Tribunal Administratif de Versailles

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**

A – RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête publique conduite en mairie de Montgeron

du 2 avril au 7 mai 2021

MYDLARZ Henri
Commissaire enquêteur

Sommaire

PREAMBULE 1
1 OBJET DE L'ENQUÊTE 5
1.1 Objet de l'enquête 5
1.2 Objectifs de la modification du PLU de Montgeron. 6
1.3 Procédure 6
1.3.1 Évaluation environnementale 6
1.3.2 Consultation des Personnes Publiques Associées 7
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE 8
2.1 Organisation de l'enquête 8
2.2 Déroulement de l'enquête publique. 8
2.3 Publicité et information du public 9
2.3.1 Informations préalables 9
2.3.2 Informations institutionnelles 9
2.4 Information du commissaire enquêteur 11
2.5 Permanences du commissaire enquêteur 11
2.6 Registre d'enquête publique 11
Informations complémentaires du public et 12
2.7 réunion publique 12
2.7.1 Informations complémentaires 12
2.7.2 Réunion publique du 29 avril 2021 14
3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE 16
3.1 Composition du dossier soumis à l'enquête 16
3.2 Contexte 16
3.3 Rapport de présentation 17
3.3.1 Présentation et justifications des modifications du PLU de Montgeron 17
3.3.2 Evolutions du PLU 18
3.4 Règlement modifié 22
3.5 Plan de zonage modifié 23
3.6 Annexe : charte de l'arbre 23

4 OBSERVATIONS 24
4.1 Observations formulées par les PPA 24
4.2 Procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public 24
4.3 Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations 25
4.4 Remarques et Observations du commissaire enquêteur 25
4.3 Réponse de la commune au tableau d'observations 27
4.3.1 Tableau n°1 - Analyse des observations par thème et réponses de la ville 27
4.3.2 Tableau n°2 – Observations du public et réponses de la ville 48
4.4 REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 48
4.5 PIECE JOINTE : TABLEAU 2 – OBSERVATIONS DU PUBLIC ..... **Erreur ! Signet non défini.**

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et réglemente notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au POS. La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Enfin, le PLU doit aussi respecter les exigences de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014. Avec cette loi, le PLU ne peut plus réglementer la superficie minimale des terrains et le coefficient d'occupation des sols (COS).

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,

- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,

- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels, ...

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration et/ou de la révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation.

Des personnes publiques sont associées (Etat et ses services, Région, Département, Communauté de communes, chambres consulaires ...).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques, il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- Celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le maire (ou le Président de l'EPCI compétent). Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.

- Celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété. Ces enquêtes sont conduites par le Préfet.

L'enquête publique environnementale, applicable aux PLU et à leur révision, est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

1. Première phase

· Le maire saisit le président du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et de son suppléant qui a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier. Il exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

· Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête.

· La commune fait paraître un avis, résumant les indications de l'arrêté, dans deux journaux diffusés dans le département : 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours suivant son commencement.

· Dès la première parution dans la presse, l'avis est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (l'affiche sur fond jaune mesure au moins 42 x 59,4 cm. Elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient).

· Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la commune lorsque celle-ci en dispose.

2. Seconde phase : déroulement de l'enquête publique

· La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours, réduit à quinze jours lorsque le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête sans qu'elle puisse excéder 2 mois.

· Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête. Doivent être annexés au dossier soumis à enquête publique :

- Les avis des personnes publiques associées ou consultées.

- Les réponses apportées par la commune aux avis émis par les personnes publiques consultées.

- L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale si celle-ci est requise.

· Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

· Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique.

· A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

· Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignant ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet

· Dans le délai fixé par l'arrêté prescrivant l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.

· Le rapport et les conclusions sont rendus publics

3. Les suites de l'enquête publique

· La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de, l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

· Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

Rappel du contenu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme *(créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)*

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

1 OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

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 de Montgeron.

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2013, puis mis en révision à la suite des élections municipales de 2014.

Cette révision a été approuvée par délibération n°3 du Conseil Municipal du 3 novembre 2016,

et adapté par ;

- Modification n°1 du PLU approuvée par délibération n°12 du Conseil Municipal du 21 décembre 2017 ;
- Modification n°2 du PLU approuvée par délibération n°10 du Conseil Municipal du 21 novembre 2019.

La **procédure de modification d'un PLU** est mise en œuvre au regard notamment des dispositions des articles L.151-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme. L'article L.153-41 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ;

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une mesure de **modification** 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.

1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE MONTGERON.

La présente modification a pour objectifs :

- D'améliorer la préservation de la trame verte,
- De mettre en place des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager,
- De mettre en place des règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets,
- D'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),
- De renforcer le dispositif réglementaire en zone UF afin de protéger les zones pavillonnaires ,
- D'effectuer des ajustements ponctuels de zonage,
- D'effectuer des ajustements ponctuels de règlement,
- De compléter les annexes.

1.3 PROCEDURE

1.3.1 Évaluation environnementale

Après examen au cas par cas, et par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France -MRAe IDF- n° 2021-6138 du 20 février 2021, le projet de modification du PLU de Montgeron n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.3.2 Consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément aux art. L. 153-40 art. L132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, les notifications du projet ont été adressées aux PPA suivantes, par courriers recommandés avec accusé de réception du 9 mars 2021. Ces courriers mentionnent l'adresse de téléchargement du dossier de modification du PLU :

- Préfecture de l'Essonne
- Département de l'Essonne
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Conseil Départemental de l'Essonne
- Île de France Mobilités

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

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

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'enquête a été organisée par Madame le maire de Montgeron, selon les arrêtés, décisions et documents suivants :

- Prise en compte de la décision de la MRAE n° 2021-6138 du 20 février 2021 dispensant la modification du PLU d'une évaluation environnementale, cette décision faisant suite à la consultation de l'Autorité Environnementale réalisée conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme ;
- Décision N° E21000014/78 du 23 février 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant Mr Henri Mydlarz en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté municipal de Madame le Maire de Montgeron n° 21/2791 du 11 mars 2021 définissant, en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification du PLU de la commune. 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.

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

À la suite des contacts pris avec le service urbanisme de la commune, les modalités pratiques matérielles de l'organisation et du déroulement de l'enquête ont été fixées avec le directeur de l'urbanisme M. Gauberthier et ont fait l'objet de l'arrêté municipal N° 21/2791 pris par Madame le maire, complété par l'arrêté de prolongation de l'enquête N°21/1306.

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.

Le commissaire enquêteur tient à remercier ses interlocuteurs de la commune et du service urbanisme pour leur accueil et l'attention qu'ils ont portée, tout au long de l'enquête, à répondre à ses remarques et demandes.

La durée de l'enquête, très supérieure au minimum requis de quinze jours, a permis de faire face à la forte affluence du public, à recueillir les nombreuses observations

2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

2.3.1 Informations préalables

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.

La Ville a fait paraître un encart au journal municipal Mon'Mag d'avril 2021.

MONTGERON

À LA UNE

UNE MODIFICATION DU PLU POUR RENFORCER LA PLACE DE L'ARBRE

Du 2 avril au 4 mai, la Ville ouvre une enquête publique sur un projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) qui a pour objet principalement de favoriser encore davantage la nature en ville en développant la protection de la trame verte, des espaces verts paysagers, des surfaces perméables et la place de l'arbre en ville.

Cette enquête publique, préalable à l'approbation de cette modification par le Conseil Municipal, est menée par un commissaire enquêteur, Henry Mydlarz. Le dossier est disponible en téléchargement sur *montgeron.fr/modification-plu* ou au service Urbanisme sur rendez-vous au 01 70 58 93 60.

L'enquête se déroule au Centre Administratif et Technique de la Mairie de Montgeron du vendredi 2 avril au mardi 4 mai inclus aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme, 130 avenue Charles de Gaulle.

DEUX NOUVEAUX OUVRAGES

Hypnothérapeute et coache, l'autrice montgeronnaise Daniela Knafo a sorti aux éditions Fernand Lanoré deux nouveaux livres.

Guide de Survie face à une personne à comportement difficile ou toxique est

CHANTIER JEUNE

UN CHANTIER JI GAGNANT-GA

La Ville propose à 8 jeunes de passer une semaine de leurs vacances à réaliser un projet utile à la collectivité en échange de chèques cadeau.

Régulièrement, la Ville propose aux jeunes Montgeronnais de participer à un chantier jeune afin qu'ils fassent des travaux utiles à la commune en échange de chèques cadeaux. Pendant une semaine des vacances de Pâques (du 26 au 30 avril), la mission jeunesse et le service des sports invitent les volontaires à réaliser un système d'irrigation pour les arbres implantés au COSEC. Ce dispositif permettra ainsi un meilleur arrosage, plus

Point Information Jeunesse (PIJ), 101bis avenue
06 38 52 72 10, 01 69 38 97 70

91KM CONTRE LA MUCOV

Les Clubs 41, la Table Ronde, le Ladie's Circle et l'Agora organisent,

À LA UNE

UNE MODIFICAT
PLU POUR RENF
LA PLACE DE L'A
Du 2 avril au 4 mai, la V
enquête publique sur un
fication du Plan local d'urba
a pour objet principaleme
encore davantage la nat
développant la protection d
des espaces verts paysage
perméables et la place de l'
Cette enquête publique
l'approbation de cette m
le Conseil Municipal, est
commissaire enquêteur,
Le dossier est disponible

2.3.2 Informations institutionnelles

L'avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant son ouverture par les moyens suivants :

- Parution dans deux éditions locales de journaux nationaux, bien qu'une seule parution était requise :
    - Le Républicain de l'Essonne, parutions des 18 mars et 8 avril 2021,
    - Le Parisien édition de l'Essonne, parutions des 16 mars et 8 avril 2021,

- Affichage sur les panneaux extérieurs de la commune le 16 mars 2021, attesté par le procès-verbal d'affichage produit la même date,
- L'arrêté ainsi que l'ensemble du dossier soumis à l'enquête ont également été mis en ligne sur le site Internet de la ville de Montgeron.

Remarques du commissaire enquêteur :

Les arrêtés affichés sur les panneaux municipaux et à l'entrée des services de l'urbanisme, au format A3, impression en noir sur fond vert pâle étaient peu lisibles et, bien qu'aucun format ne soit imposé pour une enquête de modification de PLU, le commissaire enquêteur a demandé à deux reprises que l'affiche d'avis d'enquête soit éditée au format A2, imprimée en noir sur fond jaune, sans qu'il soit satisfait à sa demande.

Affiche enquête publique modification PLU

Affiche d'une enquête publique terminée

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur considère :

- *Il n'y a pas eu d'information préalable significative ;*
- *l'information pour l'enquête publique a été globalement assurée conformément à la règlementation, bien qu'insuffisante pour compenser le manque d'information préalable ;*
- *la consultation des personnes publiques associées a été complète et conforme à la règlementation.*

Il faut noter que la participation du public a été de loin supérieure à celle constate des précédentes enquêtes de modification de PLU à Montgeron.

2.4 INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Montgeron soumis à la présente enquête publique. La réunion du 3 mars 2021 avec le directeur de l'urbanisme a permis de prendre connaissance des enjeux et des éléments constitutifs du dossier soumis à l'enquête.

Cette réunion a été complétée par des visites des sites concernés, pendant et après l'enquête.

2.5 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Afin de recevoir les personnes physiques ou morales concernées, le commissaire enquêteur s'est tenu, en mairie de Montgeron, à la disposition des personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Mercredi 7 avril de 9h à 12h (centre administratif et technique)
- Samedi 10 avril de 9h à 12h (Hôtel de Ville)
- Lundi 26 avril de 14h à 17h (centre administratif et technique)
- Mardi 4 mai de 14h à 17h (centre administratif et technique)

Une permanence supplémentaire a été décidée avec la prorogation de l'enquête :

- Vendredi 7 mai de 14h à 17h (centre administratif et technique)

2.6 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé les registres à feuillets non mobiles spécialement mis à disposition pour recevoir les observations du public. 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 ;

Le public a pu adresser ses observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Montgeron, ou par courriel à l'adresse *urbanisme@montgeron.fr*.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 7 mai à 17h30, le commissaire enquêteur a clos les dix registres destinés ayant recueilli 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.

2.7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DU PUBLIC ET REUNION PUBLIQUE

Dès la première permanence et à chacune des permanences suivantes, une très forte et inattendue participation du public s'est manifestée, manifestement en réaction à un tract distribué par un élu de l'opposition dans les boites aux lettres des quartiers pavillonnaires, informant d'une part du démarrage de l'enquête publique, et diffusant des informations sur le dossier.

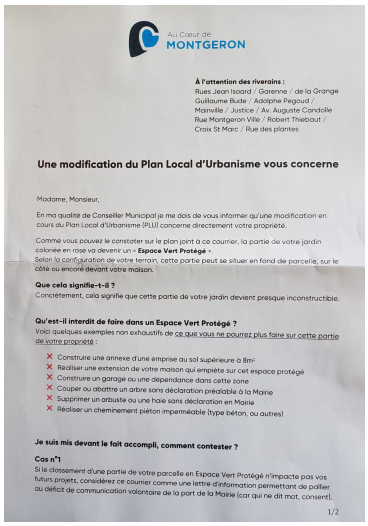
Deux réunions en visioconférence ont alors été rapidement organisées les vendredi 9 et lundi 26 avril avec la mairie, auxquelles ont assisté Mme le maire de Montgeron, M. Delorme, directeur de cabinet, M. Gaudeau chef de cabinet du maire, M. Gauberthier, directeur de l'urbanisme et le commissaire enquêteur.

A l'issue de ces réunions les dispositions suivantes ont été décidées :

- Diffusion par Mme le maire d'une **lettre** visant à rectifier les « contrevérités » énoncées dans le tract diffusé par un élu de l'opposition ;
- Elaboration par la mairie d'un **document d'information synthétique complémentaire** au dossier soumis à l'enquête, visant à rendre plus compréhensible le déroulement de l'enquête, les objectifs et le contenu du dossier de modification du PLU. Ce document de 4 pages a été distribué dans les boîtes aux lettre des habitants dès le lundi 26 avril 2021 ;
- Organisation d'une **réunion publique** le jeudi 29 avril 2021 afin de permettre d'apporter des premières réponses en direct aux questions des habitants.

2.7.1 Informations complémentaires

- **Tract diffusé en début d'enquête**



Au Cœur de MONTGERON

À l'attention des riverains :
Rues Jean Isoard / Garenne / de la Grange
Guillaume Budé / Adolphe Pegaud /
Mainville / Justice / Av. Auguste Condolle
Rue Montgeron Ville / Robert Thiebaut /
Croix St Marc / Rue des plantes

Une modification du Plan Local d'Urbanisme vous concerne

Madame, Monsieur,

En ma qualité de Conseiller Municipal je me dois de vous informer qu'une modification en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne directement votre propriété.

Comme vous pouvez le constater sur le plan joint à ce courrier, la partie de votre jardin colorée en rose va devenir un « **Espace Vert Protégé** ».
Selon la configuration de votre terrain, cette partie peut se situer en fond de parcelle, sur le côté ou encore devant votre maison.

Que cela signifie-t-il ?
Concrètement, cela signifie que cette partie de votre jardin devient presque inconstructible.

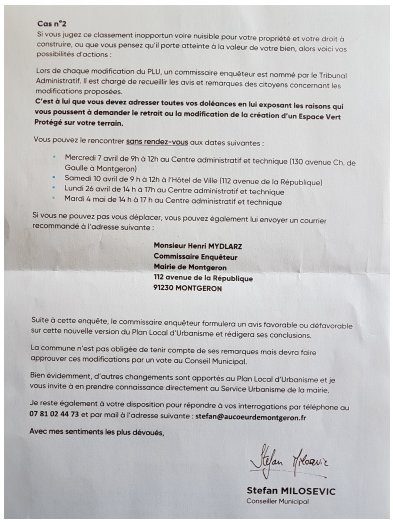
Qu'est-il interdit de faire dans un Espace Vert Protégé ?
Voici quelques exemples non exhaustifs de ce que vous ne pourrez plus faire sur cette partie de votre propriété :

- ✕ Construire une annexe d'une emprise au sol supérieure à 8m²
- ✕ Réaliser une extension de votre maison qui empiète sur cet espace protégé
- ✕ Construire un garage ou une dépendance dans cette zone
- ✕ Couper ou abattre un arbre sans déclaration préalable à la Mairie
- ✕ Supprimer un arbuste ou une haie sans déclaration en Mairie
- ✕ Réaliser un cheminement piéton imperméable (type béton, ou autres)

Je suis mis devant le fait accompli, comment contester ?

Cas n°1
Si le classement d'une partie de votre parcelle en Espace Vert Protégé n'impacte pas vos futurs projets, considérez ce courrier comme une lettre d'information permettant de pallier au déficit de communication volontaire de la part de la Mairie (car qui ne dit mot, consent).

1/2



Cas n°2
Si vous jugez ce classement inopportun voire nuisible pour votre propriété et votre droit à construire, ou que vous pensez qu'il porte atteinte à la valeur de votre bien, alors voici vos possibilités d'actions :

Lors de chaque modification du PLU, un commissaire enquêteur est nommé par le Tribunal Administratif. Il est chargé de recueillir les avis et remarques des citoyens concernant les modifications proposées.
C'est à lui que vous devez adresser toutes vos doléances en lui exposant les raisons qui vous poussent à demander le retrait ou la modification de la création d'un Espace Vert Protégé sur votre terrain.

Vous pouvez le rencontrer sans rendez-vous aux dates suivantes :

- Mercredi 7 avril de 9h à 12h au Centre administratif et technique (130 avenue Ch. de Gaulle à Montgeron)
- Samedi 10 avril de 9 h à 12h à l'Hôtel de Ville (112 avenue de la République)
- Lundi 26 avril de 14 h à 17h au Centre administratif et technique
- Mardi 4 mai de 14 h à 17 h au Centre administratif et technique

Si vous ne pouvez pas vous déplacer, vous pouvez également lui envoyer un courrier recommandé à l'adresse suivante :

Monsieur Henri MYDLARZ
Commissaire Enquêteur
Mairie de Montgeron
112 avenue de la République
91230 MONTGERON

Suite à cette enquête, le commissaire enquêteur formulera un avis favorable ou défavorable sur cette nouvelle version du Plan Local d'Urbanisme et rédigera ses conclusions.

La commune n'est pas obligée de tenir compte de ses remarques mais devra faire approuver ces modifications par un vote au Conseil Municipal.

Bien évidemment, d'autres changements sont apportés au Plan Local d'Urbanisme et je vous invite à en prendre connaissance directement au Service Urbanisme de la mairie.

Je reste également à votre disposition pour répondre à vos interrogations par téléphone au **07 81 02 44 73** et par mail à l'adresse suivante : **stefan@aucoeurdemontgeron.fr**

Avec mes sentiments les plus dévoués,

Stefan MILOSEVIC
Conseiller Municipal

- **Document explicatif élaboré par la Ville**

En réponse au tract ci-dessus, la Ville a décidé de communiquer par la diffusion d'un document informatif de quatre pages, documenté, visant à rétablir la réalité des éléments du projet soumis à l'enquête. Ce document a été mis en ligne sur le site de la mairie, et distribué dans les boîtes aux lettres des habitants.

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2021

PROTÉGER NOTRE CAD

Chères Montgeronnaises, Chers Montgeronnais,

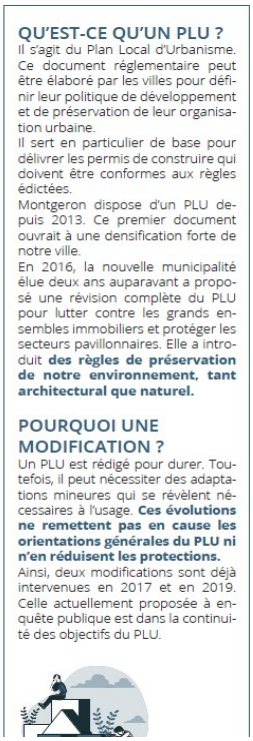
En lançant une modification de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous n'imaginions pas susciter de l'inquiétude chez certains d'entre vous.

Et pour cause, ces modifications sont mineures et conformes aux orientations que vous avez approuvées en 2016 pour protéger Montgeron et promouvoir son caractère de ville à la campagne.

Elles ne modifient pas les droits à construire sur vos habitations dans 90% des cas, mais limitent surtout les possibilités sur quelques grandes propriétés, ainsi que les comportements excessifs d'une poignée de propriétaires

cisions individuelles qui ont un impact pour tous. **Car chacun de nos jardins concourt, comme la Pelouse ou la forêt de Sénart, à l'infiltration des eaux de pluie et évite ainsi les inondations** dont sont malheureusement victimes certains de nos concitoyens à proximité de l'Yerres ou de la Seine. **Ces jardins contribuent aussi à maintenir des îlots de fraîcheur** bien utiles les jours de fortes chaleurs.

Voilà le seul objectif de la procédure de modification du PLU lancée il y a plusieurs mois, qui devait donner lieu à une concertation classique comme



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Il s'agit du Plan Local d'Urbanisme. Ce document réglementaire peut être élaboré par les villes pour définir leur politique de développement et de préservation de leur organisation urbaine.
Il sert en particulier de base pour délivrer les permis de construire qui doivent être conformes aux règles édictées.
Montgeron dispose d'un PLU depuis 2013. Ce premier document ouvrait à une densification forte de notre ville.
En 2016, la nouvelle municipalité élue deux ans auparavant a proposé une révision complète du PLU pour lutter contre les grands ensembles immobiliers et protéger les secteurs pavillonnaires. Elle a introduit **des règles de préservation de notre environnement, tant architectural que naturel.**

POURQUOI UNE MODIFICATION ?

Un PLU est rédigé pour durer. Toutefois, il peut nécessiter des adaptations mineures qui se révèlent nécessaires à l'usage. **Ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations générales du PLU ni n'en réduisent les protections.**
Ainsi, deux modifications sont déjà intervenues en 2017 et en 2019. Celle actuellement proposée à enquête publique est dans la continuité des objectifs du PLU.

QUE COMPORTE I
DU PLU EN COUR

Le PLU de 2016 avait pris des mesures f
naire de nos quartiers. La modification
préservant leur caractère verdoyant, en
Elle introduit aussi des principes de déve
projets, lutte contre les inondations, et fai

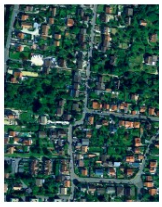
RÉPONDRE AUX EXIGENCES E

Le projet de modification prévoit des règ
éventuels d'immeubles collectifs respecte
leur conception. Par exemple, en y intég
et des ouvertures, en réfléchissant à la
couloirs à courant d'air, en limitant l'épais
partements traversants...
Des dispositions sont aussi prévues pou
neaux solaires.

LUT
INO
L'IM
Entre
cours
enjeu

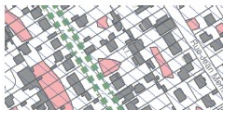
LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS

Les espaces verts protégés sont dans le PLU depuis sa première version, en 2013. Ce sont des jardins contigus ou suffisamment grands pour constituer **des îlots de biodiversité.**
Ces lieux sont particulièrement importants dans notre ville car nous comptons sur notre territoire plusieurs espaces verts naturels (forêt de Sénart, parc du lycée, berges de l'Yerres...) dans lesquels la biodiversité peut se développer. Les jardins de nos pavillons créent ainsi des corridors qui permettent aux espèces, animales et végétales, de rallier ces espaces naturels. A une époque et dans une région où la diversité animale et végétale souffre beaucoup, où de nombreuses espèces endémiques disparaissent, il est de notre responsabilité de préserver ce qui peut encore l'être dans notre environnement.
Dans les espaces verts protégés, tout aménagement doit conserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées.
Pour tenir compte de la réalité des besoins des riverains de ces zones, la modification du PLU prévoit aussi **un assouplissement des règles dans ces espaces verts protégés**. Il sera ainsi possible de construire des annexes jusqu'à 8 m² et d'adapter la constructibilité, notamment en cas de présence d'une protection (arbre remarquable, bâtiment remarquable, une continuité écologique...).



COMMENT ONT É
LES ESPACES VERT
L'identification des espac
dification repose sur un
aériennes et de visites de
nuité avec d'autres ou re
pris en compte. Afin de c
à celle du PLU actuel, une
tions principales existant
en permettant des extens

QUELQUES CAS POUR MIEUX COMPREND



DES QUESTIONS, DES RÉF

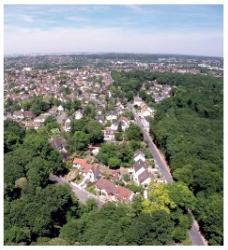
Un PLU est un document technique. Il est parfois difficile de s'y retrouver dans les formulations des urbanistes. Voici quelques réponses aux questions soulevées au début de l'enquête publique.

Pourquoi une modification aujourd'hui ?
Dans certains quartiers de mauvaises pratiques sont devenues courantes : des propriétaires coupent tous leurs arbres ou bétonnent complètement leurs terrains jusqu'à provoquer des ruissellements et créer un îlot de chaleur sur la parcelle, juste pour stationner des camions ou faire du stockage. Avec la modification, le voisinage proche et toute la ville seront protégés de ces dérives.

Est-ce que mon terrain perd en constructibilité ?
Dans 90% des cas, les terrains ne perdent aucune constructibilité. Seuls quelques grands terrains peuvent perdre des droits à construire car la Ville souhaite préserver le caractère pavillonnaire de Montgeron et éviter un trop grand nombre de constructions sur une même parcelle.

Est-ce que je pourrai toujours faire un agrandissement de ma maison ?
Oui. L'espace vert protégé ne commence qu'à 5 mètres des constructions pour laisser cette opportunité de construire par une extension (véranda, chambre, bureau...) si celle-ci est autorisée par les autres règles d'urbanisme déjà existantes.

Est-ce que je pourrai aménager mon jardin, par exemple avec une annexe ?
Oui, il est possible de créer des aména-



Est-ce que je pourrai toujours faire une allée bétonnée dans mon jardin ?
Autour des constructions c'est toujours autorisé sur une bande de 5 m. Sur la partie classée, il faudra utiliser des matériaux perméables, par exemple des pavés non jointifs ou des pas japonais.

Est-ce que je vais devoir demander une autorisation pour couper ma haie ?
Il n'a jamais été question de demander une autorisation pour tailler une haie, les services de la Ville ont mieux à faire ! Nous souhaitons simplement protéger les grands arbres et les arbres remarquables par une déclaration préalable.

Est-ce que je vais devoir détruire ce qui est déjà construit sur mon terrain désormais en espace vert protégé, une dalle en béton par exemple ?
Non. Les règles s'appliquent pour l'avenir, pas pour le passé. En revanche, il

- Tract diffusé après clôture de l'enquête

URBANISME

Lettre d'informations

L'honnêteté et la franchise devraient être la

Quand on connait la vérité sur les dossiers, c'est vraiment dur de lire le
les tracts de la majorité. Mentir aussi ouvertement aux citoyens devrait

Depuis 2014, François Durovray et Sylvie Carillon ont lancé plusieurs pro
pas. Pour se défausser, ils rejettent la faute sur l'ancienne majorité
responsables .

Alors, qui croire ?
En tant qu'élu, je vous dirais bien de boire mes paroles, matin, midi et s
n'aurais confiance en aucun politicien.

Pourtant, j'ai quand même un argument solide à vous avancer : je ne s
élections départementales et régionales. Ni aucun de mes colistiers d'ai
Contrairement à toutes les autres listes, je n'ai aucun intérêt à vous ve

Une seule raison motive ce courrier : **j'aime ma ville et je refuse de lai**
vous expliquant qu'ils la protègent, alors qu'ils la bradent depuis 7 an

La liste des projets immobiliers absurdes de la Mairie s'allonge tous les
devienne comme Villeneuve-Saint-Georges.

Je continuerai donc à me battre afin que Montgeron reste une ville à la

Quelques exemples de programmes 100%

Le Projet Maggio

Situé à côté du Super U, **ce terrain comportait une petite forêt en plein centre-ville que Sylvi Carillon et François Durovray ont choisi de détruire** pour y construire des immeubles comportant 132 appartements pour personnes âgées.

ET LE NOUVEAU PLAN LOCAL D'URE

Contrairement au PLU 2019 en vigueur, qui est suffisamment protecte
majorité dépasse l'entendement.
Il interdit par exemple les piscines hors-sol et les portails coulissants pou

Il s'immisce dans vos projets de vie comme jamais en imposant à plus
espace vert protégé sur leur parcelle, sans qu'aucune concertation n'a
Rappelons que l'enquête publique n'est pas une concertation, mais pern
Elle est imposée par la loi. Il a fallu une pétition avec 400 signatures et
par le Commissaire Enquêteur pour que la Mairie fasse une visioconfére
n'étaient pas libres mais choisies par un modérateur. Un bel exemple de

Quel est le problème des Espaces Verts Protég imposés chez les propriétaires ?

Un EVP est une zone quasi-inconstructible. Sa simple existence chez vo
de propriété puisque c'est la Mairie qui aura choisi son emplacement et
totalement arbitraire.

Quand il y a des règles de construction communes pour tous, ça s'app
Mais quand la Mairie s'invite chez vous et choisit elle-même l'endroit
construire, ça s'appelle de l'ingérence.

Avec ce nouveau PLU, même sans projet de construction, votre propriété perdra de la valeur.
Pire, il est écrit que vous devrez faire une déclaration à chaque changement paysager.

Dans un E
«Tous les
élément d
abattages
déclaratio

Et puis il y a un problème d'équité :

- Certains quartiers pavillonnaires très verdoyants ne sont pas concernés, sans aucune explication.
- Des parcelles vides deviennent inconstructibles à cause d'un EV sur 100% de leur surface.
  Si vous étiez à la place des propriétaires, accepteriez-vous de perdre le prix d'un terrain, soit environ 300.000€, sans réagir
- Certains terrains obtiennent un EVP jusqu'à 80% de leur superfi pour d'autres, c'est à peine quelques pourcents.

2.7.2 Réunion publique du 29 avril 2021

La réunion publique a été annoncée par le document explicatif distribué par la mairie, et sur le site internet ***www.montgeron.fr.***

Compte tenu du contexte sanitaire, la réunion publique s'est tenue en visioconférence.

Participants :

- Mme Sylvie Carillon, Maire de Montgeron,
- M. Henri Mydlarz, commissaire enquêteur,
- M. Christian Corbin, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
- M. Jean-Philippe Gauberthier Directeur du service Urbanisme,
- Mme Delphine Lumina, Chef de projet bureau d'étude Espace Ville.

Le panel rassemblé dans une salle de la mairie a répondu aux questions posées par écrit sur le « chat », chaque participant du public pouvait visualiser le panel et entendre les réponses apportées par le panel aux questions posées.

Ainsi la réunion a été suivie par une assistance d'une centaine de personnes. Elle s'est tenue pendant 2h de 19h à 21h, sans limite de durée, jusqu'à épuisement des questions posées.

Après une courte présentation de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, Madame le maire a exposé les motivations et modalités de mise en œuvre du projet. Le directeur de l'urbanisme M. GAUBERTHIER a commenté la projection d'un PowerPoint de présentation du projet avec l'explication de chacune des modifications du PLU.

Puis la panel a répondu aux questions du public adressées par écrit. Toutes les questions posées ont leur correspondance dans les observations déposées aux registres (cf. 4.3.2 Observations du public et réponses de la ville).

Une centaine de personnes ont assisté à la réunion publique.

L'enregistrement vidéo de la réunion publique a été rendu accessible sur le site de la commune ***https://www.montgeron.fr/PLU2021/***

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que :

- l'enquête s'est déroulée conformément à la règlementation.

- Les informations et documents mis à disposition ou distribués aux habitants ont permis de pallier au moins partiellement le défaut d'informations préalables.

- Malgré l'affluence du public les permanences ont pu être tenues et la grande majorité du public a pu être reçu par le commissaire enquêteur.

- Par ailleurs, eu égard à la forte affluence du public et malgré quelques demandes de prolongation de délai supplémentaire à celle qui a été décidée, le commissaire enquêteur considère que, compte tenu de la quantité d'observations recueillies et des nombreux thèmes abordés, la totalité des questions et propositions du public ont pu être exprimées pendant le déroulement de l'enquête prolongée et au cours de la réunion publique.

3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

3.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

1- Pièces administratives :

- Arrêté municipal n° 21/2791 du 11 mars 2021
- décision de la MRAE n° 2021-6138 du 20 février 2021

2- Rapport de présentation ;

3- Règlement modifié ;

4- Plan de zonage modifié ;

5- Annexe PLU : Charte de l'Arbre

3.2 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 est estimée à 11000 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.

3.3 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est la pièce principale du dossier soumis à l'enquête.

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 changement apporté au 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 modifications apparaissent en bleu dans le rapport de présentation.

3.3.1 Présentation et justifications des modifications du PLU de Montgeron

Les modification proposés s'inscrivent dans les orientations du PADD suivantes :

- **«Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville».**
  - Par l'identification de cœurs d'ilots verts en espace paysager protégé, l'ajout d'arbres remarquables à préserver, le renforcement des règles en faveur du maintien d'espaces perméables dans les quartiers résidentiels ;
  - Par le renforcement de règles liées à une approche environnementale dans la conception des projets et les ajustements des règles proposées en zone UC ;

- Par l'ajustement de règles liées à l'aspect extérieur, à la hauteur en zone résidentielle ou l'ajout de précisions ou de compléments des définitions.

- **«Prendre en compte les risques.»**
  - Les ajustements de règlement relatifs aux clôtures visent à « mieux tenir compte des PPRi de la Seine et de l'Yerres ».

3.3.2

3.3.2 Evolutions du PLU

3.3.2.1 Amélioration de la prise en compte de la trame verte

Les dispositions suivantes viennent **compléter les dispositions existantes** qui fixent une bande de constructivité de 25 mètres à partir de l'alignement, afin de renforcer la préservation de la nature en ville **sans affecter la constructibilité globale**.

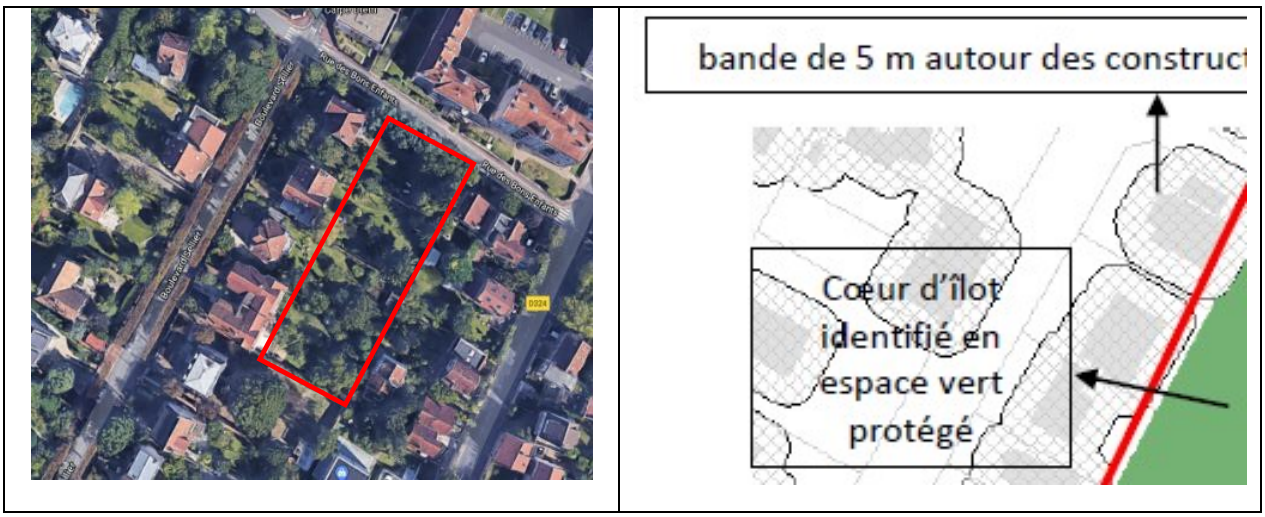
3.3.2.1.1 Protection des cœurs d'îlots verts

Il est proposé de :

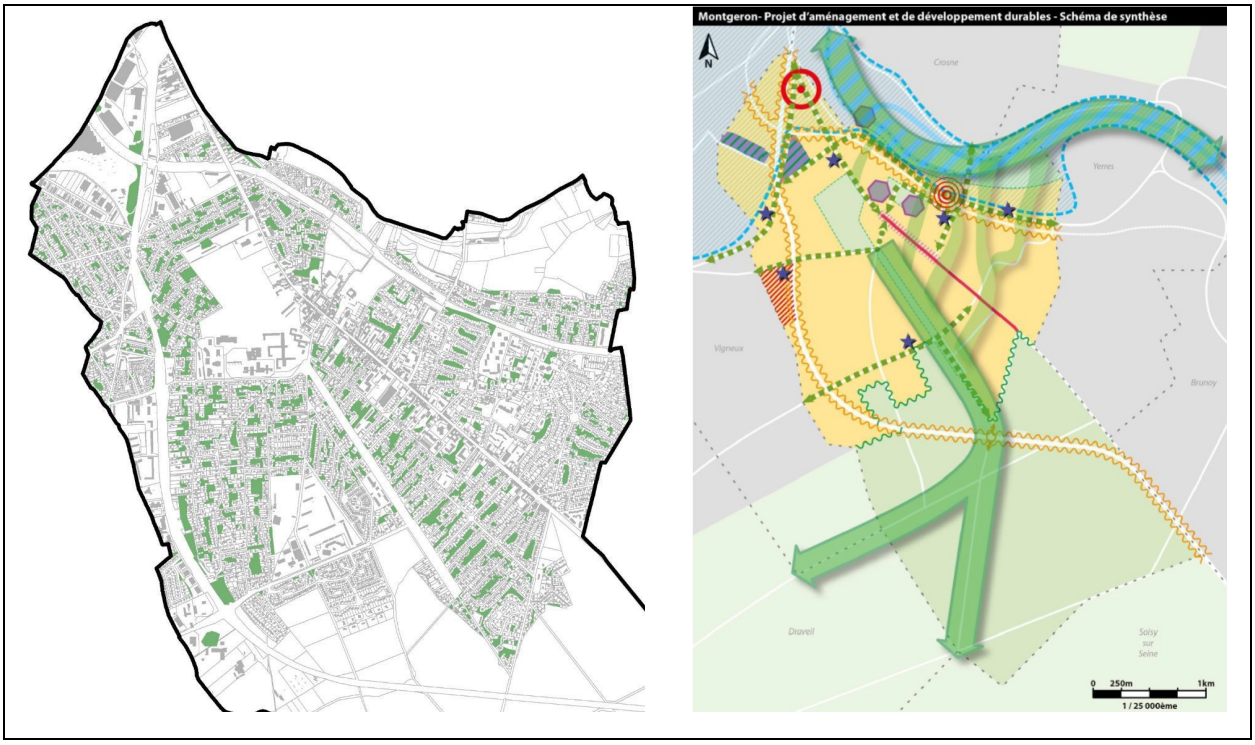
- Compléter l'identification des cœurs d'ilots verts et de les classer en Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Encadrer strictement les possibilités de construire dans les EVP.

L'identification des EVP repose sur une photo-interprétation à partir de la photographie aérienne et de visites de terrain.

Afin de conserver une **constructibilité équivalente** à celle du PLU actuel, **une bande de 5 mètres autour des constructions principales existantes a été mise en place** afin de favoriser leur évolution (extension).



Plus de **200 nouveaux espaces verts** ont ainsi été identifiés dans le cadre de la modification du PLU représentant une **surface d'environ 50 ha**.



De même, les règles s'appliquant aux EVP et aux arbres remarquables sont inscrite à l'article 2 applicable en toute zone en lieu et place de l'article 11.

La **constructibilité des EVP** est également strictement limitée aux **constructions annexes de moins de 8 m²** et aux **piscines de 30 m² maximum** (resp. 15 m² pour les linéaires de parcelles inférieurs à 13 m.

Les **arbres remarquables identifiés**, abattus pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, il existe une **obligation de replantation**.

3.3.2.1.2 Compléments apportés au repérage des arbres remarquables

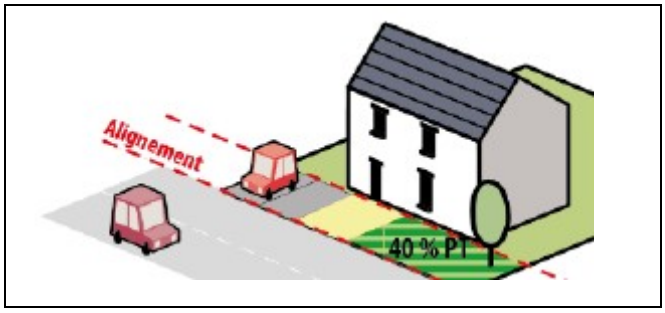
Il est proposé de compléter l'identification existante avec l'ajout d'arbres remarquables. La liste des **79 arbres remarquables** figure sur le plan de zonage.

3.3.2.1.3 Renforcement des règles concernant les espaces perméables dans les quartiers résidentiels et les zones d'activités

Le dispositif règlementaire visant à préserver les espaces perméables en zones UF, UC, UE et UI est renforcé :

- Mention de la part d'espaces perméables à respecter, en complément des dispositions déjà imposées en matière de pleine terre ;
- Définition des EV de pleine terre et des espaces perméables
- Introduction de coefficients de valeur écologique pour le traitement des espaces perméables.

- Il est proposé d'imposer une part de pleine terre dans la bande de retrait obligatoire depuis l'alignement de la rue.



3.3.2.2 Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

L'augmentation des distances de retrait par rapport à la rue visent à aménager des espaces verts de qualité qui fassent tampon entre l'espace public et les constructions projetées.

Les modifications des règles de retrait et de hauteur par rapport à la zone UF visent à garantir une transition harmonieuse en termes de gabarit avec la zone pavillonnaire.

Les modifications liées à l'emprise au sol et à la hauteur ont pour objectif de proposer des gabarits moins consommateurs d'espaces au sol afin de ménager plus d'espaces verts dans les nouveaux projets. En contrepartie, une légère augmentation de la hauteur est envisagées sur une partie des bâtiments.

Enfin, en termes d'aspect extérieur, les constructions avec toiture à pente sont privilégiées afin d'assurer une meilleure intégration aux abords de l'avenue de la République. L'utilisation de toitures terrasses sera limitée.

Ainsi, les modifications envisagées n'ont aucun impact sur la constructibilité globale du secteur dans la mesure où les règles sont modulées (moins d'emprise au sol et plus de hauteur) afin de proposer des implantations et des gabarits mieux intégrés dans leur environnement.

Ainsi des dispositions sont prises pour :

3.3.2.2.1 Protéger le patrimoine bâti et paysager

- Compléter l'identification des constructions remarquables ;
- Ajuster les règles qualitatives d'implantation des constructions ;
- Encadrer l'isolation par l'extérieur des constructions ;
- Ajuster les règles concernant l'article 11 des zones UA et UB en définissant des techniques de ravalement et des types de fenêtres et volets adaptés à l'architecture d'origine en zones UA et UB ;
- Mieux encadrer la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

3.3.2.2.2 Mettre en place des règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets

L'article relatif à la performance énergétique et environnementale est complété afin d'imposer au projet une approche environnementale dès sa conception.

La ville entend ainsi s'engager dans le « mieux habiter » et promouvoir une architecture et des aménagements durables respectueux de l'environnement qui soient bénéfiques pour la santé des habitants.

3.3.2.2.3 Favoriser la requalification urbaine de la partie sud de l'avenue de la République

Des projets ont été réalisés depuis 2016 ou sont en cours de réalisation, il reste quelques emprises mutables.

Les modifications proposées concernent les règles d'implantation et de gabarit, et d'aspect extérieur, avec notamment :

- Augmentation des distances de retrait par rapport à la rue,
- Modification des règles de retrait et de hauteur en zone UF,

- Modifications liées à l'emprise au sol et à la hauteur pour des gabarits moins consommateurs d'espace au sol, et légère augmentation de hauteur pour une partie des bâtiments,
- Privilégier les toitures à pentes et limitation des toitures terrasses.

3.3.2.2.4 Préserver une harmonie architecturale

- Hauteur des constructions ;
- Ajustements sur les portails coulissants et les balcons, loggias et terrasses ;
- Mieux prendre en compte le risque inondation ;
- Modification de l'article 11 applicable en toute zone concernant les clôtures ;
- Ajustement ayant trait à l'aspect extérieur des constructions ;
- Exception à l'article 12 de la zone UA ;

3.3.2.3 Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle

Ces dispositions visent à :

- Rendre cohérentes les distances fixées aux art. 7 et 8 en zone UF, sans incidence dans la mesure où une bande de constructibilité de 25 m existe dans cette zone,
- Ajuster l'écriture de l'art. 7 en zone UF afin de clarifier la règle,
- Compléter la définition de l'emprise au sol,
- Interdire les piscines hors sol, et ajouter une définition pour les piscines,
- Corriger les erreurs matérielles d'intitulés manquants sur le zonage.

3.4 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 ».

Ainsi sa lecture en est simplifiée :

- Les libellés supprimés apparaissent ~~en rouge barré~~
- Les libellés ajoutés apparaissent en rouge

3.5 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,
- La liste des 79 arbres remarquables identifiés sur la zone urbaine de la commune.

3.6 ANNEXE : CHARTE DE L'ARBRE

La charte de l'arbre annexée au dossier est destinée à être annexée au PLU,

Ce document contient une somme d'informations 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 de la ville et des montgeronnais en faveur de la prise en compte et de la protection du patrimoine arboricole de la commune.

A l'examen du dossier, le commissaire enquêteur considère :

- le dossier soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur,

- le rapport de présentation 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

4.1 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PPA

Seule les ville de Vigneux répondu par un avis « sans avis », déposé au registre d'enquête. Le commissaire enquêteur constate donc qu'aucune observation n'a été formulée.

4.2 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Le procès-verbal de synthèse a été adressé à Madame le Maire de Montgeron par courriel le 20 mai 2021, une version papier a été expédiée par courrier le 21 mai 2021.

Ce procès-verbal comprenait :

- La **lettre d'envoi**,
- Le **tableau n°1** : Synthèse des observations par thème (13 pages)
- Le **tableau n°2** : Observations du public (181 pages)

Le commissaire enquêteur a commenté ce procès-verbal au cours d'une réunion qui s'est déroulée en visio conférence le 24 mai 2021 en présence de Madame Carillon, maire, Monsieur Delorme, directeur de cabinet, Monsieur Gauberthier, directeur du service urbanisme.

A l'issue de cette enquête, ce sont finalement au total **209 contributions**, accompagnées de nombreuses pièces jointes et mémoires, qui ont été recueillies selon les trois voies de participation prévues à l'arrêté en référence, certaines d'entre elles étant déposées simultanément par chacune des voies :

- déposées sur les registres papier,
- adressées par courriels,
- adressées par courriers

L'analyse de ces observations a permis au commissaire enquêteur de dégager **14 thèmes principaux** afin de synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête.

Monsieur Henri MYDLARZ Commissaire enquêteur Pour l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montgeron	à	**Madame CARILLON** Maire de Montgeron 112 avenue de la République 91230 Montgeron

OBJET : **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Des observations écrites ou orales recueillies dans les registres papier et les courriels et courriers adressés au commissaire enquêteur de l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montgeron.

REFERENCES : - Code de l'environnement – Article R.123-18

- Arrêté municipal n° 21/0791 du 11 mars 2021

PIECES JOINTES : (Sous forme de fichiers électroniques)

Annexe 1 : Thèmes retenus ;

Annexe 2 : Tableau de dépouillement des observations déposées aux 10 registres papier mis en place dans les locaux de la commune, ou adressées par courriels et courriers au service de l'urbanisme.

Madame le Maire,

L'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune s'est terminée le vendredi 7 mai 2021.

Cette enquête s'est déroulée avec une très forte et inattendue participation du public depuis l'ouverture jusqu'à le 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, le commissaire enquêteur a dû improviser une conférence dans la salle du conseil municipal pour dialoguer avec la foule venue le consulter. Ce fut ainsi à chacune des permanences jusqu'à la fin de l'enquête.

Cette affluence résultait de l'information délivrée par le boitage, chez l'ensemble des habitants des zones pavillonnaires, dès le premier jour de l'enquête, d'un tract délivrant à la population des informations sur le dossier d'enquête publique dont elle n'avait pas connaissance, aucune information préalable n'ayant été délivrée par la commune.

Cette fréquentation massive du public a amené le commissaire enquêteur à prendre les dispositions suivantes :

- Prolongation de la durée de certaines permanences afin de recevoir le maximum de public possible ;
- Deux réunions, en visio-conférence et au téléphone, avec Mme le Maire et son directeur de cabinet au cours desquelles ont été décidés :
    - L'élaboration, édition et distribution par la commune d'un document explicatif sur l'enquête et le projet ;

- L'organisation d'une réunion publique en visio conférence le 29 avril 2021;
- La prolongation de l'enquête jusqu'au 7 mai 2021 de façon à permettre une permanence complémentaire après la réunion publique.

A l'issue de cette enquête **205** contributions (parfois accompagnées de nombreuses pièces jointes) ont été recueillies selon les trois voies de participation prévues à l'arrêté en référence, certaines d'entre elles étant déposées simultanément par chacune des voies :

- déposées sur les registres papier,
- adressées par courriels,
- adressées par courriers

Devant le grand nombre d'interventions recueillies, il a paru opportun au commissaire enquêteur d'opérer un dépouillement selon les **14 thèmes d'analyse** afin de synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête.

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

- Les thèmes et la liste des observations auxquelles il vous appartient de porter une attention particulière figurent dans le fichier électronique en **annexe 1.**
- Le tableau des observations figure dans le fichier en **annexe 2.**

Je vous demande donc, conformément aux stipulations de l'article R.1223-18 du Code de l'environnement, de m'adresser vos avis et commentaires éventuels sur l'ensemble des 2 annexes jointes.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distinguées.

A Milly la Forêt, le 20 mai 2021

4.3 REPONSE DE LA COMMUNE AUX TABLEAUX D'OBSERVATIONS

La réponse au PV de synthèse a été adressée par mail au commissaire enquêteur le 15 juin, les fichiers des tableaux n°1 et n°2, très volumineux, ont été adressés par We Transfer.

La ville a répondu d'une part à chacun des thèmes synthétisés au tableau n°1 - Synthèse des observations par thème.

D'autre part, afin de compléter ces réponses, la ville a souhaité examiner chacune des doléances particulières. A cet effet elle a apporté ses commentaires et réponses directement dans le tableau n°2 – Observations du public.

Afin de ne pas alourdir le présent rapport, seules les réponses au tableau n°1 sont reproduites ci-après.

Le tableau n°2 - Analyse des observations-, et les réponses qui y sont apportées, constitue la **pièce jointe n° 1**.

Les réponses et commentaires de la ville apparaissent **en bistre** dans les tableaux.

Les remarques du commissaire enquêteur apparaissent **en bleu**.

4.3.1 Tableau n°1 - Analyse des observations par thème et réponses de la ville

Pendant la durée de l'enquête, **209 observations** ont finalement été déposées soit par des personnes individuelles, soit par des associations.

Ces observations ont été recueillies et numérotées au Tableau des Observations joint en **Annexe 2,**

Des réponses sont attendues aux nombreuses doléances portant sur la disposition des **Espaces Verts Protégés**, et son incidence négative sur le caractère divisible ou constructible de certaines parcelles, la limitation des projets d'extension d'habitation, de construction d'annexes, etc.

Le commissaire enquêteur attire plus particulièrement l'attention sur l'acuité à porter aux **observations qui comportent une analyse critique et des propositions** sur les différentes pièces du projet, en particulier le règlement.

Il s'agit notamment des mémoires déposés par :

- Des associations : Montgeron Environnement , Pelouse et Environnement, Montgeron en Commun, Histoire Locale de Montgeron,

- Des personnes privées : M. Mme Bastet (N° 204), M. Banquy (N° 104), M. Heulluy (N° 62 et 88), M. Bergeron (N° 82), Mme Du Pin Calmon (N° 73), Mme Corsini (N° 60), M. Carrozza (N° 125), M. Borzakian (N° 126), M. Kohler (N° 128), M. Ogier (N° 109)

4.3.1.1 Thème n°1 – Information – publicité (28 récurrences)

L'enquête publique est la seule procédure de participation qui permette au public de s'informer sur le projet et de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant : le commissaire enquêteur, préalablement à la décision. Elle se distingue donc de la "concertation" ou la "mise à disposition", qui sont à l'initiative et organisées par le porteur de projet.

Dès le début de l'enquête, ce sujet de l'information préalable prend son importance.

Il apparait que la population n'avait aucune connaissance du projet de la municipalité, malgré les insertions de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux, et sur les panneaux d'affichage municipal, dans un format par ailleurs peu visible.

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

En effet :

- Aucun compte rendu du conseil municipal ne rend compte de l'initiation du projet et de son approbation ;
- Aucun article informatif du dossier et de l'enquête n'a été édité au journal de la commune Montgeron mag, si ce n'est une articulet largement incomplet dans l'édition d'avril 2021, après le début de l'enquête
- Aucune mention sur le site internet de la mairie ni sur les panneaux électroniques de la commune.

<u>Observation n°12</u> M. Mme Moulin : *« - aucune information préalable ne nous a été transmise, nous sommes mis devant le fait accompli. »*

<u>Observation N° 27</u> M. Mme Gely et Domergue : *« AUCUNE INFORMATION ne nous est parvenue à cette occasion, et seul le hasard d'un passage dans les bureaux du service de l'urbanisme de la ville nous a MIS DEVANT UN FAIT ACCOMPLI. Ce changement important qui concerne notre propriété a été découvert par le plus grand des hasards alors que notre famille habite cette maison depuis 70 ans. »*

<u>Observation N° 47</u> Mme Gomez : *« Aucune information, même simplifiée n'a été transmise par à tous les propriétaires touchés par ces restrictions. »*

<u>Observation N°55</u> Association Montgeron en commun *: « En préambule, 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. »

Observation N°162 M. Morand : « - Sauf erreur de notre part et après lecture des comptes-rendus des conseils municipaux mis à disposition sur le site de la commune de Montgeron. Aucune délibération et ou information relative à la révision du PLU N°3 n'y est relatée.

- Il en est de même pour les réunions de quartier, même si celles-ci n'ont qu'un caractère consultatif.
- Aucun budget et autorisation de soumission pour procéder à l'étude préalable par un cabinet - spécialisé en l'espèce, ne sont évoqués dans ces différents conseils.
- L'affichage sur les panneaux officiels de la commune ont été a été effectué le week-end précédant l'ouverture de l'enquête publique. De façon tout à fait désinvolte et informelle.
- Le magazine de Montgeron d'avril 2021 page 6, sur 1/8 de page, distribué entre le 3 et le 5 avril. Informe de façon trompeuse qu'une modification du PLU intitulée « renforcer la place de l'arbre » dans la ville. »

Observation N° 126 M. Borzakian : « Je tiens à déplorer l'absence de concertation avec les Montgeronnais qui a marqué son élaboration comme cela a été le cas pour les versions précédentes » … « il n'y a aucune concertation réelle avec les habitants et que, s'il y en a un embryon, il reste purement formel et sans effet significatif sur les décisions retenues.: »

Observation N°130 Mme Zanotto : « Sans concertation, information préalable ni arguments fondés, … L'information dans Montgeronmag (avril p.60) sous prétexte écologique (renforcer la place de l'arbre) est trompeuse. »

Observation N° 203 Mme Gil : *« il est contestable de considérer que ce sont des modifications mineures et sans importance qui ne méritait pas une plus ample information et communication en amont de l'enquête publique, voire une concertation. »*

Réponse de la Ville :

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 PLLU,

- 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 meilleurs 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 205 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 était données.

Observations du commissaire enquêteur

Il faut reconnaitre que les obligations d'information fixées par les textes ont été respectées, voire abondées par la ville (deux publications dans les journaux, encart dans le journal municipal).

Force est de constater que le public se mobilise peu pour les enquêtes de modification de PLU. 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 permis de largement mobiliser les habitants, davantage que pour les révisions du PLU.

Le commissaire enquêteur considère de ce fait que l'information a été suffisamment efficace.

4.3.1.2 Thème n°2 – Justification des Espaces Verts Protégés (99 récurrences)

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

Observation N°12 M. Mme Moulin *: « un découpage a été fait de façon arbitraire, certains habitants se voient privés de la jouissance de presque la totalité de leur terrain !! »*

Observation N° 19 M. Mme Lavergne : *« Le classement de nos terrains en zone "espace vert protégé" est une aberration à plusieurs titres:*

a. Spoliation de nos biens du patrimoine.

b. Dévaluation de nos biens du patrimoine.

c. Impossibilité de lotir notre terrain.

d. impossibilité de construire même un garage.

e. le PLU suffisait largement à protéger les espaces verts.

Observation N° 20 M. Mme Fredon : *« J'ai appris que la commune souhaite modifier le PLU, afin de favoriser les espaces verts, mais en contraignant uniquement certaines parcelles. En effet dans ma rue Pierre, seuls six ou sept propriétés sont concernées, et que du côté impair des numéros*
J'aimerai savoir sur quels critères et par qui ces choix ont été faits. »

Observation N° 21 Mme De Candido :- *Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en EVP. ...- Les EVP semblent disposés de façon arbitraire dans mon secteur, sans cohérence d'ensemble. Certains voisins ne sont que peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80% de la surface de leur terrain. La surface classée EVP sur ma parcelle est également disproportionnée. Elle représente plus de 50% »*

Observation N° 23 M. Besset : *« je m'interroge sur la méthodologie appliquée et le sérieux à la base de ce projet afin de déterminer les parcelles à classer. »*

Observation N° 24 Mme Cochard : *» Mon jardin ne comporte aucun aménagement paysager particulier et ne mérite aucunement d'être classé en EVP car il n'a pas de qualité esthétique particulière. »*

Observation N° 43 M. Mme Tetu : *« Le plan de zonage ... laisse apparaître une emprise sur notre terrain de plus de 50% en zone « espaces verts protégés », soit la totalité du terrain situé sur la partie arrière de notre pavillon. Plusieurs des maisons voisines avec les mêmes terrains non aucune emprise sur leur propriété. Pour quelle raison ? «*

Observation N° 62 M. Heulluy : *« ... l'étendue des EVP du nouveau plan de zonage, nous contraignent à devoir réagir sur des décisions qui outrepassent les droits individuels de la pleine jouissance de sa propriété... »*

Observation N° 76 M. Ferran : *« - Les Espaces Verts Protégés semblent être disposés de façon arbitraire dans mon secteur, sans cohérence d'ensemble. »*

Observation N° 90 M. Chera : *« - Les Espaces Verts Protégés semblent être disposés de façon arbitraire dans notre secteur, sans cohérence d'ensemble. Certains voisins ne sont peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80% de la surface de leur terrain. Aussi la méthode d'identification de ces espaces verts protégés présente des disparités selon les parcelles d'une même zone et même entre riverains d'une même rue, avec des espaces verts protégés plus ou moins étendus selon les parcelles de taille équivalente »*

Observation N° 97 M. Mme Guenais : *« ... avec l'avènement du PLU, un premier classement en Espace Vert Protégé, ... a été instauré sur ce terrain. Ce classement n'a touché que deux zones individuelles sur l'ensemble du pâté de maison. Mon cas, unique dans son genre, a été particulièrement ciblé et pénalisé. Rien pourtant ne justifiait une telle mesure? Alors d'un trait de plume, sans prévenir, un tiers de la surface foncière est devenu un jardin sans*

valeur, c'est une aliénation injuste, sans motif, unilatérale pour un bien que j'ai toujours préservé. Belle récompense. »

Observation N° 110 Mme Guillemard : « *Comment ont été choisi ces espaces verts protégés. Au hasard ? Certains terrains les plus grands que le nôtre ne sont pas impactés. Pourquoi ? »*

Observation N°142 M. Mme Kueny : *« Les critères précis conduisant à la définition des espaces verts protégés ne figure nulle part. De ce fait, les disparités entre parcelles sont parfois incompréhensible. »*

Observation N°156 M. Mme Jean : *« Nous contestons non pas le principe des espaces verts protégés, mais les modalités d'application actuellement envisagées. Dans la mesure où ces nouveaux espaces sont créés sur certaines parcelles … sans qu'aucun critères objectifs de sélection ne soit énoncé. »*

Observation N° 199 Mme Bolliet : *« Les documents que j'ai pu consulter au cours de l'enquête publique ne font état d'aucun critère objectif de classement en zone vert protégé susceptible d'éclairer les décisions de l'équipe municipale, »*

Réponse de la Ville :

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 ilots 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.

La création des EVP est donc justifiée. Cependant il apparait des incohérences pour certaines propriétés entre l'implantation des EVP et la réalité de la végétation existante, qui nécessiterait un examen au cas par cas.

4.3.1.3 Thème n°3 – Projets de construction/division compromis *(73 récurrences)*

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 m^2,
- des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 m^2, ou 15 m^2 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.

*Observation N°*1 M. Amaral : « j'avais le projet de faire construire la maison d'un de mes fils à côté de la mienne sur mon terrain tout en gardant un espace vert entre lui et moi. »

Observation N°15 M. Ravaz : *« Nous avons acquis notre bien car nous avons deux adresses. Dans ce contexte nous pouvons bâtir une maison au 16 sentier du Bart. »*

Observation N°19 M. Lavergne : *« Le classement de nos terrains en zone "espace vert protégé" est une aberration à plusieurs titres: - Impossibilité de lotir notre terrain - impossibilité de construire même un garage. »*

Observation N°21 Mme De Candido : *« Mes futurs projets sont compromis. J'ai acheté cette maison, d'une taille limitée (35 m^2 d'emprise au sol environ) dans une logique d'extension sur les prochaines années, dans la limite des 45% autorisés par le PLU. »*

Observation N°27 M. Mme Gely : *« Nous avons un projet de construction d'une 2eme maison sur notre parcelle référencée 344 (PJ1), dont la surface est suffisamment grande pour un détachement … Nous venons de constater… que la moitié de notre terrain …été classée en EVP article L151-23 du code de l'urbanisme … »*

Observation N°41 Mme Djebbar ; *« Les maisons achetées avec des terrains constructibles, deviennent désormais inconstructibles »*

Observation N°61 M. Doure ; *« Vous constaterez … que seuls les espaces des lots 924 et 925 deviendraient inconstructibles après la validation du nouveau PLU alors que tous les espaces autour des autres maisons ont été épargnés. … Ce nouveau PLU en l'état me priverait de toute possibilité d'extension de mon bien »*

Observation N°104 M. Banquy : *« En 2002, j'ai commencé à mettre en œuvre mon projet, avec la construction d'une 1ère maison. L'implantation a été choisie de façon à permettre ensuite la réalisation des 2 autres maisons, … Aujourd'hui, je compte poursuivre mon projet avec la réalisation des 2 autres maisons. Je compte déposer une demande de permis de construire dès mon départ à la retraite afin de pouvoir disposer du temps libre pour suivre le chantier et coordonner les travaux. le classement en espace vert protégé (EVP) d'une partie importante de la parcelle remet totalement en cause mon projet et j'y suis fermement opposé. »*

Observation N°112 M. Rochefort : *« notre terrain jouit d'un accès routier existant côté 3 rue du Dr Besson. Ce projet de règlement nous interdira la possibilité de construire sur notre terrain depuis cette rue comme cela est possible aujourd'hui. »*

Observation N°119 M. Barbe : *« Par ailleurs ce classement établirait une limitation d'usage de notre parcelle si un jour nous-même ou de futurs propriétaires souhaiteraient y construire une annexe, un garage ou une extension à la maison. »*

Observation N°167 Mme Ricou ; *« L'objectif alors était de se réserver la possibilité de vendre cette 2nde moitié de parcelle comme terrain à bâtir,… Étant tous les 2 en retraite et âgé de 74 et 78 ans, il se pourrait que ce moment approche. Or, sur le projet présenté de PLU 2021, nous constatons que cette parcelle est classée en espace protégé et devient donc inconstructible. De ce fait, notre projet d'obtenir une rentrée monétaire pour financer notre quotidien est réduit à néant. »*

Observation N° 180 M. Mme Bonhomme : *« quels que soient nos projets pour le futur virgule la, la valeur de notre propriété est gravement impacté., le terrain devient de fait quasiment inconstructible. »*

Réponse de la Ville :

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

Les cas où le complément des espaces verts protégés vient empêcher la création de lots à bâtir existent, 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.

4.3.1.4 Thème n°4 – Dévaluation du bien - Compensation *(25 récurrences)*

Certaines personnes demandent que la perte de valeur soit compensée par une diminution des taxes foncières

Observation N°11 Mme Damach : *« Le bien va être totalement dévalorisé, le montant de notre maison va être totalement diminué, et ça sans compensation financière. »*

Observation N°12 Mme Moulin : *« nous nous opposons fermement à cette spoliation de notre terrain qui dévalorise notre bien immobilier »*

Observation N°80 M. Morin : *« La valeur foncière de mon bien est donc directement impactée et le préjudice subi n'est assorti d'aucune compensation financière »*

Observation N°94 M. Chanial : *« Cet EVP revient à créer une servitude sur les parcelles donc une atteinte au droit de propriété entrainant une dévalorisation du bien »*

Observation N°146 Une famille montgeronnaise : *« Quelle peut être cette compensation ? Une exonération de la taxe foncière sur l'espace vert protégé , un abattement forfaitaire sur un pourcentage de la superficie de la parcelle , un autre au-delà ? »*

Observation N°167 Mme Ricou : *« Il en résulte une moins-value de fait importante qui, à notre sens, mérite compensation car nous privons d'une partie de notre patrimoine. »*

Observation N°170 M. Mme Lecomte : *« Si malgré tout le projet était approuvé au conseil municipal et que l'espace vert protégé impute la valeur immobilière de mon lot, je demanderai immédiatement à, avec un collectif des quartiers concernés, une réduction au prorata de la taxe foncière et de la taxe d'habitation auprès des services des impôts. »*

Observation N°185 M. Mme Bonhomme : *« qu'une très grande partie de notre terrain (85%) risque d'être classé en espace vert protégé, ce qui, à notre sens, est une atteinte au droit de propriété. »*

Réponse de la Ville :

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 de telles 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 restrictions de droit à construire, j'ai engagé la ville à reconsidérer les cas particuliers où la disposition des parcelles permettrait de nouvelles constructions.

4.3.1.5 Thème n°5 – Inégalité de traitement *(55 récurrences)*

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.

Observation N°1 M. Amaral : *« Nous souhaitons comprendre pourquoi nous sommes les seuls dans cette partie de la rue Rosalie à avoir un Espace Vert Protégé »*

Observation N°19 M. Lavergne : *« Une politique malsaine qui favorise certains et défavorise d'autres. »*

Observations N°21, 29, 36, 7, etc. Mme De Candido : *« Cela entraine une différence de traitement entre les citoyens sans qu'aucune raison ne soit avancée dans le projet. Cette situation est totalement injuste ! »*

Observation N°27 M. Gely : *« Nous contestons donc formellement ce classement intervenu sans concertation, et qui vise spécifiquement notre terrain, avec une inégalité de traitement par rapport aux propriétés voisines des rues Blaignerie et des Bons Enfants. »*

Observation N°138 Mme Magouarou : *« il faudrait revoir les bases imposables à la taxe foncière car il y a inégalité avec les autres propriétaires . »*

Observation N°146 Une famille montgeronnaise *: « Le projet proposé déclenche une inégalité de traitement entre les propriétaires »*

Réponse de la Ville :

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.

4.3.1.6 Thème n°6 – Atteinte à la liberté d'aménagement (25 récurrences)

Les contraintes dans la propriété privée inhérentes aux EVP sont ressenties par la population comme une atteint à la liberté de disposer de ses biens :

Observation N° 9 M. Barbier : *« Nous n'avons plus m'impression d'être chez nous et décider de notre bien. »*

Observation N° 11 M. Daamach : *« Nous n'avons même pas fini le payer que nous devons ne plus être libre de choisir quoi faire dans notre terrain. »*

Observation N° 12 Mme Leroy *: « nous nous opposons fermement à cette spoliation de notre terrain qui dévalorise notre bien immobilier et nous enferme dans notre liberté de jouir à notre guise de notre terrain. »*

Observation N° 27 M. Gély : *« Nous ne les avons jamais rencontrés [les services de la mairie], ce qui nous prive d'une information majeure quant au libre usage de nos biens fonciers et incidemment pour toute contestation. »*

Observation N° 94 Chanial : *« il va falloir déposer une demande préalable donc nouvelles lourdeurs administratives et atteinte à notre liberté d'entretien et d'aménagement. »*

Observation N° 105 M. Ouali : *« Ce classement implique notamment que je ne pourrai plus intervenir sur mon terrain sans autorisation préalable de la mairie, à chaque changement d'un élément de paysage. Ceci est tout simplement une restriction dans ma liberté de jouir de mon bien , c'est une atteinte au droit à la propriété pourtant inscrite au code civil »*

Observation N° 155 M. Mme Alavez : *« La surface de notre terrain a contribué à notre choix d'acquérir cette propriété qui peut nous offrir une liberté de réalisation de nombreux projets. Nous ne voulons rien changer de toutes ces possibilités qui s'offrent à nous sur notre propriété. »*

Observation N° 179 Anonyme : *« si nous souhaitons, par exemple installer un potager à la place d'Armes, nous devrons passer par cette autorisation et rien ne dit que nous pourrons le faire. Ce type de modification n'entraînant aucune construction, nous pensons que cette disposition est abusive et excessive par rapport à l'effet recherché qui est la préservation d'espaces verts. »*

Réponse de la Ville :

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

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.

4.3.1.7 Thème n°7 – Plans pas à jour (17 récurrences)

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

Observation N° 9 M. Curtler : *« La superficie qui doit être protégée empiète sur notre terrasse bétonnée, le plan n'est pas à jour. »*

Observation N° 10 M ; Tavarez da Mouna : *« Notre terrain ne comporte pas d'arbres "remarquables", les plans ne sont pas à jour. »*

Observation N° 41 Mme Djebbar : *« Pourquoi la construction de ce nouveau PLU s'est-elle faite sur la base de plans de cadastre non à jour pour toute les maisons impactées ? »*

Observation N° 45 Mme Jagoz : *« ma propriété vient d'être classée en partie dans la zone espace vert protégé sur un plan cadastral qui n'est pas à jour »*

Observation N° 162 Collectif M. Morand *: « Il semble que le plan de zonage pris en référence ne soit pas à jour et conforme à la situation cadastrale actuelle »*

Observation N° 180 M. Mme Bonhomme *: « Le fond de carte utilisé n'est pas du tout à jour. Plusieurs construction autour de chez nous n'apparaissent pas sur la carte. »*

Observation N° 197 Mme Jacquet *: « Je suis surprise aussi que la carte en annexe de ce projet de PLU ne semble pas à jour. Plusieurs constructions autour de chez moi n'apparaissent pas sur la carte. »*

Réponse de la Ville :

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

La ville engage une mise à jour du plan cadastral comme support du plan de zonage du projet.

4.3.1.8 Thème n°8 – Protection des arbres – Charte de l'arbre *(17 récurrences)*

4.3.1.8.1 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 :

Observation N°2 Mme Champernau : *« Je suis surprise aussi que la carte en annexe de ce projet de PLU ne semble pas à jour. Plusieurs constructions autour de chez moi n'apparaissent pas sur la carte. »*

Observation N° 56 M. Receveur : *« Ce terrain est actuellement gazonné et la partie du terrain concernée ne contient aucun arbre, haie ou élément de végétation remarquable. »*

Observation N° 77 M. Peter : *« nous trouvons extrême l'obligation de déclarer toute coupe d'arbre dans les espaces protégés et cette obligation entrave la jouissance et le droit de disposer de notre bien »*

Par ailleurs l'obligation de déclaration préalable pour l'abattage ou l'élagage d'arbres pose question :

Observation N° 79 M. Migraine : relève 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"*

Et "à l'intérieur de ces EVP, seuls sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et leur mise en valeur…" Avec cette Obligation supplémentaire pour le propriétaire du terrain concernant l'entretien de ses arbres, ne s'approche-t-on pas d'une ingérence ?

Réponse de la Ville :

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)

4.3.1.8.2 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 règlementation.

Observation N° 87 Association « Pelouse et Environnement » : *« Nous voudrions toutefois revenir sur plusieurs points peu précis du règlement, et sur plusieurs vides dans la réglementation notamment l'intégration des données de la Charte de l'arbre dans le règlement modifié du PLU. » …* « Nous demandons que le règlement intègre ces données de la Charte de l'arbre pour que la protection réglementaire soit claire »

Observation N° 60 Mme Corsini : *« la charte de l'arbre ne fait pas partie du PLU et quelles sont les associations évoquées par le PLU ? A quoi cette charte sert-elle dans ce cas ? et pourquoi l'annexer au PLU puisqu'elle n'y est pas évoquée ? «*

Observation N°114 Association Montgeron Environnement : « *La charte de l'arbre manque actuellement d'éléments concrets, de recommandations, à la fois pour l'entretien du patrimoine arboré de la ville et pour orienter les particuliers qui possèderaient un arbre remarquable ou qui souhaiteraient entretenir/planter des arbres dans leur jardin »*

Réponse de la Ville :

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.

4.3.1.8.3 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 ?

Observation N° 21 Mme De Candido : « Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en EVP. Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. »

Observation N° 23 M. Besset : « Ma parcelle, hormis l'aménagement d'un potager, se caractérise par de l'herbe disparate qui pousse sauvagement, ajoutant qu'elle ne comporte aucun arbre remarquable ni refuge possible des animaux pour favoriser la biodiversité. »

Observation N° 149 M. Wrobel : « Mon terrain ne constituent en aucun cas un cœur d'îlot, ni une trame verte, ni une niche écologique pour la biodiversité. »

Observation N° 204 M. Mme Bastet : « ces parcelles sont entre 2 bras de la forêt de Sénart et ce n'est pas leur classement en EVP qui va changer quoi que ce soit à la biodiversité locale. D'ailleurs, le projet de la ville ne comporte aucune étude d'impact.

- Il est important de préserver les espaces verts qui sont le support de la biodiversité.

Observation N° 145 Mme Duranova *: « Il me semble important en effet de préserver ces espaces verts qui sont le support d'une biodiversité importante. Ces espaces verts sont également essentiels au maintien des continuités écologiques et à la restauration de corridor pour garantir une trame verte au cœur de la ville.*

Observation N° 160 Mme Favard : *« En effet, il est urgent et nécessaire de conserver d'une manière pérenne à Montgeron des lieux de biodiversité, autant en faune quand flore des lieux préservés de toute bétonisation. »*

Observation N° 199 Mme Bolliet : *« La biodiversité mérite tout à fait d'être protégé et je partage tout à fait cet objectif. Mais celle-ci doit faire référence à la biodiversité locale. »*

Réponse de la Ville :

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 l'objectif de réduction de l'artificialisation des terrains.*

4.3.1.9 Thème n°9 – Infiltration - PPRI (10 récurrences)

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

Observation N° 90 M. Mme Chera : *« les contraintes de zéro rejet imposées dans le cadre du permis de construire et obligeant la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle à une distance minimale de 5 mètres des constructions limitant ainsi les arbres sur une bande de 5 mètres au-delà de la bande de constructibilité sur la parcelle »*

Observation N° 60 Mme Corsini : *« beaucoup de propriétaires ignorants involontairement ou volontairement les mesures du PPRI construisent des murs ou cours imperméabilisées entravant l'écoulement de l'eau, il faudrait faire une information spécifique aux habitants de ces zones PPRI et de toute la ville aussi pour les en informer »*

Les contraintes zéro rejet ne sont pas respectées par la commune :

Observation N° 93 M. Mme Lelièvre *: « Lutte contre les inondations nulle avenue de la République… Aucune possibilité par infiltration naturelle, les revêtements réalisés sont parfaitement étanches… L'arrosage quasi quotidien est dispendieux et la totalité de l'eau recueillie est collectée par le réseau EP et conduite directement à la rivière. Nous sollicitons Madame le Maire pour qu'elle nous fasse visiter les champs et ouvrages de réinjection des eaux recueillies avenue de la République et quel traitement minimum leur est appliqué. »*

Réponse de la Ville :

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.

4.3.1.10 Thème n°10 – Mitoyenneté – Arbre mitoyen - clôtures (17 récurrences)

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

Observation N° 5 M. Ruty : *« nous avons déposé une DP en 2018 pour faire une clôture. Cette DP a été contestée par notre voisin du 2019. Et malgré l'accord de la mairie et un procès au tribunal administratif (gagné par la mairie), 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. Il y a une procédure judiciaire en cours. »*

Observation N° 79 Mme Migraine *: ''La Mairie devient-t-elle responsable en cas de chute de branche d'arbre sur une habitation voisine »*

Observation N° 96 Mme Dulac : *« Lorsque l'on a affaire à un voisin qui n'entretient pas son terrain et sans qu'il y ait mise en danger de la vie d'autrui et que ses arbres débordent en l'occurrence sur ma propriété, quels recours peut-on avoir sur une Zone Verte Protégée ? »*

Observation N° 197 M. Jacquet : *« Je précise aussi que, en fond de parcelle, j'ai dû couper 2 arbres morts et qu'un 3e est tombé de la nuit dernière sur le mur de mon voisin. »*

Les nouvelles règles de clôtures sont contestées, de même que la notion de « teinte banalisante pour les portails, qui mériterait d'être précisée :

Observation N° 60 Mme Corsini : *« pourquoi ne pas maintenir la mesure ancienne à l'identique ? ou alors faire la pratique de prescription en l'état ? car certaines habitations n'ont pas de clôtures végétales ! c'est une mesure trop contraignante à l'ensemble des habitats pour peu de cas particuliers ».*

Observation N° 66 M. Adam : *« il est ajouté que pour les clôtures, les portails et portillons devront être évitées les teintes banalisantes. Cette notion de teintes banalisantes mériterait d'être précisée » .*

Observation N° 87 Mme Wells : *« Mais cette règle pourrait amener les propriétaires à détruire les clôtures actuelles quelles que soient leur nature et leur qualité ».*

Réponse de la Ville :

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

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, peuvent être cadrées par le règlement.

4.3.1.11 Thème n°11 – Bétonnage Concy-République (8 récurrences)

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 de la Ville :

La révision du PLU de 2016 avait permis une réduction importante des droits à construire pour les grosses opérations immobilières prévues avant 2014, dont beaucoup ont été annulées.

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 ville semblent répondre aux critiques formulées par le public.

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 permettre de limiter les nouvelles constructions aux projets déjà approuvés.

4.3.1.12 Thème n°12 – Autres sujets – stationnement - voies (35 récurrences)

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

Observation N° 48 M. Mme Joly *: « Dans la zone UC la réglementation d'urbanisme a beaucoup évolué notamment sur le sujet de la variation des hauteurs (article UC10). Nous nous interrogeons sur le fait que cette disposition puisse s'appliquer aussi à la zone UEa ce qui permettrait d'éviter un aspect trop uniforme des constructions »*

Observation N° 54 M. Alaux : *« Il est proposé de rehausser légèrement les hauteurs maximales à l'égout du toit ou à l'acrotère de 0,50 mètre en cas de toiture terrasse et au faîtage de 1 mètre en cas de toiture à pente fixées dans toutes les zones résidentielles … et d'assouplir la règle de hauteur par niveau pour les extensions des constructions existantes… Je souhaite que la Zone UF, aussi de ces nouvelles dispositions.*

Observation N° 55 Association Montgeron en commun : *« Les commentaires de l'Association sont insérés dans 6 pages du Règlement du projet de modification du PLU N°3 et portent sur :*

- *la Charte de l'Arbre*
- *les piscines*
- *les EVP*
- *l'isolation par l'extérieur, fenêtres, volets, panneaux photovoltaïques,*
- *portails coulissants*
- *balcons, loggias, terrasses, »*

Réponse de la Ville :

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.

4.3.1.12.2 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.

Observation N° 65 M. Schneider : *« il serait peut-être bon de signifier que chaque habitant se doit de rentrer ses véhicules afin de libérer de l'espace de stationnement dans les rues au profit des gens de passage et que les rues ne soient pas comparables à des parkings le jour et la nuit ! »*

Observation N° 110 M. Guillemard : *« il nous semble que les constructions se multiplient dans Montgeron ! Les places de stationnement diminuent, se garer avenue de la République est devenu impossible. Nous souhaitons que vous révisez votre projet en évitant d'impacter des petits terrains comme le nôtre. »*

Observation N° 126 M. Borzakian : *« L'absence de conditions favorables à un parking facile et rapide en garage n'incite pas à rentrer systématiquement le véhicule dans la propriété. En conséquence je suis amené à stationner mon véhicule sur la voie dès la première utilisation de la journée. Ce que font également de nombreux voisins multi-motorisés. »*

Réponse de la Ville :

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.

4.3.1.12.3 Voies douces

Observation N°35 M. Collard *: « J'habite au 10 rue du docteur Lacaze, juste en bordure de l'emplacement réservé numéro 5.*

Lorsque nous avons acheté il y a 2 ans, Mme le Maire nous avait assuré que la création de la voie de circulation douce un temps envisagée à cet emplacement (afin de relier les rues Bastier de Bez et Villehardouin) avait été finalement abandonnée

Réponse de la Ville :

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

Observations du commissaire enquêteur

Se référer au Tableau 2

4.3.1.13 Thème n°13 – Demande de suspension – report du délai (10 récurrences)

Les demandes de prolongation, suspension ou report de l'enquête publique résultent de la découverte tardive du projet :

Observation N° 42 M. Delourmel : *« Je souhaite vivement que cette proposition de PLU soit abandonnée rapidement »*

Observation N° 55 Mme Billebaut : « *La prolongation de l'enquête publique jusqu'au 7 mai soit 3 jours complémentaires ne nous semble pas suffisante pour que les citoyens aient le temps de s'approprier pleinement le sujet et de contribuer. Une prolongation jusqu'au début juin nous semble nécessaire. »*

Observation N° 103 M. Mme Guériaux : *« il nous apparaît nécessaire de suspendre ce projet de modification du PLU de la ville de Montgeron afin d'organiser avec les communes de l'agglomération VYVS des réunions de concertation avec les associations locales de défense de l'environnement et les résidents qui candidateront pour des mesures justes formalisée dans un plan pluriannuel. »*

Réponse de la Ville :

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

Sans observation

4.3.1.14 Thème n°14 – Approbation du projet (44 récurrences)

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 apparaissent 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 de la Ville :

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

4.3.2 Tableau n°2 – Observations du public et réponses de la ville

En complément des réponses apportées par la Ville aux 14 thèmes recensés, la Ville a examiné chacune des observations du public afin d'y apporter des réponses particulières.

Ainsi, il a été recensé, outre les 44 avis favorables,

- 12 mémoires détaillés (jusqu'à 30 pages) déposés par des d'associations ou des particuliers et comprenant des propositions d'amendements ou de compléments au dossier ;
- 7 observations sans rapport avec le dossier de modification 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 ;

Compte tenu de son volume, ce tableau de 207 pages a été positionné en Pièce Jointe au présent rapport d'enquête.

4.4 REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations du public portent sur l'ensemble des modifications du PLU, cependant ce sont majoritairement les habitants des quartiers pavillonnaires qui se sont manifestés en réaction aux dispositions qui leur paraissent impacter la constructivité de leurs propriété. Ces habitants ont manifestement réagi non pas sur la base du dossier, mais sur la base du tract distribué par un membre du conseil municipal d'opposition.

Dans ses réponses, ***la Ville examine et répond à chacune des doléances****, dans l'intention d'expliciter les dispositions du PLU et les contraintes qui en résultent, et s'attache à prendre en compte les doléances avec l'annonce d'engagement de modifications au présent dossier, aussi bien dans la rédaction du règlement que par la mise au point du plan de zonage.*

Afin de prendre en compte au mieux et au plus vite ces doléances, ***la Ville a engagé dès le mois de juin 2021 une consultation individuelle des habitants****. Ainsi une centaine de proposition d'entrevue ont été adressées aux habitants des quartiers pavillonnaires en vue d'affiner les dispositions à prendre pour finaliser le dossier.*

---oOo---

Le 24 juin 2021

Le commissaire enquêteur

Henri Mydlarz