**Révision du PLU**

**Premières remarques et propositions sur le zonage**

**Montgeron Environnement 21/05/15**

* **La logique du zonage actuel**

Le zonage actuel trouve ses justifications dans le PLU:

* pour 4 zones au regard des **formes urbaines** en présence et à la suite d’une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA, UB, UC, et UF ;
* pour 5 zones au regard **de l’affectation et de la vocation spécifiques** de certains secteurs : UD, UE, UI, UL et N.

Cependant , **on s’aperçoit rapidement en analysant attentivement la carte actuelle que cette logique fait l’objet de nombreuses « exceptions » qui aboutissent à une sorte de patchwork dans lequel on peine à trouver des idées directrices et son lien avec le PADD.**

**La plupart du temps le zonage pérennise des situations existantes, alors qu’il devrait dessiner la ville de demain et permettre de corriger dans le futur les erreurs du passé en termes d’affectation et de vocation** **(nuisances en secteur pavillonnaire, par exemples) comme de formes urbaines (hauteurs et gabarits inadaptés à leur environnement, par exemple)**

* ***ZONE UA : CENTRALITES (formes urbaines)***

*Rappel :*

*La zone UA correspond au centre-ville de part et d'autre de l'avenue de la République. Elle est divisée en 3 secteurs UAa, UAb et UAc, afin de tenir compte des particularités d'un centre —ville non homogène en termes de gabarits et de hauteurs.*

*Cette zone intègre l'ancienne zone UB du POS, créé pour permettre l'aménagement de l'îlot des Bois et trouve logiquement sa place dans la continuité du secteur UAa du PLU.*

*Afin de briser la linéarité de l'avenue de la République, la zone UA du POS a été élargie en profondeur, dans le respect du tissu existant. Le nouveau secteur UAc consacre quant à lui, la fonction de centralité des abords immédiat de la gare.*

*-UAa trame urbaine traditionnelle à l’alignement le long de l’avenue de la République, et des terrains souvent étroits et profonds ;*

**-**UAb deux tronçons de l’avenue de la République- largeur de voirie plus importante, hauteurs de constructions plus élevées permises. Implantations variées - présence du commerce importante.

Permettre au centre-ville de prendre de l’épaisseur et limiter la linéarité de l’avenue de la République, en introduisant des séquences et des espaces de respiration, en protégeant le patrimoine bâti remarquable et les ruelles.

UAc *à proximité immédiate de la gare - les densités moins fortes avec une vocation de pôle de centralité à conforter*

**UAa et UAb**

**La distinction entre ces 2 zones UAa et UAb ne nous parait pas devoir être conservée, d’une part parce que a réflexion sur le devenir de l'avenue de la République n'est pas aboutie et les règles à donner sur cet axe de la ville devraient être plus fines et plus précises pour prendre en compte la grande diversité des architectures et des gabarits, de cette voie, qui est le Centre-Ville de Montgeron.**

**Le découpage entre UA et UB et UC est aussi à revoir.**

Nous préconisons de :

* lister ce que l’on souhaite conserver et valoriser tout le long de l'avenue de la République, notamment certaines façades anciennes de petits immeubles qui ont échappé aux opérations immobilières récentes, et constructions atypiques de bonne qualité qui viennent rompre l’uniformité.
* identifier les espaces conviviaux qui permettraient de rompre l’aspect rectiligne de l’avenue (emplacements réservés)
* les règles de hauteurs, retraits, etc… ne peuvent qu’être le résultat de ce travail très fin.

A titre d’exemple, quelques anomalies parmi beaucoup d’autres :

* les HLM du marché ne correspondent pas à la définition UAa
* à la hauteur de la mairie, côté nord les immeubles à la hauteur le long de la rue du général Leclerc sont en UAb, ceux côté sud en UC.
* **…..**

**Zone UAc**

**Le retour à un périmètre UCa sur les HLM gare et UF est déjà acté.**

Pour mémoire, le secteur UAC est totalement artificiel, car Il n’y a pas une forme urbaine existante dans le secteur UAc, mais une forme urbaine majoritairement pavillonnaire, dans laquelle comme beaucoup d’autres quartiers de Montgeron ont été implantés un ensemble d’immeubles.

Attention aux phrases suivantes qui nous paraissent dangereuses

* Poursuivre la répartition des logements locatifs aidés sur l’ensemble du territoire, en inscrivant des règles qui facilitent leur implantation

Cela semble préparer aux logements bas de gamme qui paupérisent le centre-ville

* Inscrire des règles favorables aux commerces et aux activités en rez-de-chaussée pour maintenir l’animation du centre-Ville.

Il ne s’agit pas de favoriser mais d’imposer des commerces aux promoteurs.

* ***ZONE UB : TISSU URBAIN HISTORIQUE (formes urbaines)***

La zone UB est prend en compte les particularités du tissu urbain historique de Montgeron, composée de gabarit et de hauteurs et d'alignement spécifiques. Le POS avait regroupé ces terrains et îlots principalement dans la zone UA (nord de l'avenue de la République) et également dans la zone UH - tissu pavillonnaire - (hameau de Chalandray et Moulin de Senlis).

Un secteur UBa prend en compte les spécificités des grands terrains du centre-ville et du Hameau d Chalandray.

Les gabarits sont plus réduits que ceux de la zone UA, afin permettre le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines de ces quartiers, qui témoignent de l'histoire montgeronnaise.

Au nord du centre-ville, le long de l’avenue de la République et à proximité et dans l’ancien hameau de Chalandray. Et Moulin de Senlis,

Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRi) de la Vallée de l’Yerres.

**Revoir les périmètres UBa , UL, et Nb ( parc Ste Thérèse et Lycée).**

**Le secteur Nb recouvre-t-il exactement la partie classée du parc de Ste Thérèse?**

**Pourquoi certaines écoles sont en UL et d’autres pas ? (Victor Duruy,…)**

**Le classement du Parc Ste Thérèse ne doit pas bloquer toute évolution du quartier.**

**C’est une zone saturée de voitures à cause de l’école sainte Thérèse, les parents viennent souvent de loin, hors commune et viennent en voiture ; d’autre part le lycée qui était autrefois ouvert sur la petite place des tilleuls n’est plus ouvert que sur la gare routière. Les lycéens ne peuvent plus passer directement vers le nord de la ville (Gaston Mangin,…) et vers la gare, ce qui encombre fortement le carrefour de la médiathèque.**

**Les élèves de sainte Thérèse (800) qui prennent les transports en commun sont comme parqués avant de pouvoir traverser le carrefour, il y a un trop gros rassemblement d’enfants et d’adolescents en un même lieu, pourtant étroit au débouché de la rue de la République. La rue est trop étroite. Il y a un problème de sécurité qu’il faut traiter à l’occasion de la reconstruction de l’école.**

* ***ZONE UC : RESIDENCES D’HABITAT COLLECTIF (formes urbaines)***

Résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'aires de stationnement extérieures et d'espaces verts. Elle est toutefois étendue à *certains îlots, auparavant situés dans la zone UH du POS*?, afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain. Elle comprend un secteur UCa, destiné à renforcer les pôles de centralités (commerces en rez-de-chaussée, équipements d’intérêt collectif ...) présents dans certains quartiers (Gaston Mangin, la Forêt, la Prairie de l'Oly) gabarits des constructions variables, constructions implantées à l’alignement; Prairie de l’Oly, de la Forêt et Gaston Mangin.

On devrait retrouver là les HLM de la gare qui correspondent parfaitement à cette définition.

Réfléchir à une zone UC sur le terrain occupé par la SEMACOM.

Pourquoi Gaston Mangin est-il en UCa alors qu’il ne correspond pas à la définition ?

* ***ZONE UD : SITES AVEC POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN (affectation)***

La zone UD est une nouvelle zone mixte qui se rapporte aux sites avec potentiels de renouvellement urbain. Elle est divisée en deux secteurs UDa et UDb. Le premier correspond à l'îlot nord du Réveil Matin, zone mixte qui souffre d'une image peu valorisante et qui forme l'entrée de ville nord du territoire. Le POS l'avait intégré à la zone UIb, à vocation uniquement économique. Le secteur UDb (ex zone UH du POS) se rapporte à un plusieurs îlot situées à proximité de la Gare et de l'avenue du Maréchal Foch, constitué d'habitat individuel et collectif et d'activités.

Quartiers où développement et renouvellement urbain sont possibles voire souhaitables.

Ilot nord du Réveil Matin, secteur Gare/Foch,

**La question de ces zones est à revoir complètement.**

Plusieurs habitants ont fait de nombreuses remarques lors de l’enquête publique sur ces 2 zones: une synthèse a-t-elle été faite ?

Nous préconisons d’englober l’iIot nord du Réveil Matin  dans une réflexion plus large sur le nord de la ville, avec pour lisière la rue du Repos et la rue du Gué.

Au risque de nous répéter les potentiels urbains importants sont là et notamment les zones commerciales et d’activité.

**Le secteur Gare/Foch offre un potentiel très faible qui sera quasiment épuisé avec le projet Eiffage.**

**EPFIF** crée de fait une mini zone UCa à l’emplacement du projet.

* ***ZONE UE : QUARTIERS A VOCATIONS MIXTES (affectation)***

La zone UE s'applique toujours aux parties sud de l'avenue Jean Jaurès et de la Route de Corbeil. Dans la continuité du POS, cette zone mixte cherche à renforcer les vocations d'habitat et d'activités de ces linéaires. Dans cet objectif, le découpage de la zone a été revu par rapport au POS, en excluant notamment le lotissement des Saules.

Axes de circulation majeurs, dans les parties sud de l’avenue Jean Jaurès et de la route de Corbeil. Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRi) de la Vallée de la Seine.

Y a-t-il des différences majeures entre UA, UE et UDb ?

Il manque une vision d’ensemble pour les quartiers nord de la ville, un véritable projet qui intègre toutes les composantes d’un quartier harmonieux.

Mêmes remarques que pour le Réveil Matin

* ***ZONE UF : QUARTIERS (formes urbaines)***

*La zone UF correspond aux quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire héritée de l’histoire, avec de nombreux lotissement Montgeron anciens et plus récents (R+1 à R+2+C).*

*. Précédemment dénommée UH par le POS, sa surface a légèrement diminué afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain, en excluant notamment les résidences d'habitat collectif et certains espaces naturels.*

*Tout comme le POS et sa zone UH, La zone UF comprend de nombreux secteurs, qui ont pour objet de tenir compte de tissus urbains spécifiques : UFa, UFb, UFc et UFd.*

**UFa** ancienne trame urbaine îlots marqués par une implantation à l’alignement, quartiers Glacière et à l’ouest de la Pelouse

**UFb** lotissements d’habitat individuel dense petits terrain dispersée sur l’ensemble de la ville

**UFc** habitat individuel plutôt ancien, souvent à forte valeur patrimoniale et jouant pour certains un rôle particulier dans la composition paysagère par leur implantation, situé soit en contact direct de la Pelouse ou en bordure de forêt

**UFd** : lotissement divisé en grands terrains peu denses, en lisière de la forêt de Sénart ; rôle important dans la trame verte en transition vers les autres quartiers de la ville.

Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRi) de la Vallée de l’Yerres et de la Vallée de la Seine (repéré sur le document

Plusieurs erreurs : Le pavillonnaire est très majoritairement R, R+1, R+1+C et non *R+2+C).*

UFa : Quelle différence avec UB ?

UFc : Côte sud l’habitat n’est pas ancien.

Ce n’est pas la seule zone souvent à forte valeur patrimoniale et jouant pour certains un rôle particulier dans la composition paysagère par leur implantation. Il ne faudrait pas que la valorisation de la Pelouse, que nous soutenons, se fasse au détriment du reste de la ville.

UFd : Pourquoi ce secteur est-il si réduit ? Le secteur Udf est réduit à une de

Quelle différence entre UFc et UFd ?

Nous préconisons et

* de regrouper UFc et UFd puisque les participent la qualité paysagère et à la biodiversité.
* d’intégrer en UFd les quartiers qui répondent à cette définition et participent à la trame verte entre la Plaine de Chalandray et la Forêt de Sénart, puis de matérialiser les pas japonais dans ces quartiers sur chaque cœur d’ilot supérieur à 1000 m2

* ***ZONE UI : ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES (affectation)***

La zone UI se rapporte toujours aux sites dédiés aux activités économiques. Elle a peu évolué, hormis quelques terrains en zones UE et UD, afin de préserver les activités au sein de ces quartiers. Le secteur Ula interdit l'activité commerciale tandis que le secteur UIc est dédié à cette activité. Le secteur UIb est réservé aux activités de bureaux existantes.

Sites d’activités économiques (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, services…), nord du territoire communal. Zones d’activités Maurice Garin et du centre commercial Val d’Oly.

**UIa** dédié activités artisanales et industrielles (le sud de la zone d’activité du Bac d’Ablon et celle des Saules) ;

**UIb** dédié au bureau, limitrophe de la Pelouse (zone N) et au nord de la rue du Repos ;

**UIc** dédié à l’activité commerciale (rues de Concy et Jean Jaurès, en bordure de la RN6 et en limite sud de Vigneux-sur-Seine).

La réflexion doit rejoindre celle des quartiers nord de la ville, c’est un enjeu majeur du PLU.

Nous préconisons d’optimiser les surfaces occupées par la grande distribution et, les bureaux et les activités : nous devons les intégrer dans la ville comme cela se fait en petite couronne quand on manque d’espace pour l’habitat : là nous trouverons les m2 qui nous manquent

UIb pourrait devenir UC.

* ***ZONE UL : ZONES D’EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF (affectation)***

*La zone UL reprend en partie celle du POS. Elle correspond aux constructions et installations d’intérêt collectifs (scolaires, sportifs, culturels, cimetière,…) situés hors des zones de centralités (UA, UB) et qui sont répartis sur le territoire de la commune.*

*L'objectif est de les accompagner règlementairement dans leurs éventuels projets de requalification, de réaménagement, voire d'extension, pour répondre aux besoins des habitants. Sa superficie a nettement diminuée en raison du classement en secteur Nb des parcs du Lycée Rosa Parks et des institutions religieuses du Carmel et de sainte Thérèse.*

***Objectifs poursuivis***

*- Se donner tous les moyens d’améliorer le fonctionnement, l’entretien et la requalification des équipements publics ou d’intérêt collectif dans un cadre réglementaire souple.*

On ne comprend pas cette phrase : *« situés hors des zones de centralités (UA, UB) et qui sont répartis sur le territoire de la commune »* (ex : Duruy, Gatinot, Lycée Ste Thérèse)

Ceci parait excessif : *« Se donner tous les moyens d’améliorer le fonctionnement, l’entretien et la requalification des équipements publics ou d’intérêt collectif dans un cadre réglementaire souple ». :*

Quid des espaces UL nécessaires aux équipements collectifs pour les quartiers nord rénovés ?

* ***ZONE N : ZONES NATURELLES (affectation)***

*La zone N regroupe les zones naturelles de la commune souvent boisés. Elle reprend le découpage du POS en intégrant la forêt de Sénart et la Vallée de l'Yerres (Plaine de Chalandray). Cependant, sa superficie augmente grâce à la création de deux secteurs Na et Nb.*

*Na intègre et encadre les activités de restauration et équestre d’une partie de la Plaine de Chalandray ;*

*Nb, réunit les parcs arborés, classés pour certains des établissements scolaires majeurs (Lycée, Sainte Thérèse, …) et de la propriété de ND du Mont Carmel, le bois Renaud et le champ du Réveil Matin. Il permet la pratique de cultures ou d'activités de loisirs (sportives, jardins familiaux, ...).*

*Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRi) de la Vallée de l’Yerres et de la Vallée de la Seine*

*Nh est également créé afin de tenir compte de la présence de zones humides de classe 27 dans la vallée de l'Yerres.*

La protection des zones naturelles, des EVP, et des arbres remarquables est à revoir, les listes sont incomplètes ou erronées, les mesures de protection trop floues

Les zones humides ont fait l’objet de directives nouvelle avec cartographie.

La carte ne fait pas apparaitre la bande de protection de 50m autour de la forêt de Sénart

* **Remarque sur le tableau des superficies des zones du PLU avec % de la surface urbaine**

Le recul des zones pavillonnaires n’est pas de 2% mais de -9% car l’essentiel des 13 hectares de la zone UV du POS y a été intégré

Non identifié dans le PLU les 13hect de la zone UV sont comptabilisés pour l’essentiel dans la zone UF