



Ville de Montgeron



Procédure de modification n°3 du PLU

- Arrêté municipal n° 21/0791 du 11 mars 2021 et n° 21/1306 du 3 mai 2021
- Décision N° E21000014/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles du 23 février 2021

B – CONCLUSIONS ET AVIS

**Enquête publique conduite en mairie de Montgeron
du 2 avril au 7 mai 2021**

MYDLARZ Henri
Commissaire enquêteur

Sommaire

I - CONCLUSIONS.....	3
PREAMBULE.....	3
1 Rappel de l’objet de l’enquête, son contexte.....	4
1.1 Objet de l’enquête.....	4
1.2 Contexte.....	4
1.3 Procédure.....	5
1.3.1 Evaluation environnementale	5
1.3.2 Consultation des PPA.....	5
2 DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	6
2.1 L’enquête publique	6
2.2 Information du public.....	6
2.3 Registre et permanences	6
2.4 Conditions particulières du déroulement de l’enquête	7
2.5 Dispositions prises en cours d’enquête :.....	8
3 DOSSIER SOUMIS A L’ENQUETE.....	9
3.1 Composition.....	9
3.2 Rapport de présentation.....	9
3.3 Règlement modifié	10
3.4 Plan de zonage modifié.....	10
3.5 Annexe : charte de l’arbre	10
4 OBSERVATIONS.....	11
4.1 Réponses du maître d’ouvrages aux thèmes d’observations	12
4.1.1 Thème 1 Information et publicité	12
4.1.2 Thème 2 Justification des EVP.....	14
4.1.3 Thème 3 Projets de construction / division compromis	15
4.1.4 Thème 4 Dépréciation du bien – compensation.....	16
4.1.5 Thème 5 Inégalité de traitement	17
4.1.6 Thème 6 Atteinte à la liberté d’aménagement.....	17
4.1.7 Thème 7 Plans pas à jour	18
4.1.8 Thème 8 Charte de l’arbre – Ecosystème.....	19

4.1.9	Thème 9 Infiltration – PPRI	20
4.1.10	Thème 10 Mitoyenneté – Arbre mitoyen - Clôtures	20
4.1.11	Thème 11 Bétonnage Concy-République	21
4.1.12	Thème 12 Autres sujets– stationnement - voies	22
4.1.13	Thème 13 Demande de suspension/report de l'enquête	24
4.1.14	Thème 14 Avis favorables	24
4.2	Réponses du maître d’ouvrage aux observations individuelles	25
II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR		27

I - CONCLUSIONS

PREAMBULE

La présente enquête est diligentée par la Commune de Montgeron qui en est le maître d'ouvrage.

Elle concerne la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, mise en œuvre en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation des actions ».

Ces conditions sont respectées par la présente modification, laquelle est compatible avec le PADD car il s'agit :

- de mesures de renforcement de la protection de la trame verte en milieu urbain ;
- de précisions visant à améliorer le cadre de vie et la qualité de vie dans les quartiers résidentiels;
- de précisions sur la composition urbaine d'un secteur de renouvellement urbain identifié dans le PADD;
- d'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

L'enquête a été réalisée selon les arrêtés, décisions et documents suivants :

- Décision N° E2100014/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 23 février 2021 ;
- Arrêté municipal n° 21/2791 du 11 mars 2021. Cet arrêté abroge l'arrêté N° 21/0765 du 8 mars 2021.
- Arrêté municipal n° 21/1306 du 3 mai 2021 prolongeant l'enquête publique au 7 mai 2021.

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE, SON CONTEXTE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mai 2013, puis mis en révision à la suite des élections municipales de 2014. Sa révision a été approuvée le 3 novembre 2016, et a fait l'objet de deux modifications approuvées le 21 décembre 2017 et le 21 novembre 2019.

La présente procédure de modification du PLU a été engagée à l'initiative de Madame le maire, qui a établi le projet de modification, conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme. La prescription du conseil municipal n'est pas requise.

Le projet objet de la présente modification du PLU a pour vocation de :

- Améliorer la **préservation de la trame verte**,
- Mettre en place des **mesures de protection du patrimoine bâti et paysager**,
- Mettre en place des **règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets**,
- Ajuster les règles en zone UC afin d'**encadrer le renouvellement des abords de l'avenue de la République** (partie sud de l'avenue de la République),
- Renforcer le dispositif réglementaire en zone UF afin de **protéger les zones pavillonnaires**,
- Effectuer des **ajustements ponctuels de zonage**,
- Effectuer des **ajustements ponctuels de règlement**,
- Compléter les annexes.

1.2 CONTEXTE

La commune de Montgeron est située à dix-neuf kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Elle est partagée entre le canton de Vigneux-sur-Seine et celui de Draveil et fait partie de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Située entre les vallées de l'Yerres et de la Seine en contrebas de la forêt de Sénart sur la RN6, la commune a été urbanisée au XXe siècle avec des lotissements puis des grands ensembles, transformant la commune en ville de banlieue résidentielle conjuguant quartiers populaires et quartiers plus aisés. Sa population a été multipliée par dix en un siècle à près de 24 000 habitants.

Deux parts sensiblement égales du territoire sont constituées d'espaces urbains construits et d'espaces ruraux. De fait, le territoire est fortement contrasté avec une urbanisation dense, schématiquement au nord de la RD 31 et un espace boisé dans l'importante forêt de Sénart au sud. S'ajoute la vaste plaine de Chalandray au nord-est en bordure de la rivière.

Située sur le versant est de la vallée de la Seine, la commune est bordée à l'est par son affluent la rivière l'Yerres et à l'ouest par le ru d'Oly. Au sud, la forêt de Sénart à la géologie fortement argileuse est parsemée d'étangs et de mares et parcourue par des fossés et par le ruisseau du Madereau. Ainsi la commune est concernée par deux Plans Particuliers du Risque Inondation (PPRI), les problématiques de l'eau étant gérées par le SYndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant Yerres-Seine (SYAGE).

Traversé du nord au sud par l'ancienne RN6, le centre-ville est aujourd'hui évité grâce à une déviation par l'ouest qui partage son tracé avec le RD448. Au nord-est passe aussi la ligne SNCF Paris - Marseille empruntée par la ligne D du RER d'Île-de-France. Ce maillage routier et l'évolution urbanistique de la commune a conduit à son découpage en quartiers distincts : du centre-ville ancien au grand ensemble sensible et lotissement pavillonnaire en lisière de forêt.

La population est d'environ 24 000 habitants avec une population active estimée à 11 000 personnes mais avec un nombre d'emploi nettement déficitaire à seulement 6 000, Montgeron apparaît dès lors comme une commune majoritairement résidentielle obligeant 80 % de sa population à travailler hors de son territoire. Elle dispose pourtant au nord de trois zones d'activité avec la zone commerciale Maurice Guérin, et les zones industrielles du Réveil matin et du Bac d'Ablon, complétées au sud par le centre commercial de la Forêt. Huit cent cinquante-quatre entreprises étaient implantées dans la commune en 2008. Aucune exploitation agricole ne subsiste alors qu'elles étaient cinq en 1988 occupant trente-et-un hectares.

1.3 PROCEDURE

1.3.1 Evaluation environnementale

1.3.2 Consultation des PPA

Les PPA suivantes ont été consultées par courriers recommandés avec accusés de réception du 9 mars 2021 :

- Préfecture de l'Essonne, Département de l'Essonne, Conseil Régional d'Île-de-France, Conseil Départemental de l'Essonne;
- EPCI ou EPT voisins : Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre Métropole du Grand Paris ;

- Communes voisines : Yerres, Draveil, Crosne, Vigneux-sur-Seine, Brunoy, Villeneuve-Saint-Georges, Soisy-sur-Seine ;
- Chambres consulaires : Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Essonne, Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne, Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France, et Île de France Mobilités .

Ces consultations sont restées sans réponse, hormis la ville de Vigneux qui a émis un avis « sans avis » et la CCI de l'Essonne dont l'avis favorable a été transmis hors délais.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 L'ENQUETE PUBLIQUE

En raison des contraintes sanitaires de confinement et d'interdiction de réunions, la municipalité n'a pas engagé de réunion d'information du public préalablement à l'enquête, contrairement à ce qui avait été fait à l'occasion des modifications précédentes.

Cependant une information a été diffusée sur le site internet de la Ville le 15 mars 2021, puis l'ensemble du dossier soumis à enquête a été mis en ligne plus de dix jours avant le début de l'enquête, et un article est paru au journal de la Ville Mon'Mag d'avril 2021.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Montgeron pendant 36 jours consécutifs du 2 avril au 7 mai 2021 inclus, pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie dimanches et jours fériés exceptés.

2.2 INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux éditions locales de journaux nationaux : « le Républicain », parutions des 18 mars et 8 avril 2021, et « le Parisien », parutions des 16 mars et 8 avril 2021,

L'arrêté municipal a été affiché sur les panneaux extérieurs de la commune le 16 mars 2021, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

Cet arrêté, le dossier d'enquête publique et un registre au format papier ainsi qu'une adresse internet, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux du service de l'urbanisme et en mairie (le samedi), ainsi que sur le site internet de la ville de Montgeron.

2.3 REGISTRE ET PERMANENCES

J'ai ouvert, coté et paraphé le registre à feuillets non mobiles spécialement mis à disposition pour recevoir les observations du public. En fin d'enquête ce sont au total dix registres,

auxquels étaient agrafés de nombreux feuillets, qui ont été nécessaires pour recueillir les observations.

A compter du vendredi 2 avril 2021 à 9 heures et pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier en version imprimée et sur un terminal informatique, ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public au service d'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- Lundi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- Le mercredi de 8h30 à 12h ;

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 7 mai à 17h30, j'ai clos les dix registres destinés à recueillir les observations du public, et conservé ces registres avec le dossier afin de pouvoir rédiger le Procès-verbal de synthèse, puis le Rapport et les Conclusions motivées.

Cinq permanences ont été tenues les mercredi 7 avril de 9h à 12h au centre administratif et technique, samedi 10 avril de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville, lundi 26 avril de 14h à 17h au centre administratif et technique, mardi 4 mai de 14h à 17h au centre administratif et technique, le Vendredi 7 mai de 14h à 17h (centre administratif et technique).

A l'occasion des permanences je me suis rendu sur place pour reconnaître les lieux et leur configuration en liaison avec les différentes zones du projet, notamment l'artère principale de la RN6 et le centre historique, les quartiers pavillonnaires autour de la Pelouse et les quartiers à l'ouest de la RN6 déviée.

2.4 CONDITIONS PARTICULIERES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée avec une très forte et inattendue participation du public, depuis l'ouverture jusqu'à la fin de l'enquête.

En ce sens, on peut considérer que le « présentiel » du commissaire enquêteur était attendu, voire recherché, malgré les contraintes sanitaires liées à la pandémie COVID.

Dès l'ouverture de la première permanence, une foule d'une quarantaine de personnes se pressait dans la salle d'attente et en dehors des locaux des services de l'urbanisme. Lors de la seconde permanence, en mairie, j'ai dû improviser une conférence dans la salle du conseil municipal pour dialoguer avec la foule venue me consulter, et qui attendait dans la cour de la mairie. Ce fut ainsi à chacune des permanences jusqu'à la fin de l'enquête.

Dans ces conditions, les contraintes sanitaires ont été difficilement respectées malgré le port du masque.

Cette affluence résultait manifestement de la distribution par boitage, chez l'ensemble des habitants des zones pavillonnaires, et dès le premier jour de l'enquête, d'un tract édité par un conseiller municipal d'opposition, censé donner des informations sur le dossier soumis à l'enquête.

A chaque permanence, ce conseiller municipal était présent à l'extérieur de la permanence avec le public en attente d'audition, y tenir tribune, et distribuer des tracts et modèles de doléances.

Cette personne est intervenue à plusieurs reprises pendant les auditions du public, et s'est permis, après la clôture de l'enquête de me contacter à mon domicile et à mon adresse mail personnelle.

Un deuxième tract a été produit par la même personne après clôture de l'enquête, à la veille du premier tour des élections régionales.

2.5 DISPOSITIONS PRISES EN COURS D'ENQUETE :

La fréquentation massive du public m'a amené à prendre les dispositions suivantes :

- Prolongation de la durée de certaines permanences afin de recevoir le maximum de public possible ;
- Deux réunions avec Mme le Maire et son directeur de cabinet, en visio-conférence et au téléphone, au cours desquelles ont été décidées :
 - L'élaboration, édition et distribution par la commune d'un document explicatif de 4 pages sur l'enquête et le projet ;
 - L'organisation d'une réunion publique en visio-conférence le 29 avril 2021, à laquelle ont participé une centaine d'habitants de Montgeron;
 - La prolongation de l'enquête jusqu'au 7 mai 2021 de façon à permettre une permanence complémentaire après la réunion publique.

Remarques du commissaire enquêteur :

- L'article paru au journal Mon'Mag d'avril 2021 paraît succinct et tardif eu égard au début de l'enquête ;

- L'avis d'enquête a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux régionaux alors qu'une seule parution était requise ;

- Les avis affichés sur les panneaux municipaux et à l'entrée des services de l'urbanisme, au format A4, en noir sur fond vert pâle étaient peu lisibles, bien que conformes à la réglementation. Les services de l'urbanisme n'ont pas répondu à mes demandes d'éditer des affiches format A3 en noir sur fond jaune.

- La forte affluence aux permanences dès le début de l'enquête, et l'omniprésence du conseiller municipal d'opposition n'ont pas empêché l'audition de chacune des personnes qui sont venues me rencontrer.

- Les interventions constantes du conseiller municipal d'opposition, bien qu'elles perturbaient le déroulement des permanences, ont au moins eu l'effet positif de mobiliser le public autour de l'enquête.

Compte tenu de ces éléments, je considère :

- l'information du public a été conforme aux dispositions légales, avec cependant un manque de visibilité des avis affichés.

- l'affluence du public aux permanences et l'assistance nombreuse à la réunion publique montrent que le public a été suffisamment informé, même si c'est la distribution du tract par un conseiller municipal qui y a largement contribué.

3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

3.1 COMPOSITION

Le dossier soumis à l'enquête est composé :

- Des pièces administratives : Arrêté municipal n° 21/2791 du 11 mars 2021, décision de la MRAE n° 2021-6138 du 20 février 2021 ;
- Des documents de présentation : Rapport de présentation ; Règlement modifié ; Plan de zonage modifié aux échelles 1/5000^e et 1/2000^e ; Annexe au PLU : Charte de l'Arbre.

3.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est la pièce principale du dossier.

Y sont explicités les objectifs de la modification, le choix de la procédure, et les réponses apportées par les modifications aux orientations du PADD.

Chaque point de modification du PLU est motivé, et comporte les versions actuelle et modifiée des articles du règlement correspondants. Les modifications sont illustrées par de nombreux schéma, extraits du plan de zonage ou photos aériennes.

Les évolutions du PLU portent sur :

- L'amélioration de la prise en compte de la trame verte par :
 - o La protection des cœurs d'îlots avec l'identification de plus de 200 nouveaux espaces verts représentant une surface d'environ 50 ha ; l'inscription des règles s'appliquant aux EVP et aux arbres remarquables à l'article 2 applicable en toute zone, la restriction de la constructibilité des EVP et l'obligation de replantation des arbres remarquables identifiés.
 - o Des compléments apportés au repérage des 79 arbres remarquables ;
 - o Renforcement des règles concernant les espaces perméables dans les quartiers résidentiels et les zones d'activités
- L'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine par :
 - o Les modifications des distance et règles de retrait, notamment en zones UF ;
 - o Les modifications liées à l'emprise au sol et à la hauteur, aux aspects extérieurs par des contraintes sur les toitures ;

- Des dispositions visent à protéger le patrimoine bâti et paysager, notamment l'encadrement de l'isolation par l'extérieur, des techniques de ravalement, des types de fenêtres et volets en zones UA et UB des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.
- La mise en place des règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets
- Favoriser la requalification urbaine de la partie sud de l'avenue de la République
- Préserver une harmonie architecturale en matière de hauteur des constructions, de portails, balcons et terrasses, de prise en compte du risque inondation, de clôtures, et la mise en œuvre d'une exception à l'article 12 en zone UA.

En outre le rapport de présentation expose l'ajustement de quelques dispositifs réglementaires de manière ponctuelle.

3.3 REGLEMENT MODIFIE

Le règlement modifié reprend l'ensemble des points détaillés au rapport de présentation. Il est édité au format Word en « modification de texte ».

3.4 PLAN DE ZONAGE MODIFIE

Le plan de zonage modifié est édité avec des codes couleurs qui permettent de visualiser très clairement les différentes zones, les 31 emplacements réservés avec leurs caractéristiques : adresse, destination, bénéficiaire, surface, les EBC, PIC, alignements, espaces paysagers protégés, les corridors écologiques, les édifices ou ensembles urbains remarquables, les zones non aedificandi, différents secteurs et zones notamment les zones d'exposition aux risques naturels bleues et rouges, ainsi que la liste des 79 arbres remarquables identifiés sur la zone urbaine de la commune.

3.5 ANNEXE : CHARTE DE L'ARBRE

Ce document contient une partie pédagogique sur ce qu'est un arbre, ses conditions de bon développement en milieu urbain, ses apports en matière de référence paysagère et patrimoniale, ses atouts et bienfaits pour l'environnement.

La charte de l'arbre fait l'inventaire du patrimoine arboré de Montgeron : parcs et jardins, alignements d'arbres par quartier, et présente un « mode d'emploi » pour le choix des essences, la plantation, le renouvellement, l'entretien et la protection des arbres, aussi bien pour les arbres publics que pour les arbres privés.

Il s'agit d'un engagement fort en faveur de la prise en compte et de la protection du patrimoine arboricole de la commune.

A l'examen du dossier, je considère :

- ***le dossier soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur,***
- ***le rapport de présentation, qui comprend les versions initiales et modifiées des libellés ainsi que de nombreux schémas, est suffisamment complet, précis et explicite pour permettre la compréhension du projet et des enjeux auxquels il répond.***
- ***Les modifications projetées du PLU sont justifiées et leurs traductions dans les libellés et pièces graphiques sont très lisibles et compréhensibles par le public.***

4 OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé par un fichier téléchargeable sur wetransfer le 20 mai 2021, un exemplaire sur papier, relié, a été adressé par colissimo le 21 mai 2021.

Durant l'enquête, 209 observations ont été déposées sur les registres papier, adressées par courriels ou par courriers.

Ces observations émanent de personnes individuelles ou d'associations, et comprennent notamment 12 mémoires détaillés (jusqu'à 30 pages) déposés par des d'associations ou des particuliers, avec des analyses critiques du dossier et des propositions d'amendements ou de compléments au projet.

L'analyse de ces observations a requis un tableau de 184 pages, et a permis de recenser 14 thèmes soumis à la ville dans le procès-verbal de synthèse :

N° du Thème	Libellé du Thème	Nb d'observations
1	Information et publicité	28
2	Justification des EVP	99
3	Projets de construction / division	73
4	Dépréciation du bien – compensation	25
5	Inégalité de traitement	55
6	Atteinte à la liberté d'aménagement	25
7	Plans pas à jour	17

8	Charte de l'arbre - Ecosystème	17
9	Infiltration - PPRI	10
10	Mitoyenneté – Clôtures	17
11	Bétonnage Concy/République	8
12	Autres sujets	35
13	Demande de suspension/report de l'enquête	10
14	Avis favorables	44

La ville a donc apporté ses réponses à chacun des 14 thèmes ci-dessus synthétisés au Tableau n°1 reproduit au Rapport d'enquête, mais aussi à chacune des 209 observations du Tableau n°2 en pièce jointe du Rapport.

A ma demande, elle a examiné plus attentivement les cas particuliers en vue de modérer les incidences de la modification du PLU sur certaines propriétés.

4.1 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGES AUX THEMES D'OBSERVATIONS

4.1.1 Thème 1 Information et publicité

Il apparaît dès le début de l'enquête que le public n'avait aucune connaissance du projet de la municipalité, malgré les insertions de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux (pour un seul requis), sur les panneaux d'affichage municipal (dans un format peu lisible), et un encart paru au journal municipal en début d'enquête. Par ailleurs aucune mention sur le site internet de la mairie ni sur les panneaux électroniques de la commune n'ont été mises en place au préalable de l'enquête.

C'est principalement par la distribution d'un tract par un membre de l'opposition municipale, dans les boîtes aux lettres des quartiers pavillonnaires que la population a été informée de l'existence du projet et de l'ouverture de l'enquête publique.

Association Montgeron en commun : « nous soulignons le manque de concertation et d'information du public sur ce projet de modification du PLU; pour un projet si important et concernant tous les montgeronnais il est regrettable qu'aucune réunion d'information et de concertation publique n'a été organisée en amont de l'enquête. »

Le public considère le manque d'information préalable, bien qu'elle ait été mise en œuvre au-delà des obligations requises, en comparaison avec ce que la ville avait réalisé lors des enquêtes précédentes.

Réponse du maître d'ouvrage

Le contexte sanitaire a empêché la tenue d'une réunion publique préalable, qui aurait été organisée dans un contexte habituel. Toutefois, la Ville a non seulement respecté les obligations fixées par les textes pour les modifications de PLU, mais est allée au-delà. Les mesures suivantes ont été effectuées :

- publication de l'avis dans deux journaux diffusés dans le département,
- affichage sur l'ensemble des panneaux d'informations de la Ville (et non uniquement sur les panneaux administratifs),
- publication d'un article dans le Mon'Mag d'avril informant les habitants du projet de modification du PLU,
- information sur le site internet de la Ville le 15 mars, puis mise en ligne de l'ensemble du dossier soumis à enquête plusieurs jours avant le début de l'enquête publique.

Par ailleurs, le lancement d'une procédure de modification ne fait pas l'objet d'une délibération en conseil municipal. Ce dernier sera en revanche amené à se prononcer sur le dossier après l'enquête publique, au moment de son approbation.

Il n'est pas possible d'informer individuellement certains propriétaires : tous les propriétaires sont potentiellement concernés, à des degrés divers, par une modification du PLU. C'est pourquoi les textes prévoient une large diffusion de l'avis d'enquête.

De plus, afin de permettre aux habitants de s'exprimer dans les meilleures conditions possibles, et en accord avec le commissaire enquêteur, la Ville a prolongé l'enquête publique jusqu'au 7 mai (au lieu du 4 mai initialement prévu), et porté le nombre de permanences du commissaire enquêteur à 5 au lieu de 4 initialement. Une réunion en visio-conférence a également été organisée le 29 avril.

Enfin, la très large contribution du public, avec 209 contributions (à comparer aux seulement 19 et 15 contributions des deux modifications précédentes, et aux 176 et 76 contributions lors des révisions de 2013 et 2016) montrent que les habitants se sont très largement saisis des possibilités d'expression et d'échanges qui leur étaient données.

Observations du commissaire enquêteur

L'information du public requise par les textes a été mise en oeuvre, voire abondée par la ville, avec deux publications dans les journaux pour une seule requise, un encart dans le journal municipal d'avril 2021, mise en ligne du dossier 15 jours avant le début de l'enquête.

Force est de constater que le public se mobilise peu pour les enquêtes de modification de PLU, comme constaté lors des deux enquêtes précédentes, malgré une information préalable plus copieuse.

Pour la présente enquête, la distribution du tract en début d'enquête, puis celle d'un document explicatif en cours d'enquête et l'organisation d'une réunion publique, associés à la prolongation

de la durée de l'enquête, ont largement mobilisé les habitants, davantage que pour les révisions du PLU.

Je considère de ce fait que l'information a été suffisamment efficace pour que le public ait pu prendre connaissance du projet et s'exprimer.

4.1.2 Thème 2 Justification des EVP

Les raisons et les modalités de mise en place des périmètres EVP dans les propriétés privées sont incomprises .

Le positionnement des EVP semble avoir été fait « *de façon arbitraire, sans cohérence d'ensemble* » ; des interrogations sont exprimées sur « *la méthodologie* », « *sur quels critères et par qui ces choix ont-ils été faits* », « *comment ont-ils été choisis, au hasard ?* », « *les documents ne font état d'aucun critère objectif* », etc.

De même l'opportunité du positionnement d'un EVP sur certaines propriétés n'est pas comprise : « *Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en EVP* », « *Mon jardin ne comporte aucun aménagement paysager particulier* », etc.

De même le public a un sentiment de spoliation : « *un découpage a été fait de façon arbitraire, certains habitants se voient privés de la jouissance de presque la totalité de leur terrain !!* », et un sentiment d'injustice « *Certains voisins ne sont que peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80%...* ».

Réponse du maître d'ouvrage

Les prescriptions d'urbanisme constituent toujours au nom de l'intérêt général, une limitation du droit de propriété. Elles ne limitent en revanche en rien l'utilisation des biens par les propriétaires.

Les espaces verts protégés existent depuis l'élaboration du PLU en 2013. Ils existent dans de nombreuses communes soucieuses de leur environnement (pour en citer quelques-unes parmi de nombreuses autres : Fontainebleau, Morsang-sur-Orge, Enghien-les-Bains...) La méthodologie utilisée pour compléter leur repérage dans le cadre de l'actuel projet de modification est présentée en page 8 du rapport de présentation soumis à enquête. Elle s'est appuyée sur un travail de terrain complété par un travail de photo-interprétation (cartographie, photos aériennes).

Il s'est agi d'identifier des ensembles cohérents, ayant conservé majoritairement leur état naturel sans être nécessairement plantés d'arbres de haute tige, et s'étendant sur plusieurs parcelles ou de parcelles isolées suffisamment intéressantes pour jouer un rôle dans un corridor de biodiversité en « pas japonais ». Cela peut expliquer que des propriétés apparemment semblables prises isolément puissent faire l'objet d'un traitement différent. La cohérence existe à l'échelle de l'îlot et de la ville et non de la parcelle prise isolément.

Ce repérage vise à pérenniser la présence de la nature en Ville dans un contexte d'urbanisation et de dérèglement climatique où elle sera plus précieuse que jamais (lutte contre les îlots de chaleurs urbains et contre les risques d'inondation), et à assurer le maintien des corridors de biodiversité. A ce titre, le dossier évoquait le lien entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart, mais le lien avec la vallée de la Seine via le quartier de la Glacière doit également être évoqué.

Le cas échéant, les réponses détaillées aux différentes contributions sont apportés en réponse à l'annexe 2 du procès-verbal de synthèse.

Observations du commissaire enquêteur

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

C'est la prise en compte du corridor de biodiversité Forêt de Sénart / Seine, plus étendu que le corridor précédemment pris en compte (Forêt de Sénart / Yerres) qui est la principale motivation du positionnement des nouveaux EVP.

La cohérence du positionnement des EVP, justifiée par l'identification d'ensembles cohérents sur plusieurs parcelles ou en « pas japonais » sur des parcelles isolées, bien que compréhensible à l'échelle globale, n'est pas perceptible au niveau individuel.

La création des EVP paraît donc justifiée, mais les règles de leur implantation mériteraient d'être explicitées. De plus il persiste une incompréhension pour certains propriétaires entre l'implantation des EVP et la réalité de la végétation existante, qui nécessiterait un examen au cas par cas.

4.1.3 Thème 3 Projets de construction / division compromis

Le positionnement d'espaces verts protégés sur les propriétés restreint les droits à construire puisque le règlement y permet seulement :

- les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur
- des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m²,
- des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 m², ou 15 m² pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 m .

De nombreux propriétaires y voient une spoliation de leur droit à construire et leur projet d'extension, de construction, ou de division de parcelle compromis.

Réponse du maître d'ouvrage

Les cas où le complément des espaces verts protégés vient empêcher la création de lots à bâtir existant, bien que leur nombre soit limité.

Les extensions des constructions existantes restent possibles, puisqu'une distance minimale de 5 m a systématiquement été laissée entre ces espaces verts protégés et la limite des habitations existantes. Toutefois, afin de donner plus de souplesse, il est envisagé de fixer cette distance à 8 m, sur la base du dernier plan cadastral à jour.

Observations du commissaire enquêteur

L'augmentation à 8 mètres au lieu de 5 de la distance entre les EVP et les habitations rend effectivement les agrandissements possibles.

Pour les divisions ou constructions nouvelles qui seraient interdites par le positionnement d'EVP, je demanderai que la ville réexamine ces positionnements individuellement, en particulier dans le cas des propriétés à double accès ou les parcelles d'angle.

4.1.4 Thème 4 Dépréciation du bien – compensation

Certaines personnes craignent que leur bien soit dévalorisé et demandent que la perte de valeur, due à la restriction des droits à construire, soit compensée financièrement, ou par une diminution des taxes foncières : « *La valeur foncière de mon bien est donc directement impactée et le préjudice subi n'est assorti d'aucune compensation financière* », « *Cet EVP revient à créer une servitude sur les parcelles donc une atteinte au droit de propriété entraînant une dévalorisation du bien* »

Réponse du maître d'ouvrage

Comme indiqué en réponse au thème 2, toutes les règles d'urbanisme peuvent être considérées comme des limitations au droit de propriété. Par ailleurs, l'article L 105-1 du code de l'urbanisme pose le principe de l'absence d'indemnisation des servitudes d'urbanisme.

La faculté de diviser un lot ou d'étendre des constructions n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur locative des biens, qui sert de base au calcul de la taxe foncière.

En revanche, la protection du cadre naturel et urbain des propriétés a tendance à les valoriser.

Observations du commissaire enquêteur

La municipalité n'a pas la possibilité de prendre en compte des demandes de compensation par la diminution de taxes foncières, pour une dépréciation de bien qui n'est par ailleurs pas avérée.

Cependant, pour pallier les éventuelles restrictions de droit à construire, j'ai engagé la ville à examiner les cas particuliers où la disposition des parcelles permettrait de nouvelles constructions.

4.1.5 Thème 5 Inégalité de traitement

L'implantation des EVP est répartie de façon inégale sur les parcelles privées des zones pavillonnaires UF. Sans explication claire des principes de cette répartition, la population ressent comme une injustice liée à l'inégalité de traitement des propriétés.

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses à ces observations ont déjà été en partie apportées précédemment (voir notamment le thème n°2). Les règles d'urbanisme sont nécessairement différenciées et ne sont pas les mêmes pour tous les terrains, selon qu'il s'agit d'un secteur susceptibles d'être densifié ou non, par exemple. Les espaces verts protégés ajoutent une différenciation spécifique à l'intérieur d'une même zone, mais c'est une conséquence de la prise en compte de la réalité du terrain. Leur inscription sur le plan de zonage rend par ailleurs leurs effets immédiatement perceptibles, contrairement aux règles chiffrées (emprise au sol, distances, hauteur...). La cohérence existe à l'échelle de la ville.

Observations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage donne les raisons pour lesquelles il apparait des différences de traitement entre parcelles proches. Il convient cependant de clarifier les règles de positionnement des EVP afin de justifier les différences qui seront constatées dans une même zone (voir Thème n°1).

4.1.6 Thème 6 Atteinte à la liberté d'aménagement

Les contraintes dans la propriété privée inhérentes aux EVP sont ressenties par la population comme une atteinte à la liberté de disposer de ses biens : « *Nous n'avons plus m'impression d'être chez nous et décider de notre bien.* », « *nous devons ne plus être libre de choisir quoi faire dans notre terrain* », « *cette spoliation de notre terrain ... nous enferme dans notre liberté de jouir à notre guise de notre terrain* », etc.

Réponse du maître d'ouvrage

Ce thème recoupe en partie les thèmes précédents (voir plus haut) mais il convient de s'attarder sur les implications des espaces verts protégés pour les habitants en termes de procédures, sujet qui a été mentionné à plusieurs reprises.

En effet, la Ville n'a pas pour intention de surveiller étroitement les plantations réalisées sur les terrains ni de multiplier les procédures. Non seulement ce ne serait pas légitime, mais ce ne serait pas matériellement possible.

A l'intérieur des espaces verts protégés, le règlement du PLU modifié soumis à enquête indique que : « *Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable* ».

Il va de soi que des travaux d'entretien, de remplacements de plantations ou de haies, d'élagage, de suppression d'arbustes... peuvent être entrepris librement sans formalité

d'urbanisme. En revanche, un grand arbre tel qu'un chêne, un platane, un séquoia, un cèdre, présent depuis des décennies... constitue un élément de paysage.

Dans le document définitif, il est proposé de retenir la formulation suivante (article 2 du PLU, pour les espaces verts protégés) : « Tous les travaux ayant pour effet de détruire un grand arbre tel qu'un chêne, un platane, un séquoia, un cèdre... ayant atteint son plein développement... doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Il est vivement conseillé de se rapprocher du service avant d'entreprendre des travaux ».

Par ailleurs, il est proposé d'autoriser les cheminements non perméables à l'intérieur des espaces verts protégés, condition qu'ils soient exclusivement piétonniers et que leur largeur ne dépasse 1 m, afin notamment de faciliter l'accessibilité des jardins. Il est également proposé de pérenniser les accès carrossables éventuels préexistants.

Observations du commissaire enquêteur

*Les précisions apportées et le **nouveau libellé du règlement modifié** proposé par la ville devraient apporter une réponse positive aux observations du public.*

La règlement précisera notamment les travaux qui devront faire l'objet d'une déclaration préalable, et les dispositions concernant les cheminements non perméables ou les accès carrossables existants.

4.1.7 Thème 7 Plans pas à jour

Une distorsion entre la réalité des construction ou leur implantation et celles qui apparaissent au plan de zonage est dénoncée à 17 reprises.

Réponse du maître d'ouvrage

Il existe toujours un décalage temporel entre la réalité sur le terrain et le plan cadastral, élaboré par l'Etat et qui sert de fond au plan de zonage.

Toutefois, les habitants ont remarqué à juste titre un décalage trop important entre le fond du plan de zonage et la réalité du terrain. Il a été demandé au bureau d'étude d'obtenir un plan cadastral à jour, qui sera utilisé pour le document définitif. Il ne s'agira pas uniquement d'un changement du fond de plan, puisque les espaces verts protégés seront redélimités pour prendre en compte les bâtiments qui ne l'avaient pas été dans le document soumis à enquête.

Un avis mentionne l'absence d'arbres de hautes tiges sur un terrain concerné par un espace vert protégé. Cette question est indépendante de la mise à jour des plans cadastraux. Selon la méthodologie retenue, des terrains ne comportant pas d'arbres de haute tige peuvent relever d'un espace vert protégé compte tenu de leur état majoritairement naturel et de leur environnement.

Observations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage engage la mise à jour du plan cadastral comme support du plan de zonage du projet.

4.1.8 Thème 8 Charte de l'arbre – Ecosystème

4.1.8.1 Définition et entretien des arbres

Au cours des permanences, plusieurs personnes ont demandé comment distinguer un « grand arbre » d'un « arbre remarquable ». Certains propriétaires contestent la présence d'arbres sur leur parcelle, ce qui interroge le positionnement en la justification des EVP :

Réponse du maître d'ouvrage

Ce thème recoupe en partie des thèmes précédents (voir notamment le thème 7).

Les « arbres remarquables » sont définis par le règlement du PLU, Ces arbres remarquables (qu'ils se situent dans des espaces verts protégés ou non) sont déjà concernés par une déclaration préalable en cas de projet de coupe ou d'abattage.

Par ailleurs, à l'intérieur des espaces verts protégés, il conviendrait d'effectuer une démarche avant de toucher à un grand arbre, qui se caractérise par sa taille et son ancienneté (voir thème n°6)

4.1.8.2 Charte de l'Arbre

Il faut noter la contribution de l'association « Pelouse et Environnement » (Observation N° 87) qui propose l'intégration de la Charte de l'Arbre au PLU éventuellement complétée par des précisions apportées à la réglementation.

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses détaillées aux différentes contributions sont apportés en réponse à l'annexe 2 du procès-verbal de synthèse. La charte de l'arbre sera annexée au PLU et sa valeur sera informative. A noter que la demande de rendre la charte de l'arbre réglementaire va à l'encontre des contributions qui estiment que la Ville ne doit pas s'immiscer dans la gestion des terrains et jardins privés.

4.1.8.3 Biodiversité – Trame verte - Préservation de l'écosystème

Le thème de la biodiversité est évoqué selon deux points de vue opposés :

- En quoi le classement d'une parcelle en EVP préserve-t'elle la biodiversité ?
- Il est important de préserver les espaces verts qui sont le support de la biodiversité.

Réponse du maître d'ouvrage

La présence d'un espace vert protégé empêche l'artificialisation d'un terrain de façon définitive ou quasi définitive. Une simple pelouse est certes plus pauvre d'un point de vue écologique qu'une zone arbustive ou boisée. Toutefois, elle constitue également à son échelle un support de biodiversité, car la présence de la nature à Montgeron ne se réduit pas aux grands arbres et à la forêt de Sénart. De plus, un espace en pleine terre, même s'il comporte peu de végétation aujourd'hui, est susceptible d'en accueillir à l'avenir selon les plantations

réalisées par le propriétaire, ce qui n'est plus le cas une fois que le terrain a été totalement bétonné ou revêtu d'enrobé.

Observations du commissaire enquêteur

- *La ville maintient l'obligation de déclaration préalable pour tout projet de coupe ou abattage d'arbre protégé, ou de grand arbre tel que nouvellement défini ;*
- *La charte de l'arbre sera annexée au PLU avec valeur informative ;*
- *En termes de préservation de la biodiversité et de préservation de l'écosystème, le classement d'un terrain en EVP répond aux objectifs de réduction de l'artificialisation des terrains, notamment en conservant les espaces de pleine terre.*

4.1.9 Thème 9 Infiltration – PPRI

La mise en œuvre de dispositif d'infiltration est rendu difficile par la règle des 5 mètres

Réponse du maître d'ouvrage

Les dispositifs d'infiltrations ne paraissent pas incompatibles avec la présence d'espaces verts protégés. Toutefois, il est envisagé de porter la distance minimale entre les habitations et les espaces verts protégés à 8 mètres (voir thème 3).

La méconnaissance des règles des PPRI nécessiterait peut-être une communication spécifique. Enfin, le principe du zéro rejet dans le réseau d'eau pluviale, porté par le syndicat d'assainissement (SYAGE) concerne, au titre du PLU, les projets immobiliers. Cette problématique doit également être prise en compte sur le domaine public, en fonction de la nature des quartiers (densité, urbanité).

Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note que le maître d'ouvrage portera la distance minimale entre les habitations et les EVP de 5 à 8 mètres, envisage d'engager une communication spécifique sur les règles des PPRI, et apportera des précisions à l'obligation de rejet zéro, réservée aux projets immobiliers.

4.1.10 Thème 10 Mitoyenneté – Arbre mitoyen - Clôtures

L'entretien des arbres situés en mitoyenneté peuvent poser un problème de voisinage, notamment lorsque la végétation surplombe les parcelles voisines et les clôtures.

« nous ne pouvons toujours pas ériger notre clôture car le voisin refuse de couper un arbre dont la racine est chez lui et le reste de l'arbre est chez nous », « on a affaire à un voisin qui n'entretient pas son terrain ... et ses arbres débordent ... sur ma propriété, quels recours peut-on avoir sur une EVP » ;

Concernant les clôtures : *« Mais cette règle pourrait amener les propriétaires à détruire les clôtures actuelles quelles que soient leur nature et leur qualité », « cette notion de teintes banalisantes mériterait d'être précisée » ;*

Réponse du maître d'ouvrage

Pour l'essentiel, les remarques sur les plantations ne relèvent pas du PLU mais des règles de droit civil. Qu'il y ait ou non un espace vert protégé, un propriétaire est tenu d'entretenir son terrain et de ne pas porter atteinte au voisinage.

Les règles sur les clôtures ont été en partie réécrites mais sans changement important sur le fond. La recommandation d'éviter les teintes banalisantes vise surtout à sensibiliser les porteurs de projets et à les inciter à ne pas recourir systématiquement à des couleurs aujourd'hui très souvent proposées par les fabricants (gris anthracite par exemple) qui risquent de se démoder très vite. Enfin, la possibilité d'édifier des murs en maçonnerie d'aspect pierre en limite de la Pelouse existe depuis la révision de 2016 et n'a pas entraîné de destruction des clôtures existantes dans ce secteur.

Observations du commissaire enquêteur

Les conflits de voisinage ne relèvent effectivement pas du PLU.

Par contre les règles sur les clôtures, comme celles sur l'isolation par l'extérieur, affectant l'aspect des constructions, doivent être cadrées par le règlement.

Des précisions sur les différents points de ce thème sont apportées dans les réponses au Tableau 2.

4.1.11 Thème 11 Bétonnage Concy-République

Ce thème revient régulièrement comme motif d'incompréhension de la population : pourquoi imposer des contraintes fortes dans les zones pavillonnaires sur le thème de la préservation des espaces verts, alors que des espaces centraux, avec de grands arbres, ont laissé place à la construction d'immeubles ?

Réponse du maître d'ouvrage

Si l'opération à l'angle de la rue de Concy et de la rue du Général Leclerc est actuellement en cours de construction son origine remonte à une dizaine d'année. La municipalité actuelle, dont les représentants étaient alors dans l'opposition, y a toujours été opposée mais a été contrainte de la mener à son terme compte tenu des engagements préalablement pris. Toutefois, le programme a été revu à la baisse avec une diminution de deux étages sur la plus grande partie du bâtiment, et la suppression de 10 logements. La Ville, qui avait dû faire l'acquisition des terrains, les a d'ailleurs cédés avec une moins-value de 245 000 €, ceci afin de ne pas transformer radicalement l'aspect du quartier et de préserver la tranquillité du voisinage.

L'autre opération mentionnée est celle du groupe Steva avenue de la République. Cette opération, permettra d'accueillir des personnes âgées autonomes en centre-ville. Elle répondra à un besoin tout en favorisant le dynamisme commercial du centre-ville. La Ville a par ailleurs veillé à la préservation d'un arbre remarquable (un chêne) situé dans l'emprise de l'opération. Une partie des emprises a été protégée par le PLU comme non constructible et sera plantée, aménagée en jardin public. Cette opération, et l'utilisation de droits à construire

à l'arrière du terrain, a également permis la sauvegarde de la maison historique située avenue de la République, actuellement en cours de réhabilitation.

Plus généralement, la réglementation urbaine doit trouver un équilibre entre développement territorial et préservation du cadre paysager et de la nature en Ville. Les règles ne peuvent pas être les mêmes pour tous les quartiers car chaque secteur a sa propre identité. De plus, compte tenu des directives de l'Etat, la Ville est obligée de conserver des espaces densifiables en centre-ville et à proximité de la gare RER.

Observations du commissaire enquêteur

Les explications données par la municipalité semblent répondre aux critiques formulées par le public. La municipalité se défend notamment d'être responsable des projets d'urbanisation qui étaient engagés avant sa mandature.

*Concernant les opérations immobilières récemment achevées ou en cours de construction, celles-ci ne peuvent effectivement pas être modifiées. Par contre **les nouvelles règles du PLU permettront de limiter les nouvelles constructions aux projets déjà approuvés, notamment en centre-ville.***

4.1.12 Thème 12 Autres sujets- stationnement - voies

4.1.12.1 Propositions d'amendement, déposées par des associations et personnes privées concernant les articles du règlement.

Ces observations concernent :

- l'article limitant les hauteurs de construction (art. UC10) et son application à la zone UEa ou à la UF,
- les propositions de l'association Montgeron en commun pour la Charte de l'arbre et les modifications envisagées pour les piscines,
- les EVP,
- l'isolation par l'extérieur,
- les fenêtres, volets,
- les panneaux photovoltaïques,
- les portails coulissants,
- les balcons, loggias et terrasses.

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses détaillées aux différentes contributions sont apportés en réponse à l'annexe 2 du procès-verbal de synthèse.

Les portails coulissants présentent souvent l'inconvénient de dénaturer des clôtures existantes et d'entraîner la disparition des plantations en limite de clôture. Une solution alternative est la mécanisation des portails battants. Le projet de modification ne les interdit pas partout néanmoins, et la Ville propose d'assouplir la rédaction de cette règle dans la rédaction finale. L'article sur les piscines hors sol, qui a été mal compris, va être revu. La Ville va également réfléchir à une modification de l'écriture de la règle sur les isolations par l'extérieur.

La proposition d'étendre les dispositions sur les hauteurs de la zone UC à la zone UEa est intéressante. En revanche, il n'est pas envisagé d'augmenter les hauteurs en zone UF car cela ne correspond pas à un besoin identifié.

4.1.12.2 Stationnement

Le stationnement est difficile, d'autant plus que les riverains n'utilisent pas toujours leurs parkings pour conserver une place de stationnement dans la rue à proximité de leur propriété. Des difficultés sont aussi rencontrées pour se garer au centre-ville avenue de la République.

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses détaillées aux différentes contributions sont apportés en réponse à l'annexe 2 du procès-verbal de synthèse.

La révision du PLU en 2016 avait permis de renforcer les obligations en matière de stationnement. Toutefois, le cadre général fixé par le code de l'urbanisme ne permet pas d'obliger les habitants à utiliser leurs garages privés lorsqu'ils en ont. Enfin, bien que cela ne relève pas de l'enquête publique, il est possible de trouver une place de stationnement avenue de la République compte tenu de l'existence de la zone bleue et d'une offre complétée par deux parkings souterrains et par le parking aérien situé à proximité de la place Rottembourg.

4.1.12.3 Voies douces

La création d'une voie douce est attendue par certains habitants, notamment pour relier les rues Bastier de Bez et Villehardouin.

Réponse du maître d'ouvrage

Ce projet ne relève pas de la présente enquête publique et n'est pas à l'ordre du jour.

Observations du commissaire enquêteur

La ville, après l'examen des observations individuelles, propose :

- ***d'assouplir la rédaction de la règle sur les portails dans la rédaction finale,***
- ***de revoir l'article sur les piscines hors sol,***
- ***de réfléchir à une **modification de l'écriture de la règle sur les isolations par l'extérieur.*****

Le problème des stationnement est un problème général, et la création de nouvelles places de stationnement dans les nouvelles constructions est souvent insuffisante pour les besoins propres de leurs habitants. Par ailleurs la ville n'a pas la possibilité d'obliger les riverains à stationner leurs véhicules dans leur garage.

En centre-ville, la zone bleue et l'offre complétée par deux parkings souterrains et par le parking aérien situé à proximité de la place Rottembourg augmentent la capacité de stationnement.

La création de voies douces ne relève effectivement pas de la présente modification du PLU.

4.1.13 Thème 13 Demande de suspension/report de l'enquête

Les demandes de prolongation, suspension ou report de l'enquête publique résultent de la découverte tardive du projet. Il est aussi demandé l'organisation de réunions de concertation avec mes communes de l'agglomération et les associations locales de défense de l'environnement et les résidents.

Réponse du maître d'ouvrage

La prolongation de l'enquête, l'ajout d'une permanence et la réunion publique en vidéo-conférence ont permis d'échanger de façon très large sur ce projet. Voir également les réponses au thème 1.

Observations du commissaire enquêteur

La prolongation de délai de l'enquête au 7 mai et la permanence complémentaire m'ont permis de recevoir quasiment toutes les personnes qui souhaitaient rencontrer le commissaire enquêteur. Le nombre d'observations formulées et le champ des problèmes abordées montrent que l'expression a été suffisante dans le délai de l'enquête pour que toutes les questions puissent être posées.

4.1.14 Thème 14 Avis favorables

De nombreuses dépositions approuvent le projet de modification de PLU. Il s'agit :

- soit d'une approbation globale d'un projet préservant les espaces verts, sans qu'il apparaisse que les personnes aient pris connaissance des détails du dossier,
- soit d'une approbation du principe de préservation de l'environnement, accompagné de doléances ou de propositions de modification des certaines dispositions du règlement.

Réponse du maître d'ouvrage

Par définition, lors d'une enquête publique, les opposants à un projet se mobilisent davantage que les personnes qui y sont favorables. Mais ces réponses montrent que de nombreux habitants soutiennent le projet de modification du PLU et le complément des espaces verts protégés qui ont été proposés.

Observations du commissaire enquêteur

Sans commentaire

4.2 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS INDIVIDUELLES

En complément des réponses aux 14 thèmes ci-dessus, la ville a examiné chacune des 209 observations du public afin d'y apporter des réponses particulières.

Il a été ainsi recensé, outre les 12 mémoires détaillés déposés par des associations ou des particuliers, comprenant des propositions d'amendements ou de compléments au dossier :

- 7 observations sans rapport avec le dossier de modification du PLU ;
- 39 observations concernant des revendications de construction et/ou de suppression d'EVP sur des **parcelles déjà inconstructibles** ;
- 22 engagements de la Ville à prendre en considération des situations particulières ;
- 4 engagements de la Ville à modifier certaines règles et/ou emplacement d'EVP ;

La ville propose d'engager les actions suivantes :

- Consultation individuelle des habitants : une centaine de propositions d'entrevues ont été adressées aux habitants des quartiers pavillonnaires en vue d'affiner les dispositions à prendre pour finaliser le dossier ;

Je demanderai que ces consultations visent non seulement à clarifier les demandes du public, mais surtout à examiner en particulier les cas où la division ou construction d'une nouvelle maison serait limitée par le positionnement d'un EVP sur la propriété, notamment pour les propriétés à double accès ou les terrains d'angle.

- Actualisation du fond de plan de zonage pour la mise en conformité avec le cadastre et le bâti 2021 et prise en compte de la modification de l'implantation des EVP ;
- Modification du règlement écrit sur les Espaces Verts Protégés : définition des EVP, définition des « grands arbres » dont les coupes ou abattage doivent faire l'objet de déclaration préalable ;
- Aménagement des règles de construction dans les EVP :
 - Relèvement de la distance minimale laissée entre les espaces verts protégés et la limite des habitations existantes. de 5 m à 8 m.
 - relèvement du maximum à 10 m² pour les annexes,
 - cheminements non perméables permis pour le passage des véhicules motorisés,
 - possibilité de réaliser un garage fermé si d'autres emplacements ne sont pas possibles,

- Dispositifs d'énergie renouvelable : possibilité d'installer des panneaux solaires de manière invisible depuis le domaine public, avec une intégration soignée ;
- Modification de la règle de recul des constructions principale, ramené à 6 mètres à 5 mètres, hormis pour les parties comportant un garage où le recul est maintenu à 6 mètres.
- Modification de la règle générale en zone UF concernant la possibilité d'implantation de constructions en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle en cas d'identification d'EVP sur la parcelle
- Modification de l'article 6 en zone UC pour ramener à 3 m au lieu de 6 m le retrait minimal des constructions sans rez-de-chaussée commercial.
- Assouplissement de la règle d'isolation par l'extérieur autorisé pour les constructions ultérieures à 1960 au lieu de 1950, ou sans modénatures ;
- Autorisation des portails coulissants pour une construction principale avec création d'une nouvelle clôture, et motorisation possible des portails battants.

---oOo---

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - En conclusion de cette enquête, après avoir examiné et pris en compte :

- Les arrêtés et décisions rappelés au préambule ci-avant ;
- La décision de la MRAe n° 2021-6138 dispensant le projet d'une évaluation environnementale ;
- Les deux réponses à la consultation des PPA, sans avis et hors délai ;
- Les procédures d'enquête publique mise en œuvre par la commune ;
- Les pièces du dossier, informations et avis reçus pendant l'enquête ;
- Les réponses reçues de la commune aux observations visées dans le Procès-Verbal de Synthèse du 20 mai 2021,
- Le Rapport d'enquête et ses Conclusions ;

2 - Le commissaire enquêteur considère que:

- La procédure de modification du PLU engagée pour permettre les ajustements du dispositif réglementaire du PLU est conforme aux exigences de la législation ;
- Les contraintes sanitaires liées la pandémie COVID, bien qu'ayant imposé des contraintes pratiques, n'ont pas entravé le bon déroulement de l'enquête ;
- L'information du public a été mise en œuvre conformément aux dispositions légales, et au-delà, même si elle est apparue insuffisante au public .

A cet égard il faut noter la diffusion d'un tract par d'un membre de l'opposition du conseil municipal, en début d'enquête, qui a largement mobilisé les habitants.

La forte affluence du public aux permanences a amené le commissaire enquêteur à décider : **(i)** l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échange qui s'est tenue par visioconférence le 29 avril 2021 avec la participation d'une centaine de personnes, **(ii)** la prolongation de la durée de l'enquête jusqu'au 7 mai 2021.

- Le dossier soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur, suffisamment complet et clair pour permettre la compréhension du projet et des enjeux auxquels il répond ;
- Les modifications apportées au PLU sont justifiées, et permettent les ajustements liés :

- A la protection de la trame verte par la protection des cœurs d'îlots, avec l'identification de nouveaux Espaces Verts Protégés, les règles concernant les arbres remarquables, la protection des espaces perméables ;
- A l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine, avec les modifications des distance et règles de retrait, des règles liées à l'emprise au sol et à la hauteur, aux aspects extérieurs et aux toitures, des dispositions pour protéger le patrimoine bâti et paysager avec l'encadrement de l'isolation par l'extérieur, des techniques de ravalement, des types de fenêtres et volets et des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture, ainsi que favoriser la requalification urbaine de l'avenue de la République, et préserver l'harmonie architecturale en matière de portails, balcons et terrasses, clôtures et prise en compte du risque inondation ;
- La participation du public a été significative et suffisante, avec plus de cent personnes reçues pendant les permanences, plus de deux cents observations déposées aux registre, et une forte assistance à la réunion publique.
- Chacune des observations du public a été examinée et a fait l'objet de réponses justifiées de la part du maître d'ouvrage.

3 - Le commissaire enquêteur prend en compte les modifications envisagées par le maître d'ouvrage, détaillées aux Conclusions - paragraphe 4.2, à savoir :

- Actualiser du fond de plan de zonage avec la mise à jour du plan cadastral, et prendre en compte de modification de l'implantation des EVP ;
- Modifier le règlement écrit sur les Espaces Verts Protégés : définition des EVP, définition des « grands arbres » dont les coupes ou abattage doivent faire l'objet de déclaration préalable ;
- Aménager les règles de construction dans les EVP :
 - Relever de la distance minimale laissée entre les espaces verts protégés et la limite des habitations existantes de 5 m à 8 m. ;
 - Relever le maximum de 8 m² à 10 m² pour les annexes, et rendre possible la réalisation de garages fermés lorsque d'autres emplacements ne sont pas possibles ;
 - Permettre la réalisation de cheminements non perméables pour le passage des véhicules motorisés,
- Permettre l'installation de panneaux solaires avec une intégration soignée ;

- Modifier la règle de recul des constructions principale, ramené de 6 mètres à 5 mètres, hormis pour les parties comportant un garage où le recul sera maintenu à 6 mètres.
- Modifier de la règle générale en zone UF concernant la possibilité d'implantation de constructions en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle en cas d'identification d'EVP sur la parcelle
- Modifier l'article 6 en zone UC pour ramener à 3 m au lieu de 6 m le retrait minimal des constructions sans rez-de-chaussée commercial.
- Assouplir la règle d'isolation par l'extérieur autorisée pour les constructions ultérieures à 1960 au lieu de 1950, ou sans modénatures ;
- Autoriser les portails coulissants pour une construction principale avec création d'une nouvelle clôture, et permettre la motorisation des portails battants.
- Modifier les règles pour les piscines hors sol ;

4 - Au vu des réponses aux observations, le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

Recommandation n°1

Préciser dans le Rapport de présentation les règles qui conduisent au positionnement des nouveaux Espaces Verts Protégés, afin de renforcer leur acceptabilité, notamment en cas de traitement différents de propriétés voisines.

Recommandation n°2

Le maître d'ouvrage a engagé une large consultation des habitants de façon à mieux comprendre les problématiques individuelles.

Le commissaire enquêteur recommande de poursuivre cette consultation et de prendre en compte ses conclusions pour la finalisation du projet.

Recommandation n°3

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de réexaminer l'implantation des Espaces Verts Protégés pour les cas où la division de parcelles ou la construction de nouvelles maisons seraient limitées ou interdites par leur positionnement, notamment pour les propriétés constructibles de grande surface, à double accès, ou les terrains d'angle.

5 - Emet l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE à la procédure de Modification n°3 du PLU de la ville de Montgeron

Assorti des réserves suivantes :

Réserve n°1

Mettre en œuvre les modifications envisagées par le maître d'ouvrage, détaillées aux Conclusions - paragraphe 4.2, et rappelées ci-dessus;

---o0o---

Le 24 juin 2021

Le commissaire enquêteur

Henri Mydlarz