sur du mobilier urbain (penser à relever la plaque minéralogique si un véhicule est impliqué).

Une végétation débordante sur la voie qui masque la signalétique.

Le développement de la vidéo-protection sur la ville

15 caméras analogiques « basse définition » ont d'ores et déjà été remplacées par des caméras « haute définition » (HD) permettant de distinguer les détails et notamment de lire les plaques minéralogiques.

A terme, plus de 30 nouvelles caméras HD seront installées sur la ville soit au total près d'une cinquantaine financées entre 20 et 50% par le FIPP (Fond Interministériel de Prévention de la Délinquance).

Une caméra nomade pourra être implantée à la demande pour surveiller des points sensibles.

Le Centre de Supervision Urbain (CSU)

Il est prévu dans les locaux de la Police Municipale place de Rottembourg au printemps prochain.

Il permettra à terme 3 vidéo-opérateurs de visualiser en temps réel les images des caméras de vidéo-protection pour une plus grande efficacité.

Les images des parcs de stationnement souterrains (Médiathèque et centre) seront également visualisées en direct au CSU.

Les caméras dans le quartier Garenne Forêt Ermitage

Transfert des 12 caméras fixes du Logement Francilien à la Forêt vers le centre de supervision urbain (2015)

Une caméra dôme « haute définition » avenue Charles de Gaulle face à la pharmacie (2016)

Une caméra dôme « haute définition » Route Forestière à l'angle de la rue Verte d'Ablon (2016)

Une caméra dôme « haute définition » au niveau du gymnase Coubertin (2016)

Une caméra dôme « haute définition » au niveau du gymnase Cosec (2016)

Une caméra dôme « haute définition » rond-point Mireille Valeau (2017)

Une caméra dôme « haute définition » à hauteur de la stèle Charles de Gaulle (2017)

Une caméra dôme « haute définition » angle de la rue Raymond Paumier et de la rue du Dessous du Luet (2018)

QUESTIONS DIVERSES

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments pourquoi retenir la hauteur à l'égout plutôt que la hauteur au faîtage.

En réalité, il est tenu compte des deux.

Comment faire reconnaître un arbre remarquable.

Vérifier s'il n'est pas déjà indiqué dans le PLU. Si ce n'est pas le cas le signaler au moment de l'enquête publique.

Quid du bâtiment « Monsieur Meuble » qui est une verrue dans le centre-ville.

Un permis de construire est délivré pour 3 ans. Mais une discussion est actuellement en cours avec les propriétaires et devrait déboucher sur un projet.

Certaines maisons à Montgeron (par exemple chemin du Milieu des Vignes) ne finissent pas leur ravalement. La mairie peut-elle intervenir.

La mairie est consciente de ce problème. Elle ne peut pas obliger mais seulement inciter les propriétaires à finir les travaux.

Quid des clôtures.

Seront autorisées à présent les occultations mais avec des prescriptions.

Quid du plan de circulation dans Montgeron et en particulier du carrefour de la mairie.

Il sera lancé l'année prochaine et le carrefour sera intégré dans le projet de rénovation de l'avenue de la République.

Les résidentialisations

Au Thabor, des clôtures ont été faites sans autorisation. Maintenant que la voirie a été rétrocedée, la commune va pouvoir intervenir en particulier pour que la résidence ne soit pas bouclée par le portail fermé. Mais il faut trouver un compromis avec les copropriétaires en essayant de faire passer l'intérêt collectif avant l'intérêt particulier.

La problématique est la même avec la résidence de la Forêt qui ne peut plus être traversée, mais cela n'a pas été pensé lors des travaux.

Elagage des arbres et des clôtures arborées. Doit-on appliquer strictement la loi ?

La police municipale agit avec discernement et trouve à chaque fois un compromis si cela est nécessaire.

Problème de 2 pavillons avenue Sébastien Digard dont l'un est squatté et l'autre inhabité.

La police municipale va surveiller.

La rue Aristide Briand est très dangereuse. Vitesse excessive et passages piétons mal signalés.

Un plan de circulation avec une restriction de la vitesse à 30km/h est à l'étude.

Les contrôles de vitesse sont faits régulièrement et il est appliqué autant la prévention (délit de petite vitesse excessive) que la répression (délit de grande vitesse excessive).

Cependant on en revient toujours à un problème d'éducation.

Il peut en effet être envisagé un article dans le magazine de Montgeron pour rappeler certaines règles de circulation.

Problèmes avec le commerce « Piri Poulet ». Une pétition collective a été remise à Mme le Maire.

Un constat le 24.12.14 a acté les nuisances tant olfactives que sonores.

En mai 2015, tout a été déclaré aux normes alors que rien n'a changé. Qu'en est-il de ce dossier ?

Ce problème étant très particulier, il est proposé à Monsieur de se rapprocher de M. DUROVRAY en fin de séance pour évoquer ce sujet.

Qu'en est-il de la fibre dans le quartier ?

Il y a un problème depuis que SFR a été racheté par Numericable.

Tous les contrats des sous-traitants ont été annulés pour être renégociés ce qui a entraîné un arrêt de tous les chantiers.

Monsieur DUROVRAY, Président du département, Mme CARILLON et plusieurs maires ont fait appel aux autorités pour faire pression sur l'entreprise afin que les travaux redémarrent.

Cela est en cours. Les immeubles sont à présent raccordés ; mais il reste les problèmes des pavillons puisque le raccordement est filaire et que les négociations entre ERDF et SFR n'ont pas encore abouti.

La séance est levée à 22h.