

Intervention sur le PLU – A. BRISTOT

Bilan de concertation ... et arrêt du PLU.

Sans faire de démagogie, nous pouvons dire ce soir que la concertation a suscité nombre de frustrations chez nos concitoyens, les associations qui œuvrent pour notre cadre de vie, et les élus que nous sommes.

Madame le Maire, nous regrettons vivement que vous ayez refusé de reporter l'arrêt du PLU à janvier 2016, d'autant que vous venez d'annoncer un Conseil municipal le 6 janvier prochain. Décaler de quelques semaines cette délibération pour permettre des échanges de meilleure qualité, créer les conditions d'un débat serein et consensuel, consulter la Commission municipale d'accessibilité que vous avez écartée des travaux de réflexion et dont vous n'avez pas recueilli l'expertise, pour mettre en place une Commission d'urbanisme élargie à l'ensemble des élus pour une présentation exhaustive et confrontation des points de vue... car l'examen de ce dossier constitue un travail colossal d'analyse.

Lors des présentations en Conseils de quartier, la thématique récurrente consistait à évoquer le beau, mettre le beau au centre de vos propos ... c'est-à-dire ce qui plaît ou ne plaît pas, finalement un concept très subjectif, plus proche d'un sujet de philosophie du baccalauréat que d'un règlement de Plan local de l'urbanisme.

Le PLU doit développer et projeter une vision politique concrète pour le devenir de Montgeron à échéance de 20 ou 30 ans. De ce point de vue, le document présenté manque de clarté et de transparence.

Notre ville présente de nombreux atouts, ville de banlieue, terminologie non péjorative pour ma part, proche de Paris, bénéficiant d'un cadre de vie et d'un patrimoine ancien riche et agréable, avec plus de 50 % de son territoire couvert d'espaces naturels, profitant d'une situation géographique à proximité de bassins d'emplois tels que les Pôles d'Orly-Rungis, de Créteil, ou bien d'Évry.

Le rapport de présentation établit un état des lieux de nombreux paramètres : analyse démographique, sociale, économique, pyramides des âges, offres de transports, nombres de logements, dans le secteur privé, collectif, pavillonnaire...

Il décline également la qualité des équipements publics et collectifs (p85/86) sur le territoire de la commune, tant au niveau culturel, sportif, ou bien encore scolaire. Il en souligne à la fois le nombre, la qualité et la répartition relativement homogène sur l'ensemble du territoire...

Il conclut sur la nécessité de préserver des équilibres, la mixité de certaines zones, le soutien et le développement au commerce de proximité tout en dégagant une priorité absolue d'offre de logements de qualité en rapport avec les besoins des Montgeronnais(es), et notamment pour les jeunes en situation de décohabitation, les jeunes ménages et les séniors pour diversifier au mieux le parcours résidentiel de chacun. Car l'offre est inadaptée. Ce point est déterminant : les dernières études INSEE alertent sur le vieillissement de la population, avec un net recul des jeunes de 29 à 44 ans. Et une forte progression des 60/74 ans et plus de 74.

Manque de logements et/ou coût élevé de l'immobilier à Montgeron pour les primo accédant ?

Ce constat majeur de besoin de logements pour certaines franges de la population est à corréliser avec le développement des enjeux du développement durable, en favorisant à terme des logements à faible impact environnemental.

Vous avez choisi d'élaborer un nouveau PLU et non d'engager une révision simple. Aussi, devrait-on dépasser les effets de communication politique pour que vous imprimiez réellement une politique d'urbanisme en lien avec une véritable vision de l'évolution de la ville et le futur PLH.

Le diagnostic foncier définit différents sites présentant un potentiel de mutabilité. Ces sites sont reportés graphiquement sur le plan de zonage. Nous aurions apprécié qu'une liste exhaustive de ces sites soit adjointe au document pour compléter le visuel, difficile à exploiter. *À ce stade, une première question vous est posée quant aux critères retenus quant à cette mutabilité ?*

Ces potentiels de mutabilité sont classés de faibles à forts ... je cite des exemples en classement « rouge » de forte mutabilité, sur la partie sud de l'avenue de la République, la parcelle du café l'Alexandra, des parcelles au carrefour Lelong/République/Cassin, les boxes dits Crousse, le garage Renault, les anciens établissements Marivel ou les locaux des Services techniques actuels adossés au petit immeuble avec commerces...

Du foncier conséquent donc...

Trois secteurs concentrent des zones de mutabilité dits « forts » : le secteur du Réveil matin, la partie sud de l'avenue de la République, zone UC, ainsi que le secteur de la gare autour des zones UEa et UEb... (UEa projet Eiffage)

Or, votre projet de PLU ne porte qu'un seul secteur repéré d'OAP, orientations d'aménagement et de programmation, qui se rapporte au secteur nord de la ville, sur le quartier du Réveil matin. *Vous précisez à ce propos qu'une étude d'urbanisme est en cours.*

Celle-ci est-elle achevée ? Pouvez-vous nous la transmettre ?

Dans le code de l'urbanisme, aux articles R.123-1 et L123-1-4, les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, paysager, restructurer ou aménager.

Pourquoi ne pas avoir intégré le quartier de la gare et la partie sud de l'avenue de la République qui constituent des pôles de centralité mixtes, dans un tel dispositif pour accompagner concrètement et planifier leur mutation ? *D'autant que le quartier de la gare correspond aussi à une entrée de ville...* et cristallise des enjeux politiques. Ce qui est regrettable.

L'OAP sur le quartier du Réveil matin est très intéressante en termes de valorisation du quartier. Cette requalification est très attendue. Ce fut d'ailleurs une thématique de campagne transversale aux programmes des candidats...

Vous prévoyiez la mutation de parcelles logées entre le long de la Nationale 6 et la route de Corbeil, services de la voirie municipale, refuge animalier... quelles dévolutions pour ces parcelles ? Que faites-vous du refuge « Animaux sans foyer » de Montgeron ?

De même, vous avez inscrit un front bâti rue du repos, correspondant aux garages municipaux ainsi qu'une portion de la parcelle dite France Télécom ?

Les parcelles longeant la voie ferrée et parallèles à l'avenue Jean Jaurès sont concernées par un changement de zonage en UEb, n'aviez-vous pas prévu l'implantation de jardins familiaux et d'insertion ?

Qu'envisagez-vous sur l'espace mutable de la partie centrale de 2 hectares ? Pouvez-vous préciser les bâtis retenus et le nombre de logements projetés pour combler les « dents creuses » avenue Jean Jaurès pour compléter le linéaire ?

Ne pourriez-vous pas revoir votre document et intégrer le quartier de la gare et la partie sud de l'avenue de la République dans les orientations d'aménagement et de programmation ? Et ce, en pleine cohérence avec le PADD ?

Ces deux secteurs devraient pouvoir bénéficier de ces orientations et recevoir un traitement global et cohérent du quartier. Le traitement actuel du quartier de la gare semble manquer de recul et de maîtrise, envisagé de manière éparse.

Le rattachement aux orientations d'aménagement et de programmation offre la possibilité d'un encadrement de qualité du réaménagement. À l'instar du Réveil matin, des études d'urbanisme ne pourraient-elles pas être diligentées ? Ce pôle comporte de véritables enjeux de développement de logements, de commerces de proximité ou le développement de services publics. Imaginer par exemple une crèche collective sur la parcelle en UEb... qui présente de fait une facilité de stationnements avec les parkings Foch, l'accès quasi direct aux transports en commun...

Cette étude devrait incorporer *une analyse précise des flux de déplacements urbains dans ce secteur au croisement de maillages urbains très empruntés à certaines heures, avec une analyse prospective des flux de circulation supplémentaires engendrés à terme par l'implantation du centre commercial et des nouveaux 160 logements à la gare d'Yerres.* (Projet détaillé dans le magazine de la ville d'Yerres du mois de novembre « *transformer l'actuel parking à ciel ouvert en un espace de vie :*

une crèche de 40 berceaux, 7 nouvelles boutiques et une moyenne surface, un parking couvert de 700 places et 160 logements ».)

On connaît ici le nœud de déplacements et la difficulté majeure de circulation aux heures de pointe. Si vous appliquez un traitement égalitaire et homogène sur les deux grandes parcelles du secteur, avec les mêmes règles R+1+C de part et d'autre de la rue du Général Leclerc, *vous favorisez de fait un retrait supplémentaire et permettez un aménagement de voirie plus pertinent au regard des éléments précités.*

Vous avez là un levier intéressant pour agir sur la problématique de déplacement inter quartiers et sur la mobilité. L'occasion aussi de lancer une réflexion plus large à l'échelle du territoire sur un plan des déplacements, des cheminements piétons et la place aux modes doux. D'ailleurs, la commission « Circulations douces » a-t-elle été associée à l'élaboration de ce PLU?

Autre suggestion liée à la problématique du stationnement sur ce projet, en se rapportant au règlement et aux obligations imposées au constructeur en matière de réalisation de stationnements, renvoyant aux dispositions communes p27/28 :

En cas d'impossibilité ou de difficultés techniques majeures liées à des contraintes géologiques par exemple, le constructeur peut être autorisé à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier par obtention d'une concession à long terme dans un parc public à proximité...

Le rapport de présentation fait état du *peu de réserves foncières existantes sur notre territoire*. Sur ce quartier, deux opportunités rares se présentent qu'il convient de traiter avec toute l'attention nécessaire, dans le respect des équilibres entre droits privés et intérêts communs... de coordonner ces deux projets, question de bon sens !

Dans la continuité de la question du logement et de l'habitat, vous avez mis en avant le nombre de *logements vacants sur Montgeron, près de 8 % du parc global* de 9980 logements. Cette piste est non-négligeable. Comment comptez-vous œuvrer pour mobiliser ces logements relevant du parc privé ? Dans vos projections de nouvelles offres de logements, pouvez-vous nous indiquer *la répartition entre réintégration de logements vacants et nouveaux programmes ?*

Dans le même temps, l'État a retenu la prairie de l'Oly pour un second plan de renouvellement urbain. Après les 100 millions de travaux réalisés dans l'Anru1, la démolition complète ou parcellaire des trois tours du site est prévue avec la suppression potentielle de 193 logements de typologies différentes. Ce projet politique de la ville prévoit des reconstructions de l'offre dans le cadre du un pour un. Qu'avez-vous projeté ? En tant que responsable politique, vous avez certainement d'ores et déjà anticipé cette reconstitution de logements qui se fera en partie sur Montgeron...

Deux points encore, si vous permettez. Quid du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global entre la mairie actuelle et la rue d'Eschborn concernant notamment la demeure dite Maggio ? Vous m'aviez indiqué précédemment votre volonté de ne pas y installer de service public ... comment protéger ce patrimoine remarquable et historique ?

Qu'entendez-vous par « développer des activités comportant une activité culturelle, en lien avec des éléments patrimoniaux » ? Auriez-vous des négociations en cours avec le diocèse quant au Carmel ?

Votre projet fait évoluer, à la baisse, des hauteurs de bâtis sur les pôles de centralité, dont acte. Evolution plutôt positive sur certains secteurs.

Cependant, votre projet intègre une composante relativement liberticide et non des moindres : le cahier de recommandations architecturales. Il apporte de nombreuses contraintes sur des éléments techniques tels que façades, couleurs, clôtures, volets, le summum étant l'interdiction de volets roulants qui font pourtant partie intégrante des dispositifs d'accessibilité, pour les personnes à mobilité réduite ou âgées. Ce document présente une vocation donc plutôt coercitive...

Combien de “interdits, interdites, exigé, n'autorise pas, ne doit pas, doivent, contraint...”.

L'effet pervers serait une uniformisation, voire une aseptisation des façades et des bâtis, à l'instar de vos préconisations inscrites dans le règlement local de publicité et qui contraint fortement le commerce local. Nous espérons que votre cahier de nouvelles recommandations architecturales et vos orientations n'entraîneront pas un repli sur soi...

Et cela pourrait finalement se résumer à une rhétorique un peu populiste pour protéger le secteur pavillonnaire par mobilisation de moyens drastiques... tout en s'apparentant malgré tout à une forme de mauvais goût néoconservateur, au nom d'un pseudo-historisme.

Cette volonté “protectrice voire protectionniste” des secteurs anciens semble venir en contradiction avec la création de nouvelles zones UF, notamment dans les quartiers du nord de la ville.

Votre projet manque de transparence et de clairvoyance pour accompagner l'évolution de notre ville dans les trois décennies à venir, évolution notamment basée sur une politique concrète d'offres de logements diversifiés et de qualité en réelle adéquation avec *les besoins actuels, mais également futurs* des Montgeronnais(es), le développement du secteur économique et des emplois de proximité pour redynamiser l'attractivité de notre ville auprès des jeunes et jeunes ménages. Dans ces conditions, Montgeron ne risque-t-elle pas de devenir une ville dortoir ?