

CONSEIL DE QUARTIER DU 13 NOVEMBRE 2015

Réveil Matin / Lycée / Senlis

(salle George Sand)

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

GILLES LEON-REY

Conseiller Municipal délégué à la sécurité

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 :

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

Maintien des espaces verts protégés

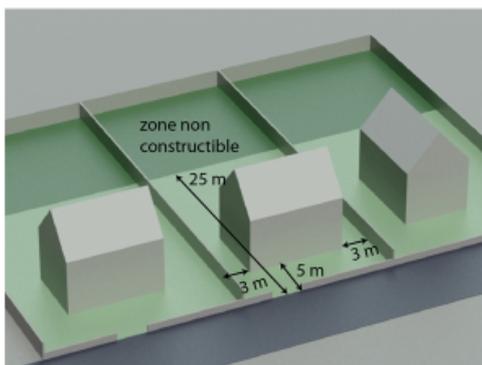
Ajout d'itinéraires piétonniers existants à protéger

Forte diminution de la hauteur des bâtiments nouveaux

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 obligatoires à l'intérieur des bâtiments nouveaux (au-delà de la première place)
 Ajout de maisons protégées (notamment les numéros 27,39 et 41 rue Raymond Paumier)



En zone pavillonnaire

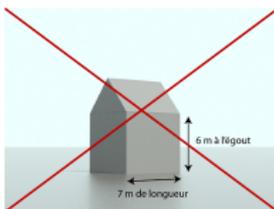


Règles d'implantations pour les nouvelles divisions de terrains

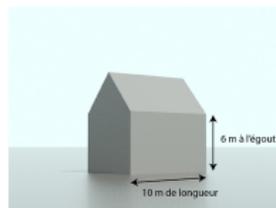
- 29 -



En zone pavillonnaire



Rapport hauteur/largeur supérieur à 0,7



- 30 -

Suppressions de zones densifiables
 Ajout d'un espace vert pour garder une transition entre secteurs d'habitat et RN6

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 35m²

1,5 place par logement d'une surface comprise entre 35 et 55m²

2 places par logement d'une surface supérieure à 55m²

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.

Ajout de nombreuses dispositions « qualitatives »

Composition des façades

Disposition des ouvertures

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

Types de clôture en zone pavillonnaire

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

Les principaux changements et modifications pour votre quartier

Le long de l'avenue de la République (projet de PLU le Vieux Montgeron)

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

Les quartiers pavillonnaires

- Maintien de la non-constructibilité à plus de 25 m 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;
- Les places de stationnement doivent être à l'intérieur des bâtiments nouveaux (Au-delà de la première place) ;

- Des propriétés publiques importantes et des terrains mutables



- 23 -

- Une « cité jardin » présentant des formes urbaines caractéristiques.
- Possibilités de construire en limite séparative et de bénéficier d'une emprise maximale de 50 %.
- Des règles pour inciter à respecter les types de clôtures d'origine.



Le Moulin de Senlis fait l'objet de protections importantes, par l'Etat et la ville.

- 21 -

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 Réveil Matin – Lycée - Senlis

- Une caméra dôme haute-définition (HD) rond-point Mireille Valeau (2017)
- Une caméra dôme HD rue Raymond Paumier (2017)
- Une caméra dôme HD Parc angle Route de Corbeil rue du Repos (2018)

QUESTIONS DIVERSES

Ecole Ste Thérèse : pourquoi le projet d'agrandissement de l'école a-t-il été permis (problème d'élèves supplémentaires et donc de voitures, de stationnement) ? Pourquoi les règles du PLU sont différentes pour l'école (R+2+combles) et pour les riverains (R+1+combles). L'agrandissement de l'école, plus haute que les maisons existantes va priver ces dernières de lumière ?

Les règles applicables aux zones d'habitat collectif ne peuvent pas être les mêmes que celles appliquées pour les particuliers. La prolongation se fera sur la même hauteur.

Vente de la maison de retraite : pourquoi cette vente a-t-elle été autorisée ?

C'est une vente autorisée par la précédente municipalité. Aucun moyen légal ne nous a permis de revenir sur cet engagement. Des discussions ont eu lieu dernièrement avec le promoteur concernant la vente de ses 4 logements restants. La Ville lui fait obligation de prévoir 4 places de stationnement. Ce projet n'est pas satisfaisant.

Zone de la glacière : Sanitra pose des problèmes de nuisances évidentes pour les riverains. La solution serait de reporter l'activité de l'autre côté de la N6 ce que le PLU actuel ne prévoit malheureusement pas.

Pour cette zone de la glacière des discussions sont en cours avec la Préfecture de l'Essonne. Concernant la zone PPRI, la Préfecture ne veut pas négocier actuellement.

Cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU : il prévoit la suppression des volets roulant en PVC, la modification des grillages et

des barrières et les essences autorisées pour les plantations dans les jardins.
QUID de la liberté individuelle ?

Concernant les recommandations architecturales le PLU n'interdit pas mais fait des recommandations, ce qui est différent. Il n'y aura pas d'interdiction systématique mais le projet sera regardé dans son ensemble.

Ce cahier de recommandations va-t-il nous garantir la construction de logements de qualité pour les projets tels que Eiffage, rue du Gué ou encore la réhabilitation de la Volière ?

La municipalité fait tout son possible pour que les projets soient harmonieux et puissent s'insérer dans le paysage urbain. Pour la Volière, l'aspect historique évidemment est un critère essentiel. Plusieurs réunions se sont tenues notamment avec les associations environnementales existantes sur la ville. Certaines de leurs remarques ont pu être intégrées, d'autres non.

En 2013 le PLU changeait radicalement l'aspect de la Ville en permettant notamment aux promoteurs de déposer des permis de mauvaise qualité. C'est pourquoi nous avons décidé de voter un nouveau PLU pour contrecarrer le précédent et instaurer de nouvelles règles qualitatives rapidement.

Projet rue du Gué

La précédente municipalité avait autorisé une promesse de vente sans date limite. C'est-à-dire que le promoteur pouvait demander à la ville à n'importe quel moment de vendre le terrain pour y réaliser son projet. Une solution a été trouvée pour permettre à ce promoteur de sortir de ce schéma. De l'argent a été engagé par ce dernier, il y aura donc une construction, mais nous travaillons à une modification du projet initial (par exemple nous avons demandé l'implantation d'un commerce en rez-de-chaussée). A ce jour le projet définitif n'est pas arrêté. Lorsque cela sera le cas, il sera soumis à concertation avec les riverains.

Squats réguliers bâtiments et maison angle rue du Gué – avenue Jean Jaurès : pourquoi les bâtiments existants ne sont pas démolis ?

La Police municipale va se rendre sur place avec les services Techniques de la Ville pour vérifier l'état de péril. S'il est avéré, la Ville pourra alors intervenir. Il faut savoir que la Ville a obtenu du futur propriétaire de démolir les bâtiments avant d'avoir un projet à présenter. Cela devrait intervenir rapidement.

Moulin de Senlis

La précédente municipalité a voté une promesse de vente 9 jours avant les élections en mars 2014. Tout a été fait depuis notre élection pour que rien ne se réalise. La promesse de vente prendra fin le 31 décembre de cette année. Le

moment venu, une procédure d'expropriation avec enquête publique sera lancée. La Ville reprendra la main sur ce dossier.

Circulation parasite dans tout le quartier : elle est essentiellement due à la déviation de la N6.

L'an prochain la municipalité va lancer une étude générale sur la circulation (voitures, piétons, vélos) afin de pouvoir l'améliorer et permettre à tous de mieux coexister ensemble. Il est vrai également que nombre de véhicules pouvant être garés dans des garages restent stationnées dans les rues.

Rue Haby : il est souhaitable que la pose des barrières soit prolongée pour empêcher les voitures de stationner sur les trottoirs. Il est également rappelé que de nombreuses voitures prennent en sens interdit le morceau en sens unique.

Vitesse dans les rues proches de la rue Morin : depuis la pose de chicanes rue Morin, les riverains des rues adjacentes ont constaté plus de circulation dans leurs rues et surtout plus de vitesse car manifestement les automobilistes empruntent ces rues (rue de l'Ermitage, des bosquets.....) pour éviter les chicanes rue Morin.

La rue Morin est une rue qui sert de déviation pour les riverains mais également pour les automobilistes des villes alentours, notamment afin d'éviter le bouchon de Villeneuve-Saint-Georges. D'où l'importance du projet du rond-point devant la gare de cette commune dont la réalisation débutera en 2018. Des améliorations doivent être apportées sur la première partie de la rue Morin. Les riverains seront à nouveau consultés.

Rue Pierre Brossolette : il est devenu impossible de s'y garer.

Beaucoup de véhicules stationnés dans cette rue appartiennent à des riverains de la rue Gaston Magin. D'une manière générale, le stationnement est une utilisation privative du domaine public. Il y a sur Montgeorn 16 000 voitures. Il ne peut être créé 16 000 places de stationnement. Les trottoirs quant à eux doivent être réservés aux piétons. Afin d'offrir des places de stationnement supplémentaires aux riverains rue Gaston Mangin et éviter leur stationnement dans d'autres rues, la Ville s'est rapprochée du bailleur social de la résidence et deux choses ont été convenues :

- *Un tarif de location moins coûteux pour les boxes actuellement vides*
- *La création de 9 places de stationnement au sein de la résidence*

Le changement des bacs de collecte : comment faire lorsque les bacs changés sont de même contenance alors que le nombre de passages lui diminue ?

La collecte représente 15 % de la Taxe Foncière en coût. Le traitement représente 50% du coût de la taxe des ordures ménagères.

C'est dans un souci d'économies que la Communauté d'agglomération a fait le choix de devenir propriétaire de son parc de bacs qui jusqu'à présent était loué à la société Plastic Omnium. Après analyse, il est apparu qu'il était beaucoup plus avantageux de les acheter que de relancer un contrat de location. Cette acquisition représente une économie non négligeable. Les économies permettront entre autre de remettre deux collectes d'encombrants par an, ce qui était une demande forte de la population ayant répondu au questionnaire. Outre le gain financier, cette nouvelle collecte est plus écologique car moins de camions tournent sur la ville. Elle est donc également moins bruyante. Enfin, les nouveaux bacs sont plus résistants et adaptés au nombre de personnes par foyer. Les personnes qui ne sont pas satisfaites par les nouveaux bacs reçus peuvent faire une demande auprès de la CASVS sur l'adresse mail : l.facquez@casvs.org Il est toutefois demandé aux riverains de s'astreindre à un essai sur une période d'un mois avant de faire toute nouvelle demande.

Bacs à verres et emballages papier : qu'est-il prévu ?

Il est prévu l'installation de bornes enterrées sur plusieurs points de la ville notamment sur le parking Foch Ouest. L'enseigne Leclerc n'a pas souhaité pour sa part répondre favorablement à notre demande.

Trop de rues sont mises en sens unique sur la ville. C'est une solution de facilité. Mais ces décisions ne facilitent pas la vie des riverains qui se voient contraints de faire le tour du pâté de maison pour revenir chez eux. Par ailleurs les mises en sens unique entraînent tous les véhicules vers les feux et donc recrudescence des bouchons.

Changement des plaques de rues : pourquoi ?

Il s'agit d'une petite dépense en investissement afin d'aller dans notre ligne d'harmonisation esthétique du mobilier urbain (ligne verte). Mais les panneaux ne sont changés qu'au fur et à mesure en fonction des nécessités.

Réfection de l'avenue Jean Jaurès : au vu de la problématique routière, elle serait prioritaire à celle de l'avenue de la République.

Ce n'est pas l'avenue de la République qui sera la première voie à être refaite mais la Route de Corbeil l'an prochain. Il y a une amorce de piste cyclable à partir du rond-point. Un autre tronçon sera fait jusqu'au passage de la voie ferrée en 2016. Viendra ensuite la rénovation de l'avenue de la République dont les trottoirs sont trop étroits et qui manque de végétalisation.

L'éclairage public défaillant

Les armoires sont en très mauvais état et sont régulièrement en panne, ce qui explique l'absence de lumière dans toute une rue au même moment. Il ne faut pas hésiter à la signaler rapidement car l'intervention se fait alors dans les deux heures. Lorsqu'il s'agit d'une ampoule, le remplacement se fait lors du passage du prestataire. Le réseau d'éclairage public est très vétuste et génère de nombreuses pannes. Il faut investir pour l'assainir.

Feu rue du Pont de Bart : pourquoi est-il écourté ?

La Ville a privilégié l'axe de la descente afin de limiter la circulation notamment rue du Moulin de Senlis. Mais les difficultés rencontrées depuis plusieurs semaines sont dues au feu situé à l'entrée de la ville de Crosne. Nous sommes entrés en contact avec le Maire de cette ville qui est intervenu pour demander une resynchronisation de ce dernier.

Stationnement de camions et de cars au Réveil Matin

Les camions n'ont pas le droit de stationner. Un contrôle sera effectué régulièrement par la Police Municipale.

Avenue de la République : des contrôles de vitesse sont demandés notamment dans la partie située entre l'ancienne entrée du lycée et la piscine. Les véhicules qui empruntent cette portion roulent très souvent entre 60 et 80km/h ce qui pose un problème en termes de sécurité. Les riverains peuvent difficilement entrer et sortir de chez eux avec leurs véhicules. Les bus montent sur les trottoirs pour pouvoir se croiser.

Il est prévu la suppression de places de stationnement dans la montée à certains endroits afin d'éviter ce type de conduite. Les transporteurs seront rappelés à l'ordre.

La Maison de l'environnement : elle est toujours fermée.

C'est un lieu géré par la CASVS. Elle est fermée suite à des malfaçons multiples. Les assurances travaillent sur ce dossier.

Pour information l'épicerie située angle rue du Repos – avenue Jean Jaurès, qui occasionnait plusieurs plaintes régulières pour vente d'alcool en soirée, détritrus, regroupement, devrait – si le Préfet le valide - être prochainement fermée pour une durée administrative de 6 mois suite aux actions de la ville.

La séance se termine à 22h30

