ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE LA COMMUNE DE MONTGERON

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

1. GENERALITES Pages 9 à 28

    1.1. Préambule
    1.2. Objet de l'enquête
    1.3. Cadre juridique et réglementaire
    1.4. Nature et caractéristiques du projet
    1.5. Composition du dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE Pages 28 à 38

    2.1. Désignation du commissaire enquêteur
    2.2. Modalités de l'enquête
        2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête
        2.2.2. Visite des lieux
    2.3. Concertation préalable
        2.3.1. Projet de Plan Local d'Urbanisme
        2.3.2. Projet de Règlement Local de Publicité
    2.4. Information effective du public
        2.4.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage
        2.4.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage
    2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête
    2.6. Climat de l'enquête
    2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres
    2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
    2.9. Relation comptable des observations et principaux thèmes
        2.9.1. Relation comptable des observations
        2.9.2. Principaux thèmes

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS Pages 38 à 164

    3.1. Plan local d'urbanisme
        3.1.1. Détail des observations du public pendant l'enquête
        3.1.1 Avis des personnes publiques associées
        3.1.2 Questions du commissaire enquêteur

3.2 Règlement local de publicité
3.2.1 Détail des observations du public pendant l'enquête
3.2.2 Avis des personnes publiques associées
3.2.3 Questions du commissaire enquêteur
3.3 Synthèse des observations et réponses apportées
3.4 Commentaires du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME pages 165 à 176

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE page 177 à 181

PIECES JOINTES

- N° 1 : Délibération municipale n°2, du 28 avril 2014, de prescription de la révision du PLU ;
- N° 2 : Délibération municipale n°3, du 28 avril 2014, de prescription de la révision du RLP ;
- N° 3 : Délibération municipale, du 25 septembre 2014, de tenue d'un débat sur les orientations du PADD ;
- N° 4 : Délibération municipale n°11, du 15 décembre 2014, complétant la délibération n°3 du 28 avril 2014 de révision du RLP ;
- N° 5 : Délibération municipale, du 15 décembre 2014, de tenue d'un débat sur les orientations du RLP ;
- N° 6 : Délibération municipale, du 17 septembre 2015, d'arrêt du projet de RLP ;
- N° 7 : Délibération municipale, du 10 décembre 2015, sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ;
- N° 8 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;
- N° 9 : Arrêté municipal, du 13 mai 2016, prescrivant l'enquête publique ;
- N° 10 : Annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien des jeudi 19 mai et samedi 4 juin 2016 ;
- N° 11 : Annonce dans la rubrique « annonces légales » du Républicain des jeudis 19 mai et 9 juin 2016
- N° 12 : Affiche réglementaire d'avis au public ;

- N° 13 : Plan présentant l'emplacement des panneaux administratifs de la ville ;
- N° 14 : Photo de l'affiche sur le panneau d'affichage administratif à proximité de la Mairie ;
- N° 15 : Certificat d'affichage ;
- N° 16 : Encart dans le journal municipal « Montgeron Mag » de juin 2016 ;
- N° 17 : Captures d'écran de l'information faite sur le site internet de la ville dans la rubrique « Actualités » avec mise en ligne de l'ensemble du dossier de projet de modification ;
- N° 18 : Procès-verbal de synthèse ;
- N° 19 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;
- N° 20 : Courrier de Madame la Préfète.

RAPPORT

RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Préambule

L'enquête conjointe concerne à la fois le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et celui du Règlement Local de Publicité.

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel a été approuvé le 30 mai 2013.

Au printemps 2014, le conseil municipal a fait le constat que ce document ne correspondait pas à son projet pour la ville.

Ce PLU faisait le choix d'une mutation brutale du tissu urbain de certains quartiers sans porter suffisamment d'attention à la qualité architecturale des nouveaux bâtiments. Sa mise en œuvre aurait eu pour effet à moyen terme de transformer Montgeron en une commune ordinaire, de gommer son identité et son caractère qui lui donnent son attrait et d'aggraver au niveau local le déséquilibre entre emplois et logements.
Plusieurs permis de construire déposés après mi-2013 ont témoigné de ce caractère.

Par ailleurs, les évolutions législatives intervenues depuis, et notamment la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui a entraîné la disparition immédiate de l'outil réglementaire que constituait le coefficient d'occupation des sols (COS) imposaient à la ville de revoir les modalités de réglementation de ses formes urbaines.

La ville a fait le choix de la procédure de révision, plus adaptée dans la mesure où elle envisageait de redéfinir les grands principes de son aménagement, ce qui impliquait de revoir les orientations édictées par le PADD. De plus, la procédure de révision permettait d'associer plus largement les habitants et les associations locales.

1.1.2. Le Règlement Local de Publicité

Le Règlement Local de Publicité actuel (RLP) a été adopté le 21 Mai 1999. Celui-ci n'a pas évolué depuis son instauration et ne répond plus aux évolutions ni aux enjeux en matière de préservation du cadre de vie.

Par ailleurs, l'évolution de la réglementation, en matière de publicité, nécessite sa révision avant le 13 juillet 2020.

1.2. Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité.

1.2.1. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme vise les objectifs suivants :

- Atténuer le déséquilibre entre emplois et logements constaté au niveau communal par un développement urbain plus attentif au maintien et au développement des activités,

- Assurer une meilleure qualité architecturale que ce soit lors de la réalisation de bâtiments neufs ou lors de réhabilitation, par la réalisation de prescriptions adaptées,

- Redéfinir sur l'ensemble de la ville les règles relatives à la réalisation de places de stationnement lors de la réalisation de constructions neuves, d'extensions ou de transformations de bâtiments existants.

- Favoriser un aménagement plus cohérent le long et à proximité des principaux axes de la ville, notamment avenue de la République, avenue Jean-Jaurès, rue du Général Leclerc et route de Corbeil, ou dans d'autres secteurs en mutation, ce qui implique de revoir différentes règles notamment en termes de hauteur, afin de mieux prendre en compte le caractère des lieux et la proximité des secteurs pavillonnaires,

- Prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires,

- Profiter de la révision pour faire disparaître un certain nombre d'erreurs matérielles du précédent document.

1.2.2 Le projet de révision du Règlement Local de Publicité

La mise en révision du RLP s'est traduite par la fixation d'objectifs qui ont été déclinés ensuite en onze orientations pour la réalisation du nouveau règlement.

Ce sont :

Au niveau de la publicité:

- Orientation n°1 : Interdire la publicité dans les lieux végétalisés, les zones naturelles
- Orientation n°2 : Respecter le patrimoine architectural des quartiers d'habitation
  Assurer une meilleure intégration des publicités sur les bâtiments
- Orientation n°3 : Limiter l'impact des publicités scellées au sol
- Orientation n°4 : Éviter les concentrations
- Orientation n°5 : Encadrer les nouvelles formes de publicité : bâches, publicité de petit format, publicité lumineuse
- Orientation n°6 : Harmoniser les dispositifs publicitaires

- Orientation n°7 : Fixer les horaires d'extinction nocturne
- Orientation n°8 : Protéger les murs, les clôtures, les murs de clôture
  Définir des règles pour les enseignes temporaires et les chevalets

Au niveau des enseignes :

- Orientation n°9 : Limiter le nombre d'enseignes en façade
- Orientation n°10 : Définir des règles de position des enseignes sur les façades
  Donner des règles d'esthétique
  Organiser les enseignes, amener de l'ordre dans les zones commerciales
- Orientation n°11 : Imposer des règles pour les enseignes scellées au sol

1.3. Cadre juridique et règlementaire

Les présentes révisions doivent notamment prendre en compte :
Le code général des collectivités territoriales ;
Le code de l'urbanisme ;
Le code de l'environnement.

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme :

Le PLU actuel a été approuvé par délibération le 30 mai 2013.

La révision du PLU a été prescrite, par une délibération municipale n°02, en date du 28 avril 2014.

Un débat sur le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) a eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 25 septembre 2014 (délibération n°04).

Le préfet de l'Essonne, par sa décision n°91-010-2015 du 6 septembre 2015, a dispensé la commune de Montgeron de réaliser une évaluation environnementale de la révision générale du plan local d'urbanisme.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme ont fait l'objet d'une délibération au conseil municipal du 10 décembre 2015 (délibération n°02).

Projet de Règlement Local de Publicité :

Le RLP actuel n'a pas évolué depuis le 21 mai 1999.

Différents textes nécessitaient une évolution de celui-ci. A savoir notamment :

- La réforme de la publicité extérieure issue de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'environnement ;
- Le décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux-pré-enseignes.

La révision du RLP a été prescrite, par la délibération municipale n°3, en date du 28 avril 2014. Elle a été complétée par la délibération n°11, en date du 15 décembre 2014.

Un débat sur les orientations du RLP s'est tenu le 15 septembre 2014 en conseil municipal (délibération n°3).

Le bilan de la concertation et l'arrêt du RLP a fait l'objet d'une délibération au conseil municipal, du 17 septembre 2015 (n°28).

1.4. Nature et caractéristiques des projets

Une note de présentation précise le contenu de la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement local de publicité.

1.4.1. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

A l'issue de l'établissement du rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été défini.

1.4.1.1. Le PADD

Le PADD s'inscrit autour de quatre objectifs majeurs :

Mieux vivre à Montgeron

- Renforcer l'économie locale et réduire le déséquilibre entre emplois et logements
- Préserver et renforcer les commerces de proximité
- Assurer l'accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces
- Mieux se déplacer
- Limiter les sources de pollution et les nuisances, prendre en compte les risques

Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville

- Préserver le patrimoine historique
- Promouvoir une architecte de qualité, respectant le tissu urbain existant
- Préserver la qualité paysagère et améliorer la qualité des espaces publics
- Préserver les espaces naturels et paysagers
- Protéger les quartiers pavillonnaires

Offrir l'accès à des logements de qualité

- S'inscrire dans les grands équilibres de la ville
- Répondre aux besoins des habitants
- Encadrer les nouveaux projets

Le développement durable, un objectif transversal

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies
- Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

1.4.1.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont destinées à mettre en valeur ou aménager le site stratégique du Réveil Matin, qui compose l'entrée nord de la commune.

Dans l'attente des résultats d'une étude urbaine en cours, qui permettra d'en préciser la réalisation détaillée, ces orientations visent à encadrer le réaménagement progressif de ce quartier fortement contraint (présence d'infrastructures et caractère inondable) mais dont le réaménagement constitue pour la ville un enjeu en termes de redéploiement d'activités économiques et d'image du fait de sa situation en entrée de ville.

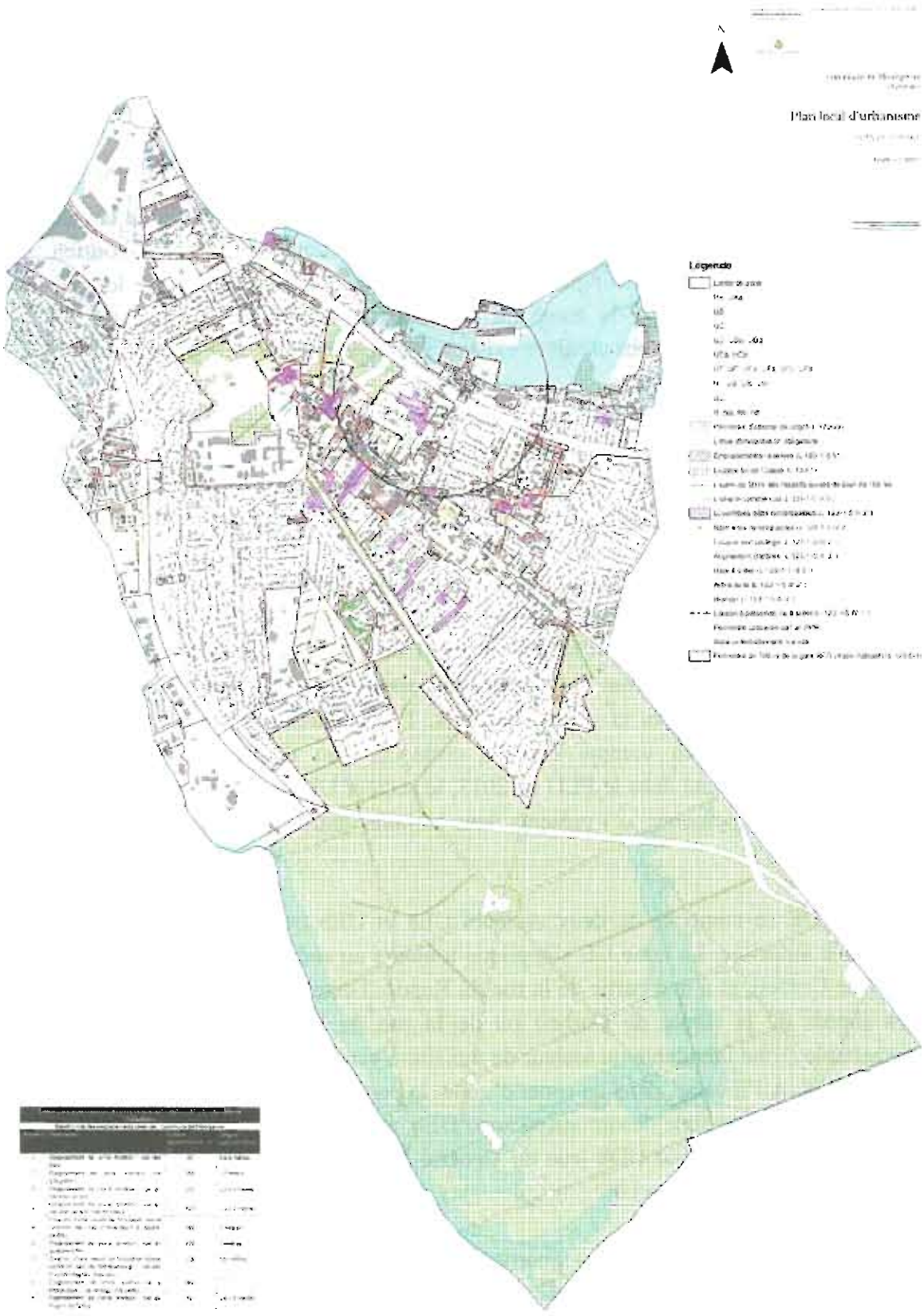
1.4.1.3 Les documents réglementaires et les principales évolutions par rapport au PLU de 2013

1.4.1.3.1 Le plan de zonage

Le projet de zonage délimite neuf zones. A savoir :

UA	**Tissu urbain ancien**
UAa	*Tissu urbain ancien de faible densité*
UB	**Avenue de la République – partie nord**
UC	**Avenue de la République - partie sud**
UD	**Résidences d'habitat collectif**
UDa	*Quartiers de la Prairie de l'Oly, de la Forêt et de Gaston Mangin*
UDb	*Résidences d'habitat collectif de faible hauteur*
UE	**Zone à vocation mixte (habitat/activités), secteurs d'entrée de ville,**
UF-UF'	**Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire**
UFa	*Secteur pavillonnaire avec implantation à l'alignement*
UFb	*Secteur d'habitat individuel dense récent*
UFc	*Secteur pavillonnaire de type cité jardin (« le Moulin de Senlis »)*
UFd	*Secteur pavillonnaire dense (« les Castors »)*
UI	**Zones d'activités mixtes**
UIa	*Zones d'activités à vocation non commerciale*

UIb	*Zones d'activités à vocation de bureau*
UIc	*Zones d'activités à vocation commerciale*
UL	**Zone d'équipements d'intérêt collectif**
N	**Zone naturelle**
Na	*Activité implantée sur une petite partie de la Plaine de Chalandray*
Nb	*Secteur de loisirs de plein air, de cultures et parcs urbains*
Nh	*Secteur concerné par la présence de zones humides*


Plan local d'urbanisme
Légende

En surface, la **zone UA** et le secteur UAa correspondent à la zone UB et au secteur UBa du PLU de 2013. Comme dans le précédent PLU, la zone UA prend en compte les particularités du tissu urbain historique de Montgeron, caractérisé par un gabarit, des hauteurs et des alignements spécifiques tandis que le secteur UAa prend en compte les spécificités des grands terrains du centre-ville et du Hameau de Chalandray.

La **zone UB** correspond en surface à l'ancienne zone UAa et à une partie de la zone UAb. Il s'agit de la partie ancienne de l'avenue de la République, d'aspect faubourien, qui est désormais plus clairement distinguée de la partie sud de l'avenue, d'urbanisation plus récente. Localement, les limites de la zone ont été réduites au bénéfice de la zone UF, ce qui correspond mieux aux formes urbaines existantes que la ville souhaite préserver.

La **zone UC** correspond à la majeure partie de l'ancienne zone UAb, soit le sud de de l'avenue de la République et ses abords. Les limites avec les zones UF et UL sont revues à la marge dans un souci de préserver la transition au sud vers la forêt de Sénart et de conserver le caractère pavillonnaire de la rue Aristide Briand.

La **zone UD** et les secteurs UDa et UDb n'ont aucune relation avec les anciennes zones UD du PLU de 2013, et correspondent aux anciennes zones UC et UCa. Comme dans le PLU de 2013, il s'agit de résidences d'habitat collectif où les bâtiments sont implantés de façon dispersée, sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'aires de stationnements extérieures et d'espaces verts. L'introduction d'un nouveau secteur UDb permet de prendre en compte certains collectifs peu élevés insérés dans les zones pavillonnaires. Comme dans le PLU de 2013, le secteur UDa est destiné à renforcer les pôles (commerces, équipements, ...) présents dans certains quartiers (Gaston Mangin, la Forêt, la Prairie de l'Oly).

La **zone UE** se compose de deux secteurs UEa et UEb qui se distinguent par la hauteur maximale autorisée. La zone UE s'applique toujours au sud de l'avenue Jean Jaurès et de la route de Corbeil, et à une partie de la rue du Repos. Toutefois, certains îlots ou partie d'îlots des abords de la Route de Corbeil ou de la rue du Repos dont la mutation n'est pas souhaitable (zone inondable ou secteur de transition vers Vigneux-sur-Seine) ont été reclassés en zone UF. A l'inverse, dans un souci d'unité, la partie nord de la rue Jean-Jaurès, au niveau du Réveil Matin, se situe désormais en zone UEb, au même titre que la partie sud. Enfin, une partie de l'ancienne zone UDb (rue du Général Leclerc) relève désormais de cette zone, le reste étant reclassé en zone UF.

La **zone UF**, qui correspond aux quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire, reste la zone urbaine la plus vaste et s'agrandit au détriment de l'ancienne zone UAc notamment. Les secteurs UF et UFc (abords de la Pelouse et de la forêt) sont fusionnés, dans un souci d'étendre les exigences de qualité paysagère et architecturale de l'ancienne zone UFc à l'ensemble de la ville. Dans la partie sud, un secteur UF' est créé, qui ne se distingue du

reste de la zone UF que par le type de clôture autorisé. Le secteur UFb du PLU de 2013, qui regroupait des secteurs pavillonnaires n'ayant en commun que leur densité relative est éclaté en un secteur UFb (principalement le Thabor, nord de l'Ermitage, rue A. Malraux), UFc (quartier du Moulin de Senlis), UFd (les Castors). L'ancien secteur UFd du PLU de 2013 (partie sud du quartier de l'Ermitage) est rattaché à la zone UF, des espaces verts protégés figurant au document graphique permettant d'en sauvegarder les caractéristiques essentielles.

La **zone UI** et les secteurs UIa, UIb et UIc, se rapportent toujours aux sites dédiés aux activités économiques. Le zonage évolue pour inclure les secteurs situés route de Corbeil à proximité immédiate de la RN 6 (Réveil Matin) et à l'ouest de la rue Charles de Gaulle. Cette évolution correspond aux souhaits de la ville de favoriser les activités économiques, et concerne des secteurs où la réalisation de logements n'est pas souhaitable notamment du fait de l'existence de nuisances. Par ailleurs, le secteur UIa est étendu au détriment de la zone UI pour protéger la vocation artisanale de la zone d'activité du Bac d'Ablon.

La **zone UL** évolue peu. Son périmètre est légèrement réduit aux abords de l'avenue Charles de Gaulle, à l'ouest de la RN6, afin de prendre en compte des potentiels de mutations économiques.

La **zone N** regroupe les zones naturelles de la commune. Elle comporte toujours des secteurs Na, Nb et Nh. Elle s'étend aux dépens de secteurs urbains en bordure de la voie ferrée afin de préserver des espaces naturels qui jouent le rôle de véritables corridors écologiques.

1.4.1.3.2 Principales évolutions du règlement écrit

Fonctions urbaines (articles 1 et 2) :
En zone UF, interdiction de la destination d'hébergement hôtelier, cette zone n'étant pas équipée pour recevoir des installations de ce type.

Desserte des terrains par les réseaux (article 4) :
Les dispositions relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales ont été réécrites en collaboration avec le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE). Les dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers sont complétées pour prendre en compte le projet de réalisation de bornes enterrées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
La principale modification est l'obligation d'un retrait des deux limites latérales en zone UF, sauf pour les terrains préexistants d'une largeur sur alignement inférieure ou égale à 13 mètres. A contrario, en zone UEa, les constructions peuvent désormais être implantées sur les deux limites séparatives. Ces évolutions visent à maintenir la diversité des types de quartiers, et à conserver une porosité visuelle et écologique dans les quartiers pavillonnaires.

Emprise au sol des constructions (article 9) :
En zones UB et UC, instauration d'un taux maximal pour les terrains d'angles inférieurs à 1000 m² ou 2500 m².
En zone UF, instauration d'un taux de 30 % indépendamment de la taille des unités foncières, les secteurs conservant des taux d'emprise diversifiés.

Hauteur maximale des constructions (article 10) :
Par rapport au PLU de 2013, cet article connaît des évolutions importantes, destinées à permettre une meilleure insertion des constructions dans le tissu urbain existant.
En zones UB et UC, les hauteurs sont désormais réduites à 6,5 mètres ou 9,5 mètres à l'égout (exceptionnellement 12,5 mètres) et 10 ou 13 mètres au faîtage (exceptionnellement 16 mètres), alors que l'ancien PLU permettait des hauteurs jusqu'à 15,5 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage. Exprimé en nombre d'étages, l'ancien PLU autorisait des hauteurs de R+3+C et R+4+C, alors que le PLU autorise des hauteurs de R+1+C et R+2+C (exceptionnellement R+3+C).
Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, les hauteurs autorisées à l'égout ou à l'acrotère (en cas de toitures terrasses) varient entre 9,5 mètres (UDb), 12 mètres (UD) et 15 ou 22 mètres (UDa), soit entre R+2 et R+6. Il s'agit de hauteurs généralement inférieures ou très inférieures à l'existant et au PLU de 2013 (qui se fixait sur les hauteurs des bâtiments existants), tout en prenant en compte les potentialités de rénovation urbaine, notamment à l'Oly.
Par rapport à l'ancienne zone UE, le secteur UEb voit sa hauteur maximale ramenée à 7 mètres.

Aspect extérieur des constructions (article 11) :
Par rapport au PLU de 2013, cet article est entièrement réécrit pour prendre mieux en compte des soucis de qualité architecturale et paysagère.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12) :
Pour l'habitat, dans l'ensemble des zones, réintroduction d'une règle prenant en compte le nombre de logement et leur taille, et non plus simplement la surface de plancher ;
Exigence d'insertion paysagère renforcée, par l'obligation de réaliser une partie du stationnement en souterrain ou dans le volume des constructions.
Les normes minimales quantitatives pour les vélos sont maintenues ; en revanche, les normes minimales pour les deux roues motorisées, qui étaient très excessives, sont modérées,
Le stationnement des vélos doit désormais se faire en rez-de-chaussée et ne peut plus être admis en sous-sol, sauf impossibilité technique.

Coefficient d'occupation des sols (article 14) :
Cette règle n'est plus applicable, ni appliquée depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). La révision du PLU en prend acte et ne

réglemente pas ce coefficient, mais l'article est conservé du fait de l'absence de mise à jour de la partie réglementaire du code de l'urbanisme lors de la mise en révision du PLU.

A- Dispositions particulières

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L .123-1-5,7° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage. Y figurent notamment :

Linéaires commerciaux :
Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de l'artisanat et de leur diversité est prise en compte grâce à différents outils.
Des dispositions graphiques complètent le règlement en inscrivant sur le plan de zonage des linéaires à l'intérieur desquels les changements de destination sont encadrés.
Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou un équipement de service public ou d'intérêt collectif ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin d'entretenir la vitalité des pôles de centralités.

Emplacements réservés :
Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et la liste figure sur le plan de zonage du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

Les évolutions par rapport au PLU de 2013 sont les suivantes :

- Suppression de l'ancien emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Léon Deglaire le long de la voie ferrée ; en effet, cette voie a été depuis réaménagée dans l'emprise existante sans nécessiter d'élargissement. De plus, la mise en œuvre d'un élargissement viendrait toucher un tissu pavillonnaire de bonne qualité, caractérisé par ses clôtures et ses constructions parfois proches de la voie.
- Prolongement de l'emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre les rues Villehardouhin et Bastier de Bez pour s'étendre jusqu'à la rue Villehardouin.

- Création d'un emplacement réservé Est rue Gustave Eiffel pour permettre l'aménagement d'un trottoir.
- Création d'un emplacement réservé entre la rue des Prés Montagne Crèvecœur et la propriété Rottembourg pour permettre à terme la création d'une circulation douce parallèle à l'avenue de la République.
- Création d'un emplacement réservé au croisement entre l'avenue de la République et les rues René Cassin et du Général Lelong, pour permettre un aménagement du carrefour.

Protection du patrimoine bâti

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Montgeron complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Le document graphique identifie les bâtiments, ou ensembles de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Il s'agit des ensembles bâtis remarquables et des bâtiments remarquables.
Huit ruelles dont certaines typiques de l'urbanisme traditionnel, font également l'objet d'une protection et sont repérées au plan de zonage.
Par rapport au PLU de 2013, ces protections sont largement complétées, puisqu'une cinquantaine de bâtiments nouveaux sont concernés.

Les espaces boisés classés (EBC)

La commune de Montgeron bénéficie de la préservation de la Forêt de Sénart qui couvre plus de la moitié de son territoire mais aussi de nombreux autres espaces boisés répartis sur le territoire. Leur périmètre n'évolue pas par rapport au PLU de 2013.

Les espaces verts paysagers

Des espaces verts paysagers, boisés ou non, situés en zones urbaines avaient été introduits par le PLU de 2013 et identifiés au plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage.
Ils correspondent à plusieurs parcs de la commune (parc du musée, de la Maison de l'Environnement,...), aux cœurs d'îlots inscrits en zone pavillonnaire ou au sein des ensembles d'habitat collectif. Il s'agit également d'espaces qui participent à la trame verte et au corridor écologique identifié par le rapport de présentation entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart au niveau intercommunal. Les boisements existants au sein de ces espaces jouent un rôle paysager majeur dans le maintien de la qualité de ces espaces.
Compte tenu de ces enjeux, leur surface est largement augmentée par rapport au PLU de 2013.

Les lisières forestières
La forêt de Sénart est une entité boisée de plus de 100 hectares. Le PLU identifie ce massif dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage. Conformément au SDRIF, le PLU prend en compte la protection des lisières de cette forêt en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors de sites urbains. Cette disposition n'est pas modifiée, le SDRIF de 2013 ayant conservé cette disposition du SDRIF de 1994.

Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global
Conformément à l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, le PLU peut instituer des servitudes consistant : « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de 5 ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».
Le périmètre prévu au PLU de 2013 entre la mairie et la rue d'Eschborn est maintenu à ce stade, dans l'attente de la définition d'un projet global pour cette emprise.

1.4.1.4 Les annexes du règlement

Ces annexes regroupent le cahier de recommandations architecturales et paysagères, les servitudes d'utilité publique, l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les réseaux d'assainissement, de distribution d'eau potable, de canalisation de transport de gaz, l'extrait de la carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM), les dossiers complets des Plans de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres et de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

1.4.2 Le projet de révision du Règlement Local de Publicité

Le projet de règlement propose d'une part **des règles générales** communes et d'autre part **des règles spécifiques selon la zone**. La ville est divisée en **4 zones.**

Concernant les règles communes, celles-ci fixent des règles concernant le matériel (entretien, formes, couleurs), les lieux d'installations possibles selon la nature des dispositifs et les horaires d'extinction.

Concernant les règlementations spécifiques selon les zones, elles se déclinent ainsi :

La zone 1 correspond aux Espaces verts et protégés repérés au PLU (zones N ou EBC).
Dans cette zone :

- Seules les publicités (ou pré-enseignes) non lumineuses de moins de 0,2 m² ayant satisfait aux règles d'occupation du domaine public sont autorisées.
- Les publicités sont admises sur le mobilier urbain exclusivement et limitées à 2 m².

- Les publicités de petit format intégrées aux devantures sont limitées à un par établissement.
- Les enseignes en façade se conforment à la règlementation nationale et à la charte esthétique en vigueur de la ville. Leur surface est limitée à 15% de la façade commerciale.
- Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol de moins de 2 m² sont admises.
- Les enseignes sur toiture et numériques sont interdites.

Dans son avis, l'Etat a fait part d'une remarque sur la rédaction du règlement de cette zone. Pour tenir compte de cet avis, et lever toute ambiguïté, le document final approuvé supprimera toute possibilité de publicité dans cette zone.

La zone 2 correspond aux grands axes de la commune et couvre l'avenue de la République, et l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Charles de Gaulle de la rue Marguerite à la RN6, la rue du Général Leclerc et l'avenue du Maréchal Foch. Dans cette zone :

Concernant les publicités (ou les pré-enseignes) :

- Les publicités (ou pré-enseignes) non lumineuses de moins de 0,2 m² ayant satisfait aux règles d'occupation du domaine public sont admises ;
- La publicité sur devanture est admise si elle ne dépasse pas 1 m² ;
- Les publicités sont admises sur le mobilier urbain exclusivement et limitées à 2 m² ;
- Toute autre forme de publicité est interdite.

Concernant les enseignes

- Les enseignes en façade doivent :
    - S'intégrer dans la façade de l'immeuble.
    - Les lettres découpées et les boîtiers rétroéclairés sont privilégiés.
    - Sont interdits :
        - Les dispositifs pivotants ou clignotants sauf pharmacie et services d'urgence
        - Les messages lumineux défilants
        - Les enseignes au-dessus des marquises ou auvents
        - Les enseignes sur balcons, corniches.
- Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol de moins de 2 m² peuvent être autorisées ;
- Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre et en surface ;
- Les enseignes numériques ne peuvent excéder 2 m² ;
- Les enseignes sur toiture sont interdites.

La zone 3 correspond aux zones d'activités économiques et couvre la zone commerciale Maurice Garin, le centre commercial Valdoly et les autres zones d'activités économiques classées au PLU. Dans cette zone :

Concernant les publicités :

- Les publicités (ou pré-enseignes) non lumineuses ne peuvent excéder 8 m². Elles ne peuvent être installées sur une unité foncière dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation est inférieur à 15 mètres ;
- Les publicités lumineuses et sur mobilier urbain respectent la règlementation nationale. Les publicités lumineuses, dont les publicités numériques, sont soumises à autorisation du maire.

Concernant les enseignes :

- Les enseignes en façades et perpendiculaires se conforment à la règlementation nationale et à la charte esthétique en vigueur de la ville ;
- Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol de moins de 8 m^2 sont limitées à un dispositif par voie bordant l'unité foncière. En cas de multi-activités, les enseignes doivent être regroupées sur un même dispositif. Leur forme et leur volume sont limités (6 mètres en hauteur, 2 mètres en largeur et 0,60 mètre en épaisseur).
- Les enseignes sur toiture et numériques respectent la règlementation nationale et la charte esthétique en vigueur de la ville. Elles sont soumises à autorisation de la ville.

La zone 4 correspond aux parties du territoire aggloméré qui ne sont pas comprises dans les zones 1,2 et 3. Dans cette zone :

Concernant les publicités :

- Les publicités (ou préenseignes) non lumineuses de moins de 2m^2 sont admises ;
- Les publicités sont admises sur le mobilier urbain selon le règlement national ;
- Les publicités lumineuses sont interdites.

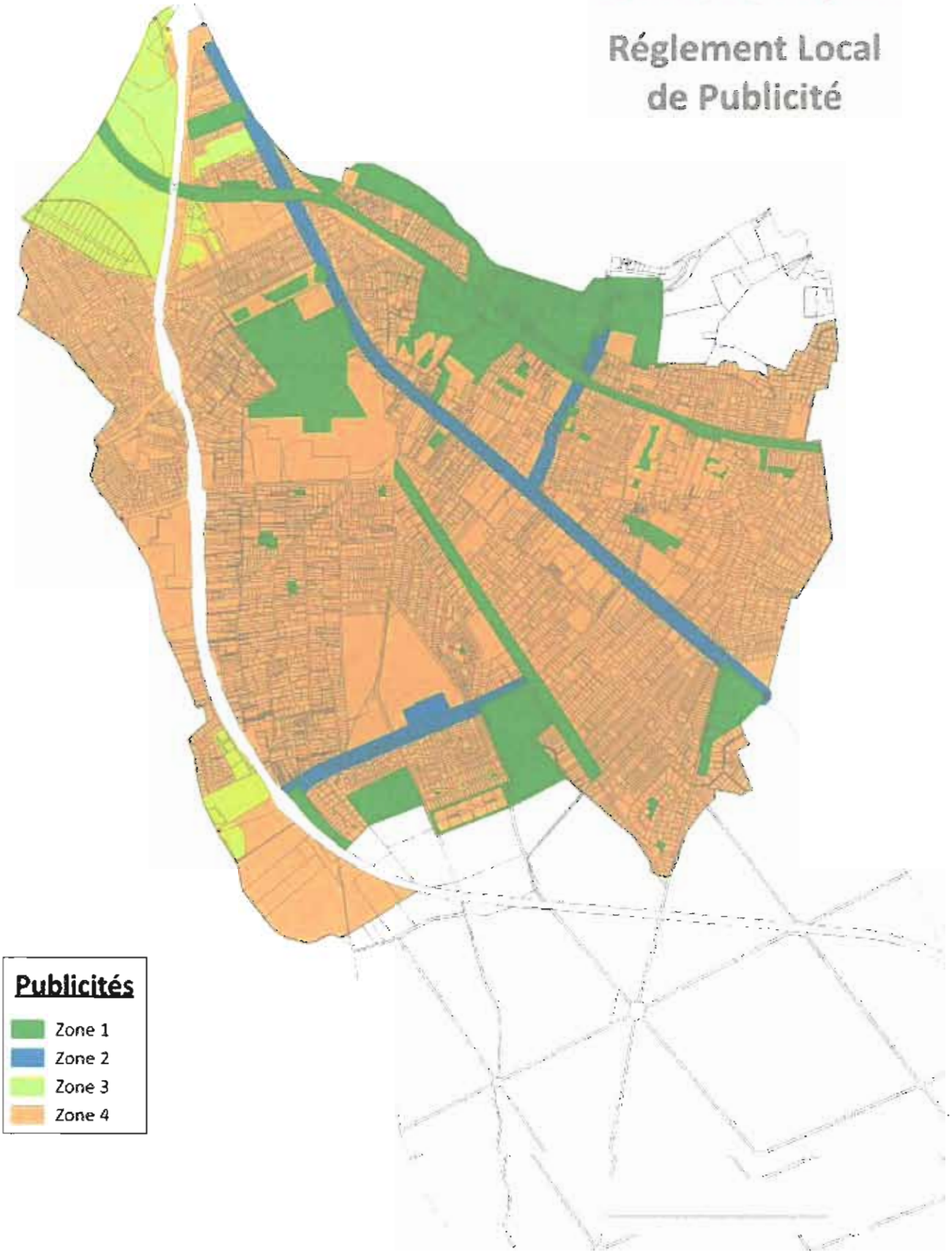
Concernant les enseignes :

- Les enseignes en façade sont limitées à un dispositif et doivent :
    - S'intégrer dans la façade de l'immeuble ;
    - Les lettres découpées et les boitiers rétroéclairés sont privilégiés. Les sources lumineuses doivent être les plus discrètes possibles.
    - Sont interdit :
        - les dispositifs pivotants ou clignotants sauf pharmacie et services d'urgence ;
        - Les messages lumineux défilants ;
        - Les enseignes au-dessus des marquises ou auvents ;
        - Les enseignes sur balcons, corniches.

- Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol de moins de 4 m^2 sont limitées à 1 dispositif par voie bordant l'unité foncière. En cas de multi-activités, les enseignes doivent être regroupées sur un même dispositif. Leur forme et leur volume est limité (4 mètres en hauteur, 1 mètre en largeur et 0,50 mètre en épaisseur).
- Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre et en surface.
- Les enseignes numériques ne peuvent excéder 2 m^2.
- Les enseignes sur toiture sont interdites.

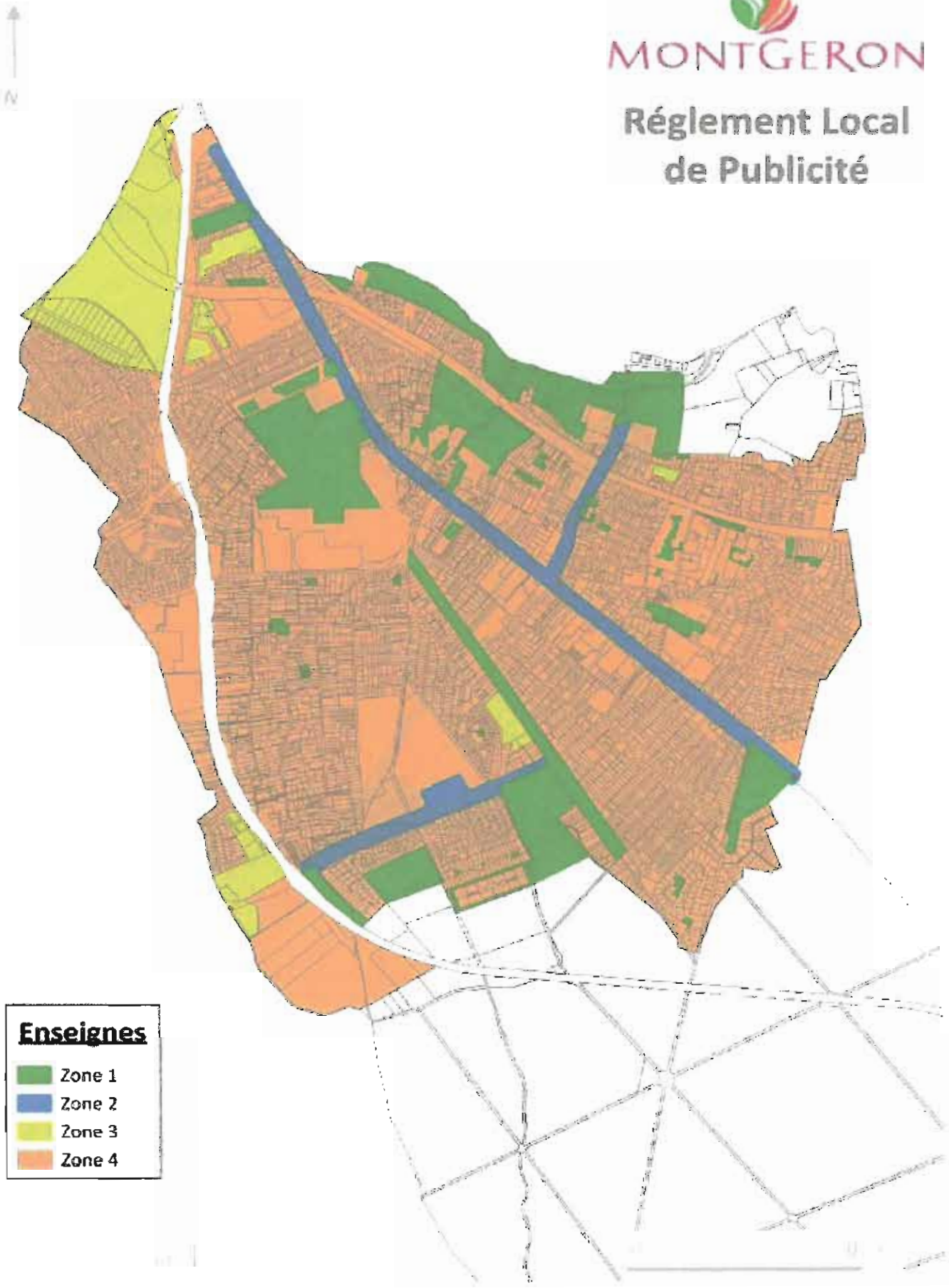
MONTGERON

Réglement Local de Publicité



MONTGERON

Réglement Local de Publicité



1.5. Composition du dossier

Une note de présentation commune regroupait à la fois les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité. Le bilan de la concertation était présenté dans cette note. Par ailleurs les registres d'enquête étaient communs aux deux révisions.

La composition de chaque dossier de révision était la suivante :

Pour le Plan Local d'Urbanisme :

- Prescription de la révision
- Débat sur le projet de développement et d'aménagement durable (PADD)
- Exonération de réaliser une évaluation environnementale de la révision générale du PLU
- Délibération municipale sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU (mis dans le dossier le 23 juin) ;
- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Plan de zonage
- Projet de règlement
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Cahier des recommandations architecturales et paysagères
- Les annexes :
  - Notice technique des annexes
  - Plan des servitudes
  - Carte des aléas argiles
  - Réseau d'eau potable
  - Réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées
  - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- PPRI de l'Yerres et de la Seine
- Porter à connaissance
- Publications dans la presse
- Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Avis des personnes publiques associées
  - Commune de Brunoy : avis favorable
  - Commune de Yerres : avis favorable
  - Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne : avis favorable
  - Conseil départemental de l'Essonne : avis favorable
  - Chambre d'agriculture interdépartementale : remarque
  - Chambre des métiers et de l'artisanat : pas de remarque
  - Direction départementale des territoires : remarques et avis défavorable concernant le logement
  - Direction des relations avec les collectivités locales : information sur les servitudes

- Syndicat des transports d'Ile- de- France (STIF) : pas d'obligations particulières
- Syage : avis favorable avec rajouts
- Cdpenaf : voir les docs pour remarques

Pour le Règlement Local de Publicité

- Prescription de la révision
- Délibération de tenue d'un débat sur les orientations
- Délibération d'arrêt du projet
- Rapport de présentation
- Projet de règlement
- Annexes :
  - Cartographie de zonage des enseignes
  - Cartographie de zonage des publicités
- Avis des PPA
  - Chambre de commerce et d'industrie : avis favorable
  - Chambre des métiers et de l'artisanat : pas de remarque
  - Direction départementale des territoires : avis défavorable et courrier du Maire ci-après
  - Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites : avis favorable assorti de réserves
- Documents complémentaires
  - Arrêté du Maire portant les limites d'agglomération
  - Courrier de réponse de la commune suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires
  - Projet de cahier de recommandations « devantures et enseignes »

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du tribunal administratif de Versailles, Monsieur Xavier Libert, a désigné en date du 15 avril 2016, décision n°E16000040/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Régine HAMON-DUQUENNE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Modalités de l'enquête

2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Un arrêté municipal, n° 16/0866, prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité, a été pris en date du 13 mai 2016. Il fixe une période d'enquête allant du 3 juin au 4 juillet 2016.

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue le mardi 3 mai pour échanger sur ces dossiers et définir les modalités pratiques de l'enquête.

2.2.1.1 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage

A cette réunion participaient les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ainsi que pour la Mairie de Montgeron Monsieur Gauberthier, directeur de l'urbanisme et Madame Claire Huysman, du service urbanisme, en charge du Règlement Local de Publicité. Madame le Maire est passée quelques minutes pour nous parler des enjeux de la commune sur ces dossiers.

Lors de cette réunion, suite à l'étude préalable attentive et approfondie du dossier, le commissaire enquêteur titulaire a été amené à demander des précisions et compléments sur les points suivants :

Plan Local d'Urbanisme :

- Une concertation préalable a-t-elle été faite et un bilan a-t-il été dressé ? Si oui les éléments concernant la concertation sont à communiquer pour l'enquête.
  Réponse du maître d'ouvrage : Une large concertation a été réalisée (réunions publiques, réunions de quartier, publications sur le site internet de la ville et dans Montgeron Mag). L'ensemble des pièces va vous être adressé. Les éléments et le bilan de la concertation vont être dans le dossier d'enquête.
- Dans le dossier reçu par les commissaires enquêteurs les avis des PPA ne figurent pas. Ont-ils été consultés ?
  Réponse du maître d'ouvrage : Ils ont été consultés et l'ensemble des avis vous seront expédiés la semaine prochaine.
- Dans les annexes, pour la partie PPRI, police de l'eau, assainissement, il est fait mention de se référer aux annexes complémentaires consultables sur un CD ROM. Celui-ci est à fournir aux commissaires enquêteurs et la consultation doit être possible en mairie durant toute la durée de l'enquête.
  Réponse du maître d'ouvrage : Le nécessaire sera fait.
- Il n'y pas dans le dossier la délibération d'arrêt du projet de PLU.
  Réponse du maître d'ouvrage : Cet oubli va être corrigé.

Règlement Local de Publicité :

- Des informations précises sur la concertation préalable sont à communiquer.
  Réponse du maître d'ouvrage : Le nécessaire va être fait.
- Dans le projet de RLP, il est fait mention sur les plans des zones 1, 2, 3 et dans le texte des zones P1, P2, P3...E1, E2. Une homogénéisation des zones entre plans et texte est nécessaire.
  Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de modifier les documents, mais une notice explicative sera réalisée.
- Est-ce qu'une étude d'impact du projet sur la situation actuelle a été faite ?
  Réponse du maître d'ouvrage : il n'y a pas eu d'étude précise
- L'avis de la DDT est défavorable.
  Réponse du maître d'ouvrage : Par courrier, la ville a confirmé qu'elle retravaillera le projet.

2.2.1.2. Modalités pratiques de l'enquête :

L'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, du 3 juin au 4 juillet 2016, s'est déroulée à l'Hôtel de Ville, 112 bis avenue de la République 91230 MONTGERON.

Conformément à l'arrêté municipal, n°16/0866, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la ville, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Vendredi 3 juin, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 8 juin, de 14h30 à 17h30
- Samedi 18 juin, de 9h00 à 12h00
- Lundi 27 juin, de 16h00 à 19h00
- Lundi 4 juillet, de 16h00 à 19h00

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement le commissaire enquêteur.

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie, ou par courriel aux adresses suivantes : plu@montgeron.fr. et rlp@mongeron.fr.

Un registre d'enquête a été paraphé, le mardi 3 mai, lors de la réunion préalable.

2.2.2. Visite des lieux

A la suite de la réunion préparatoire à l'enquête, la visite des lieux a été effectuée par les commissaires enquêteurs et Monsieur Gauberthier. Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement des différents lieux caractéristiques de la commune, des contraintes liées au territoire ainsi que des enjeux de celui-ci. Durant cette visite de nombreux compléments d'informations ont été fournis par Monsieur Gauberthier.
Durant l'enquête, à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur s'est rendu de nouveau sur certains secteurs afin de vérifier des points particuliers.

2.3. Concertation préalable

2.3.1 Projet de Plan Local d'Urbanisme :

Modalités de la concertation

La prescription de la révision du PLU a fixé les modalités de concertations minimales suivantes :
- organisation d'au moins deux réunions publiques générales ;
- réunions avec les conseils de quartiers ;
- réunions avec les associations concernées, sur proposition de la ville ou à leur demande ;
- publication d'articles dans « Montgeron Mag », en fonction de l'actualité du dossier ;
- publication de documents sur le site Internet de la ville.

Bilan de la concertation :

Réunions avec les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées :
- Présentation des grandes orientations proposées pour le PADD, le 18 septembre 2014,
- Présentation du projet de règlement et de zonage, les 4 et le 12 novembre 2015.

Réunions avec les habitants, aux différentes étapes de l'élaboration et dans les quartiers :
- Présentation des grandes orientations du PADD, le 17 septembre 2014,
- Présentation / Débat sur les futures orientations réglementaires le 9 juin 2015,
- Réunions des conseils de quartiers : les 5, 10 et 13 novembre 2015.

Les associations locales se consacrant à la préservation de l'environnement et du cadre de vie ont été régulièrement rencontrées lors des différentes phases de la révision.

Informations et outils permettant aux habitants de donner leur avis
- Documents présentés, en réunion publique, disponibles sur le site de la ville, via une rubrique dédiée au PLU sur www.montgeron.fr ;

- Publication de documents sur le site de la ville, et notamment des supports de réunions publiques ;
- Articles dans Montgeron Mag en mai et septembre 2014 ainsi qu'en juin et novembre 2015 ;
- Création d'une adresse de messagerie électronique dédiée permettant aux habitants de faire part directement de leurs propositions ou de poser des questions.

La concertation a permis d'informer les habitants sur le projet communal et sur les procédures d'urbanisme et de leur donner des outils pour donner un avis le plus informé possible sur le projet de PLU. En retour, les remarques ou suggestions des habitants sont venues enrichir la réflexion générale sur la ville et son évolution.

Elle a mis en évidence la sensibilité des habitants sur un certain nombre de thèmes. Il s'agit notamment de :
- la préservation des espaces naturels, compte tenu notamment de la situation particulière de Montgeron entre plusieurs grands espaces naturels, Val de Seine, Val d'Yerres et forêt de Sénart,
- le développement des modes de transport doux ;
- la prise en compte de la diversité des types de quartiers pavillonnaires,
- l'amélioration de l'offre et de la qualité des logements,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection du patrimoine bâti,
- la sauvegarde des commerces de proximité et l'amélioration de l'image et de la convivialité du centre-ville,
- la problématique particulière du quartier de la gare, porte d'entrée et lieu de passage particulièrement contraint.

2.3.2 Projet de Règlement Local de Publicité :

Modalités de la concertation

La prescription de la révision du RLP a fixé les modalités de concertations minimales suivantes :
- Information des habitants par la publication d'avis sur le site internet de la Commune et dans son journal local,
- Mise à disposition d'un registre et d'une adresse courriel dédiée offrant la possibilité de consigner des remarques,
- Organisation de réunions publiques dans les quartiers.

Bilan de la concertation :

La concertation réalisée par la Ville s'est établie comme suit :
- Réunions avec les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées les 27 mai et 18 juin 2015.

- Réunions publiques avec les habitants les 9 juin, 3 septembre et 8 septembre 2015.
- Réunion avec les commerçants le 10 septembre 2015.
- Outils de compréhension et d'information
  - Information des habitants par la publication d'avis et d'articles dans le journal local de la ville.
  - Création d'une page dédiée sur le site de la ville http://www.montgeron.fr/Reglement-de-publicite.html
  - Organisation de réunions publiques dans les quartiers.
  - Outils permettant aux habitants de donner leur avis
    - un registre en Mairie au service urbanisme
    - une adresse courriel dédiée rlp@montgeron.fr.

Les réunions publiques organisées entre juin et septembre 2015 ont accueilli environ 160 personnes.
Avec les Montgeronnais et les commerçants, la concertation a mis à jour une approbation des choix visant à embellir la ville et les rues en matière de publicité et d'enseignes. Elle a également mis à jour des questionnements concernant :

- la mise en œuvre de la nouvelle règlementation, notamment concernant le délai de mise en conformité, la mise en place de mesures d'accompagnement de la ville pour aider les commerçants dans la démarche, la difficulté pour les commerçants de conditionner le renouvellement de la devanture au moment de la revente du fonds de Commerce (perte de valeur du fonds de commerce ou plus grande difficulté à trouver un acheteur compte tenu des coûts supplémentaires à prévoir) ou encore la prise en compte des chartes graphiques des grands groupes et/ou des franchisés.
- Les impacts en termes budgétaires pour la ville
- Le besoin de trouver le juste équilibre entre la notion de nuisance et le besoin de signalétique des commerçants.

Les éléments de réponses suivants ont été donnés :

- Les enseignes en place disposent de 6 ans à compter de l'approbation du règlement pour se mettre en conformité. Pour les nouvelles installations et les changements, il n'y a pas de délai. Ce délai est de 2 ans pour les publicités.
- La question d'un subventionnement des travaux de devantures et d'enseignes en cours de réflexion lors de la concertation, a fait depuis l'objet d'une délibération du conseil municipal. La ville a rappelé que l'objectif des nouvelles règles était de dynamiser le commerce et de permettre une lecture plus claire et plus attractive des activités.
- Concernant la prise en compte des chartes graphiques des groupes ou des franchises, aujourd'hui, les professionnels ont l'habitude de s'adapter aux particularités locales. Ils disposent généralement d'une charte graphique agrémentée d'une annexe dressant toutes les adaptations possibles.
- Le retrait des publicités représente un manque à gagner d'environ 9000€ par an. Concernant les enseignes, celles de moins de 12m², sont actuellement exonérées de TLPE

et ne génèrent pas de recette. Les recettes en provenance des grosses enseignes pourraient diminuer. L'évaluation du manque à gagner est plus difficile à réaliser. La ville a indiqué qu'il s'agissait d'un choix politique par lequel la ville accepte le risque d'une perte de recettes limitée pour un environnement plus agréable.

- Concernant la signalétique, la Commune étudiera les possibilités de mise en place de dispositifs sur mobilier urbain.

Avec les personnes publiques associées, la concertation a mis à jour le souhait d'expliciter les choix et les spécificités des zonages du règlement ainsi que d'intégrer la question des projecteurs laser.

2.4. Information effective du public

L'information du public a été faite de façon large, allant au-delà de la publicité légale, comme en témoignent les copies de documents, captures d'écrans, en pièces jointes.

Il faut notamment relever l'effort significatif que représente la mise en ligne, sur le site de la ville, de l'ensemble du dossier, très facile d'accès.

2.4.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 91 » du Parisien des jeudi 19 mai et du samedi 4 juin 2016.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces légales » du Républicain des jeudi 19 mai et 9 juin 2016.
- Apposition sur les dix-sept panneaux administratifs de la ville de l'affiche réglementaire d'avis au public. L'affiche était en format A3 et de couleur verte.

2.4.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage

- Article dans le journal municipal « Montgeron Mag » de juin informant de l'enquête publique pour la révision du PLU et du RLP avec indication de la date de la mise à disposition pour consultation du dossier en mairie et sur le site Internet de la ville, des dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur, d'une adresse courriel.
- Information sur le site de la ville, dans la rubrique "Actualités", avec mise en ligne de l'ensemble du dossier des projets de révision.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Il n'y a pas eu à proprement parler d'incident important perturbant le bon déroulement de l'enquête.

Toutefois, il faut signaler que celle-ci a démarré au moment des inondations qui ont touché l'Ile-de-France et notamment Montgeron. Une partie du quartier de la gare, situé à proximité de l'Yerres, a eu un certain nombre de caves inondées suscitant de l'émoi chez les habitants de ce quartier, déjà opposés à un projet de construction d'un immeuble collectif dans le même périmètre. Il s'en est suivi un tract pour mobiliser les habitants contre le projet et profiter de l'enquête publique pour déposer des observations sur une demande de changement de zonage.

Par ailleurs, une semaine avant la fin de l'enquête, la ville a mis en ligne, sur son site, le journal municipal de juillet dans lequel elle informait les habitants de l'organisation d'un "référendum local, le 18 septembre, pour que l'avis des Montgeronnais soit entendu par l'Etat lorsqu'ils s'expriment contre l'urbanisation excessive".

2.6. Climat de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était disponible à l'accueil du service urbanisme. L'accueil central de la Mairie était en charge de diriger le public vers ce service.

Durant les permanences, une salle était mise à disposition du commissaire enquêteur pour accueillir le public dans des conditions satisfaisantes et le fléchage était correctement réalisé.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le personnel a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.
Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Cinq registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête. Ils ont été clos le lundi 04 juillet 2016, à 19 heures, et emmenés par le commissaire enquêteur.

2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, a été remis en main propre à Madame le Maire et Monsieur Gauberthier le mardi 12 juillet 2016. Il a été signé, en double exemplaire, par Madame le Maire et le commissaire enquêteur, ce même jour.
Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur. Le 14 juillet 2016, le fichier du procès-verbal a été adressé par mail au maître d'ouvrage afin de lui faciliter l'établissement du mémoire en réponse.
Un premier mémoire en réponse a été communiqué par mail le lundi 8 août 2016, suivi d'un complément le mercredi 17 août 2016. Le maître d'ouvrage, dans l'attente d'un courrier complémentaire de la représentante de l'Etat, a souhaité attendre début septembre pour

l'envoi du mémoire définitif. Celui-ci a été adressé, par mail, le 15 septembre et reçu par courrier le 17 septembre 2016.

2.9. Relation comptable des observations et principaux thèmes

2.9.1. Relation comptable des observations

Lors des permanences 31 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

- 03 juin : 5 personnes ;
- 08 juin : 5 personnes ;
- 18 juin : 6 personnes ;
- 27 juin : 9 personnes ;
- 04 juillet : 6 personnes.

Cinq registres d'enquête ont été utilisés et 76 contributions ont été apposées sur le registre.
Leur dénombrement s'établit comme suit :

- 10 contributions manuscrites formulées directement sur le registre ;
- 41 contributions formulées par mail ;
- 25 contributions par courrier, remises en main propre la plupart du temps.

Toutes les contributions orales ont été confirmées par un écrit.

Soit un total de 76 contributions générant 152 observations.

Il y a 73 contributions concernent le PLU et 4 concernent le RLP (dont une concernait les deux).
Les contributions ont généré 146 observations sur le PLU et 6 observations sur le RLP.

2.9.2. Principaux thèmes

2.9.2.1 Plan Local d'Urbanisme :

Un certain nombre de contributions sont importantes, argumentées et traitent de nombreux sujet. Elles émanent pour la plupart d'associations, de membres sympathisants de celles-ci ou de groupes d'oppositions au maître d'ouvrage.
A savoir :

- N°1 Association Pelouse et Environnement (dossier de 16 pages)
- N°3 Monsieur Jacques Depardieu – 5, rue du Clos Galant (dossier de 7 pages).
- N°4 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong (requête argumentée de 13 pages complétée par 19 pages d'annexes).
- N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages)

- N°21 Monsieur Michel Coste - Observations en son nom propre et en celui de Montgeron Environnement - 36, rue Pierre (4 pages)
- N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE – Association d'opposition (4 pages)
- N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy (dossier de12 pages)
- N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins (dossier de 46 pages)
- N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric (dossier de 15 pages)
- N°66 Groupe Gauche Républicaine et Citoyenne - Monsieur Christophe Joseph – Président – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre (6 pages)
- N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens (dossier de 22 pages)

Les principaux points ont été extraits de ces contributions et sont rapportés dans le procès-verbal.

Pour faciliter la lecture et les réponses du maître d'ouvrage, les observations ont été classées à partir des thèmes suivants :
- Concertation, communication (5 observations) ;
- Enquête publique (2 observations) ;
- Considérations générales (5 observations) ;
- Aménagement du territoire (3 observations) ;
- Centre-ville (4 observations) ;
- Quartier du Réveil Matin (2 observations) ;
- Quartier de la gare (6 observations) ;
- Déplacements (16 observations) ;
- Logements (3 observations);
- Projet immobilier angle rue Concy/Général Leclerc dit "Eiffage" (24 observations) ;
- Propriété de Madame Dardère (5 observations) ;
- Zonage à l'est de la gare (7 observations) ;
- Projet de liaison piétonne gare/parking Foch (3 observations) ;
- Emplacements réservés (5 observations) ;
- Parcelles classées en EVP (5 observations) ;
- Demandes de modification de la règle de constructibilité des 25 mètres (3 observations) ;
- Environnement /plaine de Chalendray (6 observations) ;
- Linéaires commerciaux (3 observations) ;
- Demandes et propositions d'évolution du règlement et du zonage (14 observations) ;
- CITL de La Volière (11 observations) ;
- Développement économique (1 observation) ;
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères (3 observations) ;
- Bâtis et ensembles remarquables (6 observations) ;
- Divers (8 observations).

De fait, les contributions importantes, citées précédemment, qui abordaient de nombreux thèmes ont été fractionnées à partir de cette répartition. Des propositions d'évolution du règlement et du zonage, qui concernaient des thèmes ciblés, ont été intégrées dans ceux-ci.

2.9.2.2 Règlement Local de publicité

Le nombre d'observation a été faible et il n'y a pas eu lieu de les regrouper par thème.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire, a répondu de façon exhaustive au procès-verbal de synthèse qui regroupait l'ensemble des observations et questions formulées par le public, les personnes publiques associées ainsi que les questions du commissaire enquêteur. Dans cette partie, chaque observation est reprise, suivie de la réponse du maître d'ouvrage et du commentaire du commissaire enquêteur.

3.1. Plan Local d'Urbanisme :

3.1.1. Détail des observations du public pendant l'enquête

Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée par ordre de communication au maître d'ouvrage, sur le registre d'enquête. Ce numéro sera rappelé à chaque fois dans les paragraphes suivants.
Pour faciliter la lecture et les réponses du maître d'ouvrage, les observations ont été classées suivant les thèmes définis au paragraphe 2.9.2.1.
Les observations ont été en général bien argumentées.
Les parties en italique correspondent aux observations exprimées.

DETAIL DES OBSERVATIONS EN FONCTION DES THEMES

Après les observations du public et les réponses du maître d'ouvrage le commissaire enquêteur a formulé un commentaire soit pour l'ensemble du thème soit après chaque observation et réponse.

CONCERTATION, COMMUNICATION

N°34 Monsieur Pierre Guériaux
« J'ai participé pendant 15 mois à des réunions entre la Mairie et Montgeron environnement pour collaborer à l'écriture du PADD et du PLU 2016. Nous avons rédigé un certain nombre de remarques et de propositions qui pour la plupart n'ont pas été retenues sans aucune explication. La méthode n'est pas loyale et elle révèle un certain mépris des citoyens... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
L'association Montgeron Environnement a été étroitement associée à l'élaboration du PLU et y a contribué utilement. De nombreuses réunions ont eu lieu entre 2014 et fin 2015. La ville a retenu de nombreuses propositions de l'association. D'autres ne l'ont pas été, et la ville en a donné à plusieurs reprises les raisons à l'association.
Cette remarque reste à un niveau général et il n'est donc pas possible d'y répondre de façon plus détaillée.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ..Au préalable, nous contestons la solidité de la phase consultative de ce PLU. Elle s'est limitée pour une large part sur des focus en comités de quartiers qui, par construction, n'ont pas permis aux habitants d'avoir une vision complète, et donc solide, du sujet.
Les rares réunions publiques communes à toute la ville relevaient plutôt du diagnostic et de succinctes intentions énoncées pour le PADD .... et ont été très floues sur le fond et les prospectives du nouveau PLU...
...S'y ajoute un déficit d'information et de consultation des élus de la ville qui ont découvert les documents correspondants aux différentes étapes à peine huit jours avant chaque conseil municipal ce qui ne permet pas un débat sérieux et construit.
Plusieurs sujets centraux nous ont amenés à formuler ce constat... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La remarque est inexacte : après une réunion publique consacrée à la première phase du projet, le projet de zonage et de règlement a été présenté en réunion publique (commune à l'ensemble de la ville) plusieurs mois avant l'arrêt, dès le mois de juin 2015, ce qui a permis de recueillir l'avis des habitants sur les grandes orientations mais aussi sur des points réglementaires plus précis.
Le PLU a également été à deux reprises le sujet des conseils de quartier (PADD d'abord, zonage ensuite).
Les échanges avec les élus ont eu lieu lors des commissions et du conseil municipal. Par ailleurs, en dehors de ce cadre juridique, l'adjoint à l'urbanisme a rencontré les représentants des groupes politiques qui en avaient fait la demande afin d'échanger sur ce projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« ...La concertation avec l'association a été jugée décevante malgré de nombreuses séances de travail.

La concertation avec les habitants a été très sommaire. Les présentations en réunion publique le 9 juin 2015, puis en conseils de quartier en novembre étaient extrêmement lacunaires sur les évolutions précises pour chaque quartier et, sans vision globale du projet pour la ville... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Sur la concertation avec l'association Montgeron Environnement, voir plus haut (remarque 34).
Sur la concertation avec l'ensemble des habitants, il convient de se reporter aux supports de présentations pour juger la précision des informations données lors de ces réunions.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
« ...Sur ce point également les modalités de concertations et d'échanges ne furent que formelles et souvent vidées de toute cohérence d'ensemble notamment au sein des conseils de quartiers et des réunions publiques réglementaires minimales.
Les mesures de concertation sur la mise en révision du PLU et du RLP n'ont pas fait l'objet d'une forte mobilisation citoyenne en raison d'une communication minimaliste de la collectivité... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir les réponses ci-dessus.
La ville a largement communiqué sur les dates des réunions publiques (Montgeron Mag, site web, panneaux d'affichage lumineux). Seules les réunions de septembre 2015 consacrées exclusivement au RLP dans les quartiers (3 et 8 septembre 2015) ont connu une faible fréquentation malgré la communication qui avait été faite. Cela s'explique sans doute par un effet moins important sur le cadre de vie de la réglementation relative aux enseignes et à la publicité.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
« ...Nous regrettons ainsi l'absence d'une grande et véritable réunion publique réunissant l'ensemble des habitants pour la présentation du Règlement et des Opérations d'aménagement et de programmation, à l'échelle de l'ensemble de la commune, et non des réunions cloisonnées, quartier par quartier, qui n'ont pas favorisé de vision globale de la ville. Nous regrettons également le manque d'échanges et de prise en compte des remarques formulées par les associations.

De même, aucune mise en place d'une Commission municipale d'urbanisme élargie à l'ensemble des élus pour une présentation exhaustive et une confrontation des points de vue n'a eu lieu...
En outre, la Commission municipale d'accessibilité - composée d'associations et de personnes représentant la société civile -n'a pas été associée privant ainsi le PLU de leurs expertises....)
Enfin, le lendemain de la clôture de l'enquête publique, un Conseil municipal doit délibérer sur la mise en place d'un référendum d'initiative locale, dont la question centrale est alambiquée et orientée.

«Par délibération du 10 décembre 2015, le Conseil Municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la part du représentant de l'Etat (Préfet) aux motifs que ce projet n'était pas suffisamment ambitieux en terme de production de logements et d'urbanisation. Malgré cet avis défavorable la Ville, estimant que Montgeron doit conserver sa taille humaine, et afin d'éviter l'engorgement des axes routiers, entend conserver son projet de PLU. Approuvez-vous la position de la Ville ?»

La promotion de ce référendum est par ailleurs mise en œuvre dans le magazine de la ville daté des mois de juillet et d'août 2016, paru le 30 juin2016, alors que le Conseil municipal n'a pas encore statué sur cette délibération. Sorti de nulle part et dans la précipitation, ce référendum était-il vraiment opportun à cette période? N'aurait-il pas dû intervenir en amont de l'enquête publique?

En outre, le manque d'information des Montgeronnais, de fascicules explicatifs et pédagogiques dédiés, le manque patent de publicité, les dates de l'enquête du 5 juin au 4 juillet 2016 entre vacances et échéances de fin de période offrent matière à contestation... »

Réponse du maître d'ouvrage :
- Deux premiers paragraphes : voir plus haut.
- Commission municipale d'accessibilité : si l'accessibilité doit être prise en compte dans l'ensemble des actions de la ville, le lien avec le PLU n'est pas direct : ni l'aménagement des voiries ni la mise aux normes des bâtiments ne relèvent de cet outil.
- Référendum : il s'agit d'un sujet distinct de l'enquête publique. Le conseil municipal a d'ailleurs statué sur cette question après la clôture de l'enquête publique.
- Communication et dates de l'enquête publique : Enfin, les dates de l'enquête publique ont été choisies de manière à éviter largement les vacances scolaires, ce qui ne constitue d'ailleurs pas une obligation. Les nombreuses remarques émises lors de l'enquête montrent que le public s'est approprié ce sujet, contrairement à ce que laisse entendre cette contribution.

Commentaire de commissaire enquêteur sur l'ensemble des questions traitant de la concertation (questions n° 34, 35, 56, 66 et 68) :
La concertation avec Montgeron Environnement (question n° 34 et 56) a bien eu lieu même si cette association juge le résultat décevant.
Les modalités de la concertation préalable ont été définies dans la délibération de prescription de révision du PLU. Cette concertation a été effective et est décrite au paragraphe 2.3 du présent rapport. Une communication sur différents supports a été réalisée (journal municipal, site Internet,..). Le commissaire enquêteur, qui a pris connaissance des différents supports, et notamment de ceux des présentations en réunion publique, a pu constater que la concertation préalable été bien réalisée dans le respect de ce qui avait été défini par délibération.
Le maître d'ouvrage précise que l'accessibilité n'étant pas en lien direct avec le PLU, la commission municipale d'accessibilité n'a pas à être réunie.
L'organisation d'un référendum par le maître d'ouvrage ne relève pas de la concertation amont pour l'élaboration du PLU.
En ce qui concerne les dates de l'enquête publique, ce point est traité dans le paragraphe suivant.

ENQUETE PUBLIQUE

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
La durée de l'enquête publique en cours dans sa version la plus restrictive en conformité avec les articles L.123-10 et R.123-11 sur une période de forts troubles climatiques n'aura pas permis de répondre aux objectifs de libre expression du plus grand nombre des citoyens.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir la réponse précédente. Les nombreuses contributions attestent que les habitants ont pu largement s'exprimer.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
Enquête publique
« ...Nous déplorons aussi les insuffisances du dispositif de l'enquête publique, avec des permanences organisées uniquement au sein du service urbanisme de la mairie et à seulement cinq reprises. Pour ne rien arranger, un seul samedi était proposé aux habitants. Au final, seules 15 heures d'échanges potentiels avec le Commissaire enquêteur pour 23 500 habitants.... »
« ...Une enquête publique de cette importance aurait dû être organisée en amont ou

bien être allongée d'autant en période d'été. Le public n'a jamais vraiment pu dialoguer avec la mairie, car souvent mal respecté au prétexte que ces notions seraient trop techniques et compliquées pour être expliquées... »
Nous tenons également à souligner le fait qu'il serait essentiel de réfléchir à un PLU intercommunal.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir réponses précédentes.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble des questions traitant de l'enquête publiques (question n° 66 et 68) :
La durée de l'enquête publique est conforme aux textes de référence et les dates ont été choisies de façon à éviter au maximum les périodes estivales de juillet et d'août. Les citoyens ont pu s'exprimer largement puisque 152 observations ont été formulées durant cette enquête. Le nombre de permanence correspondait à ce qui se fait habituellement dans une telle enquête et les plages horaires étaient suffisamment larges pour recevoir le maximum de public. Toutes les personnes qui le souhaitaient ont été reçues individuellement ou en groupe (à leur demande) par le commissaire enquêteur.
Par ailleurs le dossier d'enquête publique était en ligne sur le site Internet de la ville et des observations pouvaient aussi être adressées au commissaire enquêteur par courrier ou mail.
La réflexion sur la création d'un PLU intercommunal ne relève pas de cette présente enquête.

CONSIDERATIONS GENERALES

N°25 Monsieur Jean Frernaux ?
« Le nouveau PLU me convient parfaitement et est en rupture complète avec celui des années précédentes.. ».

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ce point de vue.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Pas de commentaire.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ...Nous constatons que le projet de PLU manque justement d'anticipation sur le devenir de notre commune mais aussi comprend de nombreuses incohérences entre les principes et les actes de la ville de Montgeron...
Il aboutirait en l'état à ne pas répondre aux besoins des habitants en matière, d'habitat, d'activités, de commerces (en particulier ceux de proximité en dehors de l'avenue de la République), de circulation, de lutte contre les nuisances (pollution...). Les réponses

concernant les besoins en termes d'aménagement pour la vie quotidienne sont insuffisantes...

...Le discours justifiant ce PLU repose sur une volonté de maîtrise de la "densification". Ce discours, que nous partageons dans une certaine mesure, ne fonde pas une politique d'urbanisme et une vision de la ville face aux enjeux soulignés dans les documents préparatoires.
Les orientations concernant nombre de quartiers essentiels pour tous les habitants (gare, centre-ville à proximité de la mairie, entrée de ville du Réveil Matin...) sont faibles et ne nous paraissent pas au niveau des ambitions d'un PLU... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Ces différentes affirmations générales ne sont pas étayées. Le projet de PLU permet de répondre aux besoins de création de logements par construction ou réaffectation de logements vacants dans le respect du cadre de vie, de préservation et de développement du commerce (linéaires commerciaux, règles de stationnement...), et de développement de l'activité.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°59 Madame Monique Nourry - 36 chemin du Dessus du Luet
« Ce projet de PLU me convient car il se rapproche de ma conception de l'évolution de ma commune. ....
L'édification de logements, à pic le long de la déviation ou sur ses talus, est une injure aux locataires et vont à l'encontre de leur bien-être.
Il ne s'agit pas de construire à n'importe quel prix sans intégrer l'aspect humain d'autant qu'aucune solution n'a été trouvée pour remédier aux conséquences de la sur densification et à la délinquance qui s'y installe.
Il me semble qu'une urbanisation mesurée s'impose de fait... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Pas de remarque

Commentaire du commissaire enquêteur :
Pas de commentaire.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
«...Les élus Gauche Républicaine et Citoyenne ;
Demandent qu'un avis défavorable soit émis tant sur le PLU révisé que sur le RLP.
Sollicitent qu'une procédure réellement citoyenne soit menée pour définir, avec les Montgeronnais, un PLU compatible avec la préservation de l'environnement, l'amélioration

du maillage entre les quartiers, la réhabilitation des quartiers NPNRU et Contrat de Ville, et garantissant un droit de vivre pour tous et pour toutes les générations sur un territoire de mixité du parcours résidentiel.
Exigent une plus grande transparence dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et la cessation immédiate des mesures dilatoires à l'encontre des Montgeronnais pétitionnaires.
Requièrent une plus grande vigilance des services de l'Etat pour garantir les pétitionnaires dans leurs droits et le lancement d'une concertation sur la mise en révision du Plan de "Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine dans le cadre d'un urbanisme de résilience permettant une urbanisation intégrée et protectrice des hommes et de l'environnement.
Condamnent l'utilisation des outils de réglementation de l'urbanisme sans vision d'ensemble ce qui tend à renforcer la ségrégation spatiale, sociale et environnementale au sein de la ville et fragilise la position de la commune au détriment de tous les Montgeronnais, notamment dans le cadre du schéma régionale d'Ile de France, dans l'application des textes législatifs relatifs à la Métropole et aux agglomérations.
Soumettent une demande de prolongation de l'enquête publique sur le PLU et le RLP pour une période d'un mois hors période estivale.
Les élus Gauche Républicaine et Citoyenne siégeant au Conseil Municipal de Montgeron donnent un avis défavorable aux dispositions du PLU et RLP révisés et demandent la mise en conformité juridique et réglementaire de ces deux documents prescripteurs en termes d'aménagement et de réglementation d'urbanisme. Il sollicite par ailleurs toute la vigilance des représentants de l'Etat dans le cadre de leurs fonctions de contrôle de légalité des actes de la commune et de garants des droits et libertés individuelles et collectives, notamment au regard des pratiques pouvant relever de la qualification d'abus de pouvoir et d'abus de position enregistrés ces derniers mois sur Montgeron. »

REMARQUES D'ENSEMBLE SUR LE PROJET DE PLU
Le PLU présenté ne s'appuient sur aucun vision stratégique, sociale et urbaine et ne représentent qu'un agrégat sans cohérence d'ensemble permettant de donner sens et appartenance à la communauté montgeronnaise.
Il n'intègre en rien une dynamique de projets et conformément à une image erronée « d'une ville à la campagne » implanté dans un tissu urbain préexistant, ce document vise principalement à momifier le territoire de Montgeron dans un carcan parcellaire sans cohérence d'ensemble à l'échelle du territoire communal et plus largement à l'échelle du bassin de vie.
Inadéquation opérationnelle et fonctionnelle du PADD et du PLU au regard des prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et de la mise en compatibilité des documents d'urbanismes locaux...

REFERENDUM
La parution sur le site internet de la ville, une semaine avant la clôture actuelle de la dite enquête publique, d'un article complet à charge contre les avis émis par la Préfet et

annonçant un référendum local non instauré par une délibération préalable du Conseil Municipal constitue un acte de pression et de désinformation susceptible d'influencer les avis à intervenir et peuvent frapper la consultation en cours de vice de procédure... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir les réponses ci-dessus. Le projet de la ville est exposé dans le PADD, qui a fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Commentaire situé en fin de thème.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

« ...Le PLU doit développer et projeter une vision politique concrète pour le devenir de Montgeron à échéance de 20 ou 30 ans. Alors que des constats et diagnostics pertinents apparaissent dans le Rapport de présentation, les perspectives proposées demeurent très génériques, peu définies et manquent d'ambition.

De ce point de vue, le document présenté fait défaut de clarté et de transparence. L'ensemble des documents révèle une faiblesse des analyses prospectives avec peu de besoins objectivés et l'absence de justificatifs. Il ne préfigure nullement les réels besoins à l'échelle globale du territoire, mais s'applique à avoir une vision tronquée, cloisonnée, quartier par quartier (à l'image de la méthodologie retenue pour les concertations).

Ce PLU ne comporte aucun fil rouge ou conducteur, tant en termes d'habitats que de déplacements, notamment des déplacements doux.

Quelle ville voulons-nous transmettre à nos enfants ?
Quelles offres de logements ?
Quels emplois ?
Quels équipements et services ?
Quelle ambition pour les déplacements ?
Quel cadre et quelle qualité de vie ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Idem

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant de considérations générales (question n° 35, 66 et 68) :

Ces observations parfois très générales, émanant de groupes d'opposants au maître d'ouvrage, font apparaître un désaccord total avec le projet de PLU actuel en considérant

qu'il ne répond pas aux besoins des habitants, ce que dément le maître d'ouvrage dans sa réponse.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ...Absence de vision pour des centralités stratégiques comme celle du centre commercial de la Forêt est là aussi patente et très étonnante alors que la mise en place en entrée de ville du futur Centre technique municipal aura nécessairement un impact.. ».

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville tient à préserver et à développer les différents pôles de centralités de la ville ; les actions en ce sens passent par un travail quotidien, et pas nécessairement par des mesures d'affichage dans le règlement d'urbanisme. Par ailleurs, le lien entre le centre commercial de la Forêt et l'implantation du centre administratif et technique n'est pas évident, compte tenu de la distance entre les deux équipements (près d'un kilomètre).

Commentaire du commissaire enquêteur :
Sans commentaire.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET OAP
Il convient d'inscrire les outils de planification urbaine et d'aménagement du territoire dans la dynamique du Contrat de Plan Etat/Région 2015-2020, notamment sur son volet territorial (innovation urbaine, nouveaux quartiers urbains, éco quartiers, mobilité, transition énergétique, écologique, démographique, économiques et sociales) et d'anticiper la programmation du futur contrat de Plan afin que soit pris en considération la question centrale du réaménagement en boulevard urbain de la N6 et des perspectives de mutations à intervenir dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle traversée de Seine entre les communes de Vigneux sur Seine et Athis-Mons.
Il conviendra de favoriser le rééquilibrage du bassin de vie autour de pôles de développement territorialisés et de mixité d'usage. Que dans ce cadre il conviendra, pour être en conformité avec l'orientation n°1 du PADD, de définir une zone d'aménagement concertée sur les secteurs route de Corbeil, Maurice Guarin, la Glacière, Val d'Oly, avec traitement urbain de la N6 et réappropriation des espaces à aménager avec déplacements des activités polluantes dans un espace intercommunal et de veiller à la réappropriation de l'accès aux bords de Seine dans le cadre d'une trame verte et bleue.
L'orientation précédente ne peut trouver son équilibre général que dans le cadre d'une redéfinition conjointement avec l'Etat des règles de constructibilité dans le cadre du Plan de

Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Seine (PPRI) notamment au regard des dispositifs réglementaires sur la résilience.
Nécessité de repenser l'aménagement global du territoire communal à l'aune des axes de développement des zones de densification urbaine en harmonie avec le tissu pavillonnaire et les habitats collectifs (copropriétés et habitat social et intermédiaires) préexistant reliés par une trame verte et bleue identifiable sur l'ensemble du territoire et accessible par tous.
Inadéquation des périmètres de zonage avec les objectifs d'un PADD mal abouti et, l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de déterminer les zones d'intervention foncière au regard des besoins de diversification de l'offre des aménagements fonciers et du parcours résidentiel (notamment pour les jeunes ménages) et afin d'y intégrer les contraintes urbaines et d'aménagement essentielles pour les futurs projets.
Ces périmètres OAP devraient permettre de couturer l'ensemble des quartiers de la ville dans une trame intégrant un Plan de Déplacement Urbain communal et intercommunal (PDU et PDUI) restant à réaliser. Cette planification devraient tendre à mieux définir les outils d'interventions foncières, les montages d'opérations techniques et financières, les règles de concertation préalable des citoyens au sein d'ateliers urbains effectifs mais aussi d'intégrer le projet communal d'ensemble au sein du projet de territoire et d'aménagements d'intérêts communautaires consécutif à minima à l'élaboration par la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS), d'un Plan Local Intercommunal d'Urbanisme (PLUI) ou, à défaut d'accord, d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
Ces OAP devraient concerner notamment :

1. *la partie nord de la ville (Réveil Matin, Maurice Garin, Val d'Oly, Glacière) jusqu'à la rue Gaston Mangin dans un projet urbain permettant à la fois l'articulation du tissu pavillonnaire préexistant à préserver tout en favorisant une mutation des parcelles dédiées actuellement à des activités polluantes génératrices de gènes pour le voisinage et ouvrant un développement gradué et progressif de l'urbanisation jusqu'à la N6 et en direction de la zone d'activités et de la réappropriation des accès des bords de Seine dans le cadre d'une trame verte urbaine.*

2. *le quartier de la Gare, de la rue du Moulin de Senlis et de la rue de Concy, dans le cadre d'une redéfinition des projets en cours d'instruction tel que le « projet Eiffage » en y intégrant la mutation des terrains Dardères et la place de la Gare, afin de répondre à la fois, à l'identification raisonnable de la trame verte et bleue le long de l'Yerres, à une densification raisonnée de cette entrée de ville au pied de la gare RER, autour de projets de constructions compatibles avec l'harmonie général du quartier de la gare et de la plaine de Chalandray sur une surface opérationnelle plus large, à une meilleur fonctionnalité de l'ensemble du quartier de gare et entrée de ville nord-est notamment en terme d'accessibilité voirie, transport en commun, de stationnement, de dynamique commerciale, de services et équipements publics et, d'améliorer voire de résoudre les problèmes de circulation de ce secteur, bloqué actuellement par deux feux en baïonnette. Ce dernier point reste à traiter à l'échelle*

des répercussions des projets intercommunaux qui augmenteront rue de Concy le flux de circulation en raison des opérations immobilières et commerciales programmées sans études d'impacts préalables (projet gare et terrain limitrophes Gare de Yerres). Ces projets Yerrois auront aussi des répercussions en termes d'impacts environnementaux et de zones de Chalandises sur le quartier autour du marché Saint Hubert et n'ont fait l'objet d'aucune analyse en termes de répercussion pour le foncier et la qualité de vie de cette partie de Montgeron.

Absence de réserve foncière identifiable au sein du PLU au titre des projets d'aménagement

Réponse du maître d'ouvrage :

Il existe déjà une OAP pour la partie nord de la ville. En revanche, cet outil n'est pas adapté au quartier de la gare, que la ville ne souhaite pas bouleverser dans le cadre de son PLU.

Enfin, la ville partage les considérations de M. Joseph sur l'évolution du PPRI de la Seine et invite les élus des différents groupes politiques à travailler de concert en ce sens.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Un grand nombre de considérations développées dans cette observation seront reprises en détail dans les thèmes qui suivent. Le maître d'ouvrage se prononce contre une OPA sur le quartier de la gare et invite les élus d'opposition à travailler sur l'évolution du PPRI de la Seine. Toutefois une réflexion s'avère tout de même nécessaire sur ce quartier notamment au niveau du pôle transport et des liaisons douces.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

SECTEURS AU POTENTIEL DE MUTABILITÉ

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

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

Du foncier conséquent.

En parallèle, ce projet fait évoluer, à la baisse, les hauteurs de bâtis sur les pôles de centralité.

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

Pourquoi ne pas avoir intégré le quartier de la gare et la partie sud de l'avenue de la République qui constituent des pôles de centralité mixtes, dans un tel dispositif pour accompagner concrètement et planifier leur mutation ?
D'autant que le quartier de la gare correspond aussi à une entrée de ville.
Le document devrait intégrer le quartier de la gare et la partie sud de l'avenue de la République dans les orientations d'aménagement et de programmation, et ce, en cohérence avec le PADD.
Ces deux secteurs devraient pouvoir bénéficier de ces orientations et recevoir un traitement global et cohérent du quartier. Le traitement actuel du quartier de la gare manque de recul et de maîtrise.
Le rattachement aux orientations d'aménagement et de programmation offre la possibilité d'un encadrement de qualité du réaménagement. À l'instar du Réveil matin, pourquoi des études d'urbanisme n'ont-elles pas été diligentées ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Depuis la loi ALUR, l'étude des potentiels de densification du rapport de présentation du PLU est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme.
La contribution n'est pas très claire. Semble être regrettée l'absence d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le quartier de la gare et le sud de l'avenue de la République.
Le quartier de la gare n'est pas amené à accueillir de façon importante des constructions, du fait de son caractère contraint (circulation, proximité de zones inondables). Quant au sud de l'avenue de la République, il connaîtra à l'avenir des mutations, qui se feront dans le cadre urbain préexistant, ce qui ne nécessite donc pas d'orientations particulières.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur partage l'observation qui consiste à dire que les zones à potentiel de mutabilité sont difficiles à apprécier dans le projet. Le maître d'ouvrage confirme sa volonté de ne pas prévoir d'orientation d'aménagement sur le quartier de la gare et sur le sud de l'avenue de la République.

CENTRE-VILLE

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ...Maintenir en périmètre d'attente le Cœur de ville (mairie-rue d'Eschborn) sans même entamer un débat sur le devenir de ce périmètre voué à disparaitre dans moins de deux ans ne permet pas d'anticiper sérieusement la suite des événements.
Le PLU ne présente pas plus de propositions d'évolution d'autres secteurs du centre-ville alors même que des aménagements à venir sont prévisibles. Une OAP sur ce secteur serait sans doute indispensable pour imaginer l'avenir.

- *Quid du devenir du croisement entre l'avenue de la République et la rue Cassin qui est un axe majeur de distribution de la circulation ?*

- *Quid du devenir du quartier du centre ancien alors qu'un projet d'agrandissement de l'école Sainte-Thérèse marquera nécessairement le 'visage' urbain et la circulation d'une zone qui compte parmi les plus anciennes de la ville ? Les réponses aux nuisances sur le quotidien des habitants ne sont pas anticipées. Cette densification de fait paraît même contradictoire avec l'esprit du PLU. La question de la future dynamique urbaine de ce quartier reste posée... ».*
-

Réponse du maître d'ouvrage :
Le périmètre d'attente du centre-ville a précisément pour effet de geler la constructibilité du secteur tant qu'aucune réflexion ne sera finalisée avec les habitants.
Les autres secteurs de l'avenue de la République sont amenés à évoluer ponctuellement, ce qui ne nécessite pas l'élaboration d'OAP.
Un emplacement réservé a été prévu au croisement République / Cassin pour permettre un réaménagement du carrefour.
Le quartier ancien est protégé. Le réaménagement de l'école Sainte-Thérèse (qui a d'ailleurs été autorisé dans le cadre du PLU de 2013) ne constitue pas une densification.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage sur l'avenue de la République, le croisement République/Cassin et le réaménagement de l'école Sainte-Thérèse. Le commentaire sur le périmètre d'attente est situé en fin de thème.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global
NOUS DEMANDONS que

- *le périmètre d'attente soit étendu à l'ensemble immobilier da Saussaie et à la parcelle à l'angle rue de Chalandray avenue de la République*
- *que ne figurent pas les détails suivants : 3 zones, une zone UFa, une zone UB R+3+C et R+2+C qui préfigurent un projet non présenté dans le PLU.*

(voir aussi zone UB)

Secteurs de densification
Pas de transcription claire sur la carte

Réponse du maître d'ouvrage :
Périmètre d'attente : ce périmètre ne concerne qui ne peuvent plus matériellement évoluer. Dans l'attente de l'élaboration du projet, le PLU doit fixer des règles, ce qui explique que des hauteurs figurent sur le plan de zonage.
Secteurs de densification : remarque non compréhensible.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

Non-respect des engagements de Préservation de l'identité urbaine et architecturale de la ville inscrits dans l'orientation 2 du PADD, notamment par la signature d'un permis de construire visant à augmenter les surfaces construites de +2000m2 utiles au profit de l'école Sainte Thérèse en limite d'un site protégé au titre des sites pittoresques et cela en contradiction flagrante avec l'affirmation que « l'intérêt du PLU est de venir -élargir - ces protections en apportant ses propres protections. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'enquête publique porte sur le PLU et son objet n'est pas de rouvrir un débat sur des permis de construire délivrés antérieurement sur la base du précédent document d'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question de la signature de ce permis de construire ne relève pas de la présente enquête.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

LE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE

Un périmètre d'attente a été retenu entre la mairie actuelle et la rue d'Eschborn concernant notamment l'emprise de la demeure dite « Maggio » pour un projet d'aménagement global.

Cette propriété de style bourgeois est au cœur de ville, fleuron de notre patrimoine historique du XIXe siècle et reflet de notre histoire.

Aucune lisibilité sur l'aménagement projeté et de nombreuses inquiétudes dans la population, désireuse de préserver ce bien, de le réhabiliter et de le voir dévolu à un service public.

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir plus haut. Le périmètre d'attente a justement pour objet d'empêcher des constructions tant que ce secteur n'a pas fait l'objet d'études et de débats avec les habitants.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant du centre-ville (question n° 35, 56, 66 et 68) :

Le commissaire enquêteur constate que dans ses réponses le maître d'ouvrage précise avoir gelé la constructibilité dans l'attente d'études, d'une réflexion et d'un débat avec les habitants sur un projet. L'organisation d'un débat est judicieuse, car ce peut être l'occasion pour chacun de s'exprimer sur un aménagement important du centre-ville. Il note que dans l'état actuel le périmètre ne peut plus évoluer.

QUARTIER DU REVEIL MATIN

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...La question est traitée via une OAP concernant une partie limitée du secteur, la pointe nord, et pose des orientations très généralistes. Une vision plus large est sans doute nécessaire avec de nombreux questionnements concernant par exemple la vocation future de la route de Corbeil et des terrains qui la longent et qui sont amenés à muter tôt ou tard. Ou encore le devenir de la zone Maurice Garin. Comment imaginer relier ces morceaux de quartier isolé ?

Des incohérences fortes apparaissent d'ores et déjà et témoignent d'un urbanisme à l'envers contradictoire, là aussi, avec les effets d'annonce des phases préparatoires.
Ainsi la construction d'un immeuble rue du Gué, collé aux voies ferrées, à proximité d'une zone largement inondable (cf les récentes crues) et sans étude d'impact sur la circulation.
Les aménagements du quartier à ce jour proposés relèvent plus d'un effet esthétique d'aménagement et d'embellissement de la voirie, que d'une vision urbanistique pourtant nécessaire notamment en termes d'équipement économique par exemple avec un aménagement et un accès plus efficace à la zone Maurice Garin... »

Réponse du maître d'ouvrage :
L'amélioration des accès à la zone Maurice Garin fait l'objet d'études parallèlement à l'élaboration du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le maître d'ouvrage ne répond pas à la question sur la vocation future de la route de Corbeil et des terrains qui la longent. Le commissaire enquêteur constate que l'accès à la zone Maurice Garin fait l'objet d'études en cours.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Ce projet de PLU ne porte qu'un seul secteur repéré d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), qui se rapporte au secteur nord de la ville, sur le quartier du Réveil matin.
Sont prévues la mutation de parcelles logées entre le long de la Nationale 6 et la route de Corbeil, services de la voirie municipale, refuge animalier... quelles dévolutions pour ces parcelles à terme? Qu'en sera-t-il du refuge « animaux sans foyer » de Montgeron?
De même, un front bâti est inscrit rue du repos, correspondant aux garages municipaux ainsi qu'une portion de la parcelle dite « France Télécom ». Quel devenir?
Les parcelles longeant la voie ferrée, et parallèles à l'avenue Jean Jaurès sont concernées par un changement de zonage en UEb, l'implantation de jardins familiaux et d'insertion était pourtant projetée ?

Qu'en est-il de l'espace mutable de la partie centrale de 2 hectares? Le plan de zonage laisse deviner la construction de logements pour combler les « dents creuses » avenue Jean Jaurès pour compléter le linéaire? Nous regrettons que ces parcelles ne soient pas répertoriées dans le document.
Une nouvelle fois, une opacité sur les mutations à venir.
Ce quartier cristallise des enjeux de taille. Quartier en « jachère », il porte un potentiel considérable.
L'implantation d'une ressourcerie sur ce triangle constitue une initiative pertinente imprimant l'idée d'un quartier dédié à l'économie du partage, au développement d'une économie sociale et solidaire, et à la mobilité.
Quartier à vocation mixte, il pourrait regrouper de l'habitat, toujours dans un esprit d'éco-construction et de végétalisation, et voir s'installer un pôle d'exception d'économie sociale et solidaire qui correspond aux évolutions sociétales actuelles, avec des activités innovantes, un lieu de « coworking » et/ou de télétravail, une pépinière d'entreprises...

Réponse du maître d'ouvrage :
Le PLU fixe des règles, qui sont très claires, et qui fourniront le cadre des futurs projets. Il est donc inapproprié de parler d'opacité.
Les parcelles le long de la voie ferrée passent en zone UEb comme celles situées de l'autre côté de l'avenue Jean-Jaurès. L'implantation de jardins familiaux n'a jamais été prévue sur ces terrains très étroits et peu aménageables.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il pense que comme pour le périmètre d'attente un débat pourrait être de nature à échanger sur les projets de ce secteur.

QUARTIER DE LA GARE

N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire de 48 pages enregistré au N°6)
« ...III- La GARE : *au centre des zones et sites classés ; au centre de l'intermodalité des transports à construire ; lien obligatoire entre les deux problèmes, circulation et espace naturel à valoriser... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ce point de vue général.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Cette partie de la ville est effectivement un secteur à forts enjeux.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...La question du devenir et de l'aménagement de ce quartier (équipements, circulation, pôle multimodal.....)n'est pas objectivement posée par le projet.

- Inquiétudes notamment avec la suppression d'un emplacement réservé rue du Docteur Léon Deglaire (emplacement réservé n°4 du PLU 2013) sur un parcours stratégique pour la mise en place d'une circulation douce.

- Pas de vision d'ensemble d'aménagement du secteur

- Projet Eiffage (angle rue de Concy et avenue du Général Leclerc), à reconsidérer à l'aune des récentes inondations qui ont affecté notamment la rue de Concy ainsi que l'effondrement partiel de la chaussée qui en a résulté.

- Absence de vision en termes d'équipements publics de ce quartier (crèches, gare routière, pôle multimodal, commerces...)

- Absence de vision globale en matière de circulation est particulièrement perturbante pour la gestion d'un quartier comme celui de la gare... »

Réponse du maître d'ouvrage :

La ville estime qu'il n'est pas raisonnable de vouloir densifier ce quartier comme l'y incite l'Etat. Le PLU vise donc à préserver la structure de ce quartier et à permettre son évolution de façon ponctuelle.

L'amélioration de la circulation relève d'autres actions qui ont déjà été engagées (ronds-points, synchronisation des feux...).

Il sera proposé au conseil municipal de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.

Le PLU donne le cadre de la planification urbaine. Il n'y a pas lieu de poursuivre ici un débat sur des projets particuliers.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que maître d'ouvrage ne désire pas densifier ce quartier et permettre des évolutions ponctuelles. Il va proposer au conseil municipal de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.

La réponse à la question sur le projet "Eiffage" est traitée dans le thème « projet immobilier angle rue de Concy/Général Leclerc ».

Des actions concernant la circulation auraient déjà été engagées et il faut rappeler que le projet de PLU prévoit des dispositions en ce qui concerne les liaisons douces.

N°55 Madame Laurence Stouvenel - 14, rue de Concy

« Après lecture de la version modifiée du PLU 2015, il est clair que cette version est bien meilleure que celle de 2013.

Toutefois, le gros point noir reste celui du quartier de la gare. En effet, la circulation est particulièrement dense dans ce secteur et les embouteillages aux heures de pointe sont quotidiens et de plus en plus terribles, malgré le nouveau rond-point. Le plus important pour l'avenir de notre ville, c'est d'élargir la rue du Général Leclerc aux abords de la gare, ainsi

que les trottoirs, pour que les accès à la gare par bus, voiture, vélos ou piétons soient facilités.
Or, le zonage du PLU, en aval de la voie ferrée, et de chaque côté de la rue du Général Leclerc montre deux grosses zones UDb allant jusqu'au parkings Foch. Ce zonage est en opposition totale avec le bien et l'avenir de notre ville car la route et les trottoirs ne pourront plus jamais être élargis et ce zonage va condamner tous les habitants de Montgeron à subir des embouteillages supplémentaires dus aux entrées et sorties des véhicules des résidences d'habitat collectif qui seront construite sur ces zones UDb.
De plus le zonage du PLU 2015 est totalement différent selon le quartier de la ville : en effet, Avenue de la République, le nouveau zonage est fait en fonction de la hauteur des bâtiments existants, ce qui rendra une homogénéité du tissus urbain de ce quartier, alors que sur le secteur de la gare, ce zonage UDb de part et d'autre de la rue du Général Leclerc, est en total désaccord avec la zone pavillonnaire existante et de 5 m au-dessus des bâtiments existant; ce sera donc une rupture totale avec le tissus urbain de ce quartier qui va être sacrifié.
Enfin, après les inondations que le quartier de la gare vient de subir, il est dangereux de construire au niveau de ces zones UDb des bâtiments, de plus avec des parkings en sous-sol ...Il en va de la responsabilité de Madame le Maire le jour ou malheureusement les futurs habitants de ces logements risqueront de se noyer dans le parking. Un projet de construction Eiffage est d'ailleurs sur le point d'être accepté par la municipalité.
De grâce, Mesdames, Messieurs de la municipalité, Madame le Maire, refusez s'il vous plait de nouveau ce permis de construire Eiffage avant qu'il ne soit trop tard et modifiez le zonage du PLU sur le secteur de la gare, afin que les zones UDb soient retransformées en zone UF et que ce quartier reste pavillonnaire et harmonieux. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage les remarques concernant l'insuffisance des trottoirs entre la voie ferrée et les parkings Foch. C'est précisément à l'occasion des réaménagements urbains tels qu'ils sont permis par la zone UDb qu'un élargissement des trottoirs (prévu par des emplacements réservés au PLU) sera possible.
Les terrains cités se trouvent à l'extérieur de la zone inondable, ce qui a d'ailleurs été confirmé par les faits en juin dernier.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La création d'un emplacement réservé à cet endroits peut permettre à terme des aménagements des trottoirs pour améliorer la circulation.
Le maître d'ouvrage ne répond pas, à ce stade, à la question sur le zonage dans le quartier de la gare et son décalage avec la zone pavillonnaire.
L'observation évoque un zonage UDb alors que ce type de zonage n'est pas précisé sur le plan dans ce quartier. Le projet "Eiffage" est lui situé en zone UEa et le maître d'ouvrage confirme que cette partie est située à l'extérieur de la zone inondable.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Les spécificités topographiques et les contraintes physiques du site ne permettent pas de se conformer aux attentes du SDRIF pour la production de logements par densification, attentes découlant des premières orientations de développement des réseaux et infrastructures de transports, avec accents portés sur les modes actifs, marche à pied et vélo.

Compte tenu des orientations du SDRIF, une étude globale sur tout le secteur de la gare devrait être mise en œuvre comme préalable, sachant que le STIF propose une prise en charge des coûts d'études à 100 %.

a) De manière réaliste, un élément de réponse viable serait de revisiter ce secteur en le transformant en un véritable pôle multimodal. Ce dispositif doit être complété par la création d'un parc relais pour mieux porter une interface entre l'automobile et l'offre de transports publics, incluant une zone de covoiturage.

Outre la vocation visant à favoriser les correspondances de modalités de déplacements, ce pôle permettrait d'améliorer l'accès des usagers au réseau de transports en démultipliant également l'accessibilité du lieu.

La notion de services constitue la troisième composante des pôles d'échanges soit en lien avec les transports soit en lien avec l'urbain par la promotion des informations sur la ville, activités, commerces de proximité. À ce titre, le plan de zonage gomme totalement le linéaire de commerces place de la gare J.Piette. Le PADD souligne pourtant la préservation et le développement du commerce de proximité. Pourquoi cela n'est-il pas porté sur le document ?

La ville pourrait répondre aux orientations premières et réglementaires du SDRIF. A savoir « développer des infrastructures de transport/réseaux et équipements »par la refonte d'un tel pôle -, en trouvant une homogénéité entre les transports, les équipements publics, les commerces de proximité, les voies douces et les constructions à vocation d'habitat.

Ce projet de lieu d'échanges décline en particulier le réel développement de cheminements piétons et cyclables dans un rayon de 1000 mètres.

b) Cette révision du PLU devrait permettre l'intégration nécessaire d'un réseau structurant de chemins piétons et cyclables.

Un groupe d'habitants a réfléchi à cette question centrale et a suggéré des tronçons de circulations douces. Il a soumis ses réflexions, assorties d'actions concrètes sur toute la ville. Ce travail participatif n'est aucunement pris en compte dans ce PLU. Il devrait d'ailleurs être prolongé et complété intelligemment par une étude du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) sur ce dossier. Cette étude permettrait d'acter un plan pour concrétiser ces réseaux. Ainsi, l'évolution de la ville incorporerait ces données en amont : elles préexisteraient au renouvellement urbain à venir.

À ce jour, la ville refuse d'intégrer une telle étude et s'obstine dans un

raisonnement « tout voiture ». Nous ne relevons pas de stratégie sur du long terme pour permettre d'aller plus loin que les attentes du PDUIF concernant la diminution des déplacements en voiture (-2 % visés, peu ambitieux).
Aucune proposition sur ce point avec les impacts environnementaux et sanitaires néfastes reconnus.

Réponse du maître d'ouvrage :
La place Piette constitue déjà un pôle d'échange (RER, bus, taxis, commerces…). A proximité, de l'autre côté de la voie ferrée, se trouvent les parkings Foch (parc relais). Compte tenu de la contrainte du pont de la voie ferrée, il n'est pas envisageable de regrouper l'ensemble de ces éléments du même côté de la voie ferrée. Il convient en revanche de mieux les relier.
Par ailleurs, la ville ne souhaite pas dégrader le cadre urbain du quartier par une extension de cette place, et les aménagements ultérieurs se feront dans l'emprise de l'espace public existant, ce qui n'implique donc pas la mise en place d'outils spécifiques du PLU.
La ville a intégré des propositions issues des réflexions avec les habitants sur les circulations douces (élargissement de trottoirs notamment), mais il faut bien comprendre que l'aménagement de l'espace public à proprement parler ne relève pas sauf exception du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Les contraintes liées au secteur de la gare sont fortes mais des opportunités foncières existent. Préalablement à la révision du PLU une étude globale de pôle, sur le secteur, auraient pu faire émerger des pistes d'amélioration à intégrer dans le projet de PLU, afin de répondre aux enjeux à venir.

N°70 Pierre Henri
« Je vous prie de bien vouloir noter ma demande de modification de la zone « place Joseph Piette » afin qu'elle cesse de figurer dans la catégorie UDa.
Il me paraît contraire à l'intérêt des Montgeronnais que ce quartier puisse faire l'objet de construction collective en raison des difficultés de circulation qui en résulteront et des risques d'inondation qui ne sont pas théoriques après la crue de l'Yerres du mois de juin 2016.
La raison voudrait que ce quartier soit classé en zone pavillonnaire. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La place Joseph Piette est largement à l'écart de la zone inondable. De plus, la zone Uda ne recouvre pas de tissu pavillonnaire préexistant, mais des terrains qui sont déjà occupés par des immeubles de logements collectifs.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur partage la réponse faite par le maître d'ouvrage.

DEPLACEMENTS

PLAN DE DEPLACEMENT

N°34 Monsieur Pierre Guériaux
« ...Absence d'un Plan local de déplacements ambitieux
Montgeron est ceinturé à l'ouest et au Sud par la N6 franchissable en 3 points laissant peu de place aux autres modes de déplacements (vélos, piétons, PMR). Du Nord au Nord-est c'est la ligne SNCF/RER qui créé une autre frontière franchissable par des ponts vieux d'un siècle et inadapté aux circulations multiples.
Les déplacements au sein de l'agglomération sont donc difficiles, polluants et en parallèle un RER D saturé.
Il faut créer de nouvelles voies et élargir les axes trop étroits et dangereux pour les piétons, cyclistes et PMR... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ce diagnostic et ces objectifs généraux.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
Absence de Plan de Déplacement Urbain (PDU) et de Plan de Déplacement Urbain Intercommunal (PDUI)

Réponse du maître d'ouvrage :
Le Plan de déplacement urbain ne relève pas du PLU ni de la commune, ce qui n'empêche évidemment pas la ville de prendre en compte les questions de déplacement dans le diagnostic du PLU. A ce jour, une consultation est en préparation pour permettre l'élaboration d'un plan de circulations au niveau communal.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant des déplacements (question n° 34 et 66) :
Le commissaire enquêteur confirme que le plan de déplacement urbain et le plan de déplacement urbain intercommunal ne relève pas de la commune. Il prend acte de la consultation en préparation pour permettre l'élaboration d'un plan de circulation au niveau communal. Il regrette que celui-ci ne soit étudié qu'après la révision du PLU, alors qu'il mettra sûrement en exergue des points qui auraient pu être intégrés dans le projet de PLU et notamment de nouveaux emplacements réservés.

CIRCULATIONS

N°6 Monsieur Ogier (mémoire) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire enregistré au N°6)

***«... I- CIRCULATION sur le flanc Nord Est du plateau de Brie** :*

Les comptages 'véhicule' PLU, s'ils ne sont pas erronés, n'ont, faute de rigueur, guère de signification. Le classement des voies routières est de pure convention. Le problème circulation émerge encore du PLU par :

- ***a)*** *les emplacements réservés : sur 9 emplacements 6 se trouvent aux alentours de la gare. Certains prévus depuis longtemps, tel le N° 3 rue Leclerc, ne sont toujours pas réalisés ; celui de la rue Deglaire a été supprimé alors qu'il correspond à une circulation douce régionale et que les reculs ont été à moitié réalisés. Selon le PADD, ils traduisent la volonté de la mairie de créer des voies le long de la voie ferrée (liaison inter quartiers)*
- **b)** *La rue du moulin de Senlis : classée « voie résidentielle » est une voie de transit à 95%. Or c'est un chemin vicinal (4.5 m de largeur) qui sert de voie de délestage. Un seul trottoir; route inondable dans la vallée : voie de débouché pour les 3 rues du coteau.*
- **c)** *Le pont de Bart : petit pont centenaire en mauvais état et surchargé. Il fait partie du complexe routier Morin/ Bart/ Moulin de Senlis qui double la voie des départementales cataloguées comme essentielles. Or la rue du moulin de Senlis, c'est 1000 à 1200 véhicules par jour et, fréquemment, une file d'attente au feu de plusieurs centaines de mètres.*
- ***d)*** *Une réglementation foisonnante et contradictoire sur ce complexe : élargissement de la voie un temps, puis restrictions de passage actuellement. Mais jamais de travaux d'infrastructures*

**Il y a incontestablement un problème général d'infrastructures dans le quartier de la gare.*
La question de la traversée de la voie ferrée est sous-jacente à la plupart des problèmes ponctuels relevés.
Solution du problème : soit élargir le pont de la gare, goulot d'étranglement, sur l'axe de la RD 324 qui traverse la vallée de l'Yerres (« route de Crosne »).
Soit transformer le 'pont aux vaches' existant, comme traversée de la voie ferré avec débouché éventuel sur la rue Suzanne à Crosne. Soit... soit....
**Mais le développement de l'urbanisation dans la vallée dépend directement de ce passage central, le seul qui reste dans sa fonction d'origine.*
**L'état du pont de BART ne permet pas que le PLU fasse silence pour 15 ans encore sur cette vaste question d'aménagement de la zone.... alors que l'on va continuer à construire.*

Réponse du maître d'ouvrage :
Le fait que 9 emplacements réservés sur 6 se situent près de la gare prouve que la ville a particulièrement pris en compte les problématiques propres à ce quartier, contrairement à plusieurs affirmations.

La proposition de réaliser une nouvelle traversée routière empruntant le « pont aux vaches » et débouchant à Crosne rue Suzanne est irréalisable, car elle viendrait détruire des espaces naturels situés en site classés de part et d'autre de la voie ferrée.
Le PLU répond aux problèmes évoqués par ce contributeur en limitant la densification de ce quartier, malgré les incitations en sens inverse de l'Etat.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Les infrastructures pour le franchissement de la voie ferré sont limitées et soumises à de fortes contraintes. Des évolutions sont envisagées à terme avec l'aménagement des emplacements réservés. Toutefois au niveau de la circulation automobile le franchissement de la voie ferrée dans le secteur de la gare ne peut se faire que par la rue du Général De Gaule.

N°12 Monsieur André Schneider
« ...Demande que pour un projet de réalisation d'un ensemble immobilier sur le terrain « Dardère » soit fixé des emprises pour permettre un aménagement du carrefour dont la circulation est intense aux heures de pointe... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville a demandé au Département d'étudier la faisabilité d'un aménagement du carrefour.
Les emprises nécessaires peuvent être intégrées au PLU approuvé.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le maître d'ouvrage répond favorablement à l'observation mais dans sa réponse ne fournit aucun élément permettant d'apprécier le projet.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

- *« ...Carrefour de la mairie : un espace réservé de part et d'autre du haut de la rue du général Leclerc, carrefour souvent cité comme devant être aménagé,*
  Face à la mairie le trottoir qui relie la rue de Chalandray à l'avenue de la République ne permet pas à 2 personnes de se croiser.
  Et le tourne à droite de la rue du Général Leclerc vers l'avenue de la République devrait être rétablie pour permettre aux véhicules de dégager plus rapidement ce carrefour, réduisant ainsi la pollution
- *Emplacement réservé N° 4 au nouveau PLU : un recul de 5 mètres, au minimum (et non 1m), pour ne pas compromettre la traversée à venir de la voie ferrée à cet endroit et faire face à la demande toujours en augmentation de l'espace technique : armoires de câblage de la ville, zones de collecte de poubelles enterrées, place de stationnement pour les bus et leurs voyageurs, etc.... Un fort recul des bâtiments à venir est seul à même de faire disparaître le point de blocage régional N° 75 du PDUIF.... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
Concernant le carrefour entre la rue du Général Leclerc et l'avenue de la République, les premières études n'impliquent pas le besoin d'un espace réservé à cet endroit, qui fait l'objet d'une étude de maîtrise d'œuvre destinée à préciser le projet. Il ne sera pas proposé de modifier le PLU sur ce point au stade de l'approbation.
A proximité de la gare, l'emplacement réservé n°4 tel qu'il figure au PLU arrêté permettrait déjà de bénéficier d'un trottoir sensiblement élargi (environ 2,50 m). Un recul obligatoire plus important a été demandé au promoteur et sera intégré au PLU approuvé ; toutefois, il convient aussi de prendre en compte l'effet sur le paysage urbain d'un décroché trop important.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend note de l'argumentation du maître d'ouvrage sur l'aménagement du carrefour Général Leclerc/République et de la demande au promoteur de prévoir un recul plus important de l'emplacement réservé n°4, point qui sera intégré au PLU à approuver.
Il partage l'avis du maître d'ouvrage sur l'impact d'un recul trop important de celui-ci sur le paysage urbain.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
L'ensemble des dispositions inscrites dans l'orientation 1 du PADD, relatives aux améliorations de la circulation, de son insertion dans le réseau régional et à l'amélioration globale du transport (RER D, traversée de Seine, mode doux et tramway) ne font l'objet d'aucune inscription au titre des contraintes parcellaires du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :
Toutes les orientations du PADD n'ont pas été vocation à avoir des effets sur le plan de zonage et le règlement. En l'occurrence, il est fait référence à l'orientation suivante :
« Défendre Montgeron sur le dossier des transports régionaux :
- En obtenant la construction d'un nouveau pont sur la Seine pour désenclaver Montgeron et son secteur.
- En obtenant pour le RER D une fréquence en plus par quart d'heure à l'heure de pointe.
- En suivant avec attention les projets extérieurs pouvant impacter notre territoire (métro du Grand Paris, projets de tramway…). »

Par définition, cette orientation sous-tend l'action de la ville, mais n'a pas de transcription réglementaire directe, puisqu'elle concerne des projets réalisés à une échelle supra-communale.

Commentaire du commissaire
La réponse du maître d'ouvrage se limite aux transports en commun alors que l'observation concerne aussi l'amélioration de la circulation et son insertion dans le réseau régional.

CIRCULATIONS DOUCES

N°3 Monsieur Jacques Depardieu – 5, rue du Clos Galant
La conclusion est la suivante :
«... Je demande donc que soient établis et intégrés, notamment dans le plan de zonage :

- *un schéma directeur de chemins piétonniers et de pistes cyclables confortables et sécurisés permettant de relier tous les équipements publics. Le CEREMA se propose de le faire pour début septembre pour 8.782 € dont 50% à sa charge,*
- *une étude préliminaire du pôle multimodal. Cette étude est financée à 100% par le STIF*

Si cela s'avère impossible, je demande au minimum d'inclure dans une partie opposable du PLU :

- *une phrase du type : « Le PLU intègre les objectifs du PDUIF au travers de la création d'un réseau maillé de chemins piétonniers et de pistes cyclables entre les pôles d'animation de la commune (centre-ville, gare, équipements et services de proximité) et ses pôles naturels et paysagers (espaces forestiers, parcs et jardins, bords de l'Yerres). L'objectif est de réaliser un véritable réseau de circulations douces, inexistant actuellement. »,*
- *Un tracé sud-est / nord-ouest permettant aux piétons, cyclistes et PMR de rejoindre depuis l'extrémité nord- ouest de La Pelouse, la piscine, les centres commerciaux du nord de Montgeron et au-delà la gare de Villeneuve,*
- *Un tracé sud-ouest / nord-est permettant aux piétons, cyclistes et PMR de rejoindre depuis le centre-ville, d'un côté la gare de Montgeron et au-delà les berges de l'Yerres et de l'autre côté le collège Pompidou, les équipements sportifs et les futurs services municipaux dans les anciens bâtiments de la DDE.*
- *La totalité des 16 tronçons de liaisons douces proposés par un groupe d'habitants, en septembre 2015... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage la volonté d'améliorer les chemins piétonniers et les pistes cyclables. Toutefois, la mise en œuvre de ce plan ne relève pas du PLU. Une étude spécifique sera lancée au second semestre.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°8 Monsieur Jacques Depardieu - 5, rue du Clos Galant (complément à lettre du 13 juin).
« Je signale une incohérence supplémentaire entre le PADD, le RP et le plan de zonage. Page 19 du PADD, un épais tiret vert est défini ainsi par la légende de la page 18 : « Relancer la mise en place des circulations douces pour établir à terme un véritable maillage ».
Ce tiret vert représente donc les circulations douces à réaliser dans les prochaines années.

Mais 3 tronçons que j'ai notés 1, 2 et 3 ne trouvent pas leur traduction dans les autres documents du PLU et le premier, le n°1, est même condamné par une décision arbitraire de la Ville.

Tronçon 1 (rue DEGLAIRE) : il se situe sur l'emplacement réservé n°4 du PLU en vigueur qui est supprimé dans ce projet de PLU. Il est indispensable à la réalisation du réseau cyclable structurant régional, comme vous pourrez le constater, l'emprise actuelle de la voie étant juste suffisante pour un trottoir aux normes et à une voie de circulation automobile.

Cet emplacement réservé a déjà été appliqué, puisque 6 propriétés ont été reculées d'environ 4 à 5 mètres.

Tronçon 2 (rue du général LECLERC) : il passe sous le pont SNCF et permet de joindre les berges de l'Yerres au centre-ville. Aujourd'hui, ni les PMR, ni les cyclistes ne peuvent l'emprunter en sécurité. C'est la coupure n° 75 citée dans le PDUIF à supprimer avant 2020. Un busage dans le talus est nécessaire avec les réservations foncières de part et d'autre, réservations qui ne sont pas prévues au plan de zonage. Si la Ville objecte que le busage est impossible, elle doit prévoir au PLU une solution alternative.

Tronçon 3 (rue du général LECLERC) : il est irréaliste. Un emplacement réservé figure depuis environ 30 ans dans les POS précédents et le PLU en vigueur. Il affecte une demi-douzaine de pavillons et n'a jamais été appliqué malgré les mutations et autorisations d'urbanisme intervenues depuis.
En supposant même qu'il soit appliqué, il n'y aurait toujours pas assez de place pour y faite passer confortablement et en sécurité, les piétons, les PMR et les cyclistes sur cette départementale avec 7.000 véhicules / jour, comme vous pourrez le constater.
Un tracé alternatif aurait dû être inscrit s'agissant d'une liaison entre la mairie et la gare, générant donc un flux significatif de piétons.

A noter que le tronçon 4 (avenue de la République) est également irréaliste étant donné l'étroitesse de la rue et le flux de véhicules.
A noter que le tronçon 5 concerne une partie de la rue Cassin qui vient d'être refaite, mais sans piste cyclable au motif que les riverains n'en voulaient pas... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les deux plans comparés n'ont pas la même nature :

- Le plan du PADD indique la trame d'un réseau de circulations douces
- Le plan de zonage indique des emplacements réservés pour des élargissements de voirie.

Penser que la réalisation d'itinéraire doux nécessite systématiquement des élargissements de voiries afin de séparer chaque type de flux (véhicules motorisés, vélos, piétons…) reflète une conception en partie dépassée de cette question. L'objectif n'est pas nécessairement de séparer chaque mode, mais peut consister, dans certains secteurs, à partager la voirie, ce qui se révèle dans certains cas plus sécurisant, et moins destructeur pour le tissu urbain.

La remarque du demandeur est d'ailleurs incohérente. En effet, il regrette d'un côté que la ville ait supprimé l'emplacement réservé du « tronçon 1 » (rue Deglaire), dont la réalisation,

sur environ 200 m de long, impliquerait le rachat d'une douzaine de terrains et la démolition de plusieurs bâtiments, mais il juge irréaliste l'emplacement réservé (maintenu) du « tronçon 3 » (rue du Général Leclerc), d'une longueur d'une centaine de mètres, qui ne concerne que six propriétés et n'implique aucune démolition de bâti.
Il faut ajouter que la rue du Général Leclerc connaît une circulation beaucoup plus importante, ce qui justifie un élargissement des trottoirs (une circulation partagée est difficilement envisageable à cet endroit, contrairement à la rue Delgaire).
Sur l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire, voire plus haut.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire de 48 pages enregistré au N°6)
« ...les emplacements réservés : sur 9 emplacements 6 se trouvent aux alentours de la gare. Certains prévus depuis longtemps, tel le N° 3 rue Leclerc, ne sont toujours pas réalisés ; celui de la rue Deglaire a été supprimé alors qu'il correspond à une circulation douce régionale et que les reculs ont été à moitié réalisés. Selon le PADD, ils traduisent la volonté de la mairie de créer des voies le long de la voie ferrée (liaison inter quartiers)... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut : il sera proposé au conseil municipal de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ...Les ambitions affichées ne se retrouvent pas dans le PLU avec la suppression notamment d'une zone réservée rue Deglaire qui obère des possibilités d'aménagements futurs sur un réseau de circulation douce pourtant structurant.
Certes des liaisons sont inscrites au projet de PLU mais ne permettent pas de dessiner un maillage très clair ou cohérent pour l'avenir... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°48 Monsieur Gérald Heulluy

Les liaisons à créer et valoriser et les emplacements réservés

Quelle application du Plan de Déplacement Urbain (PDU) dans le projet de PLU 2015 ?

Des intentions de liaisons sans schéma directeur des circulations douces

Pour cela ces liaisons devraient s'inscrire dans un schéma directeur des déplacements doux qui malheureusement ne figure pas dans ce projet de PLU.

L'objectif de ce schéma directeur est d'identifier sur un plan, les liaisons et parcours importants facilitant les déplacements doux au sein de la ville, reliant les quartiers, permettant d'accéder aux infrastructures, équipements, espaces de loisir, ...

Il doit également permettre lors de la rénovation d'une rue, d'intégrer des aménagements et une signalisation permettant la circulation adaptée et en toute sécurité de tous les modes doux de circulation ; Et d'éviter ainsi les ruptures de parcours et les erreurs commises ces deux dernières années dans la rénovation de certaines rues stratégiques pour la circulation des piétons et cyclistes, comme les rues Léon Deglaire et Morin dont les aménagement réalisés empêchent aujourd'hui la circulation des vélos.

L'emplacement réservé de la rue du Docteur Léon Deglaire supprimé

De manière inexpliquée et inexplicable, un emplacement réservé très important et préexistant à cette modification de PLU, a été supprimé aux abords immédiats de la gare. Cet emplacement réservé qui devait permettre l'élargissement de la section de la rue du Docteur Léon Deglaire comprise entre la gare et le Chemin Noir avait pour but de favoriser une circulation plus confortable des piétons, cyclistes et automobilistes le long d'un parcours très fréquenté par les usagers de la gare. Cette portion de la rue du Docteur Léon Deglaire permet aux piétons et cyclistes de rejoindre la gare au centre ancien de Montgeron, au lycée, au quartier Gaston Mangin et au quartier Réveil Matin, en évitant les grands axes de circulations.

La suppression de cet emplacement est d'autant plus inexplicable que celui-ci existe depuis des années dans les documents d'urbanisme de la ville (Emplacement réservé N°4 du PLU 2013) et qu'il a déjà permis l'acquisition de plusieurs parcelles. Il semble indispensable que cet emplacement réservé soit réintégré au plan de zonage du PLU 2015.

Réponse du maître d'ouvrage :

idem

Commentaire du commissaire enquêteur :

Commentaire situé en fin de thème.

N°51 Madame Chantal Briend

« - même s'il y a eu des ajouts appréciables par rapport au précédent PLU, la carte des circulations piétonnes et cyclistes reste en deçà des opportunités de Montgeron. Il manque par exemple un cheminement piéton nord sud le long de l'avenue de la République, sur

l'emprise foncière du parc du lycée entre G. Mangin et la médiathèque, pour permettre aux piétons et élèves de se déplacer à l'abri du trafic automobile très prégnant à cet endroit.
Le maillage des circuits vélos reste très insuffisant et partiel et ne permet pas une desserte intéressante des quartiers entre eux. Il faudrait se référer davantage aux propositions faites par le groupe des circulations douces en 2012... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Le principe de liaison à créer dans le parc du Lycée figure sur le plan de zonage. Le parc du lycée étant classé en zone non constructible, il n'existe de toute façon pas de risque qu'un projet immobilier compromette une réalisation future.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
Emplacements réservés et Liaisons à préserver ou à créer
Le rapport de présentation fait état à de nombreuses reprises des difficultés de circulation dans le centre-ville, et le PADD prévoit d'améliorer notamment les circulations douces, mais les emplacements réservés de première nécessité ne sont pas prévus. La suppression des coupures voie ferrée n'est pas traitée (faisabilité de busages sous la voie ferrée pour passage piétons/vélos) et de façon générale les liaisons douces notamment vers les gares (Mtg, VSG, Vigneux)
(se reporter aux 2contributions de Jacques Depardieu et à la note de synthèse de Pierre Ogier)

NOUS DEMANDONS :

- *Le maintien de l'ancien emplacement réservé n°4 pour élargissement de la rue Léon Deglaire, le long de la voie ferrée soit rétabli. L'élargissement est déjà partiellement réalisé. Sa suppression est contraire aux objectifs fixés par le PADD d'améliorer les circulations douces notamment vers la gare.*
- *Une explication plus précise que « permettre à terme la création d'une circulation douce parallèle à l'avenue de la République » concernant la création d'un emplacement réservé est créée entre la rue des Prés Montagne Crèvecœur et la propriété Rottembourg. Car ce cheminement débouche pour l'instant sur l'allée privée du château de Rottembourg et nécessite la destruction d'un bâtiment public. Quel projet pour l'allée du château ?*
- *La création d'une liaison piétonne et cycliste entre la rue du général Leclerc et la rue Bastier de Bez sous le domaine SNCF (dans le prolongement de l'emplacement réservé 4 (nouveau PLU ci-dessus) pour la création d'un passage piétons en busage sous la voie.*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir réponse précédentes.
Le PLU n'empêche pas la création ou l'amélioration de passages sous la voie ferrée.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant des liaisons douces (questions n° 3, 8, 6, 9, 35, 48, 51 et 56) :
A la réponse à la question n° 3 le commissaire enquêteur pense que le PLU permet de prévoir des emplacements réservés si nécessaire.
En réponse aux demandes des questions 8, 6, 9, 35, 48, et 56, le commissaire enquêteur acte le fait que le maître d'ouvrage va proposer au conseil municipal de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.
En réponse à la question n° 51 le maître d'ouvrage confirme le principe de liaison à créer dans le parc du Lycée qui figure sur le plan de zonage.
A la question n° 56 concernant des explications plus précises sur le deuxième item, le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse.
Il aurait été souhaitable que l'étude pour l'élaboration d'un schéma directeur des liaisons douces soit préalable à l'arrêt du projet de PLU. Il est noté la volonté du maître d'ouvrage de progresser dans l'amélioration des liaisons douces par contre il ne répond pas à la demande d'étude préliminaire du pôle multimodal.

ACCESSIBILITE

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
Mobilité – Déplacements - Accès Bâtiments
À aucun moment, la Commission communale d'accessibilité et ses membres n'ont été associés ni consultés dans la démarche d'élaboration. Ce qui interroge sur ses finalités réelles et moyens dédiés pour la mise en œuvre d'une politique volontariste sur ce sujet.
Dans l'irrespect de la Loi, l'accessibilité n'est absolument pas mentionnée dans le projet. Elle devrait être un axe transversal. Sa prise en compte doit notamment être interdépendante des modes de déplacements doux.
À prioriser sur le territoire

Réponse du maître d'ouvrage :
Les emplacements réservés prévus pour l'élargissement des trottoirs qui le nécessitent répondent à une volonté d'améliorer l'accessibilité de l'espace public. Concernant les bâtiments, les obligations existent indépendamment du PLU. Conformément aux dispositions légales, la ville a déposé un agenda d'accessibilité programmé (Ad'Ap) pour ses équipements.

L'accessibilité, qui constitue une priorité transversale, est mentionnée à plusieurs reprises dans le projet de PLU. Toutefois, contrairement à ce qui est affirmé, cette mention dans le PLU ne constitue aucunement une obligation légale.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

LOGEMENT

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
LA QUALITE DE LOGEMENT
« ...Elle paraît abordée par un axe faussement esthétisant avec la mise en place d'un contrôle des aménagements de maisons et façades via un cahier de recommandations architecturales et paysagères. Le niveau de détails de ce cahier peut objectivement compliquer, au-delà du raisonnable, les travaux des habitants et attenter à leur liberté.
L'application de ces règles...est assez peu adaptée à la diversité...architecturale, de notre commune.
Elle peut aussi poser des difficultés plus sérieuses comme par exemple l'uniformisation de la zone UF qui en l'état revient à réduire la part donnée à la diversité du tissu pavillonnaire qui compose notre territoire.
Cette volonté unificatrice du style 'Montgeronnais' est d'autant plus perturbante qu'elle ne s'accompagne pas d'une démarche construite sur la qualité effective du logement neuf en ville notamment dans les immeubles collectifs. La question n'est pas abordée alors que le logement indigne dans notre ville, sur l'axe Jaurès et République, est un sujet de préoccupation évident. La mise en place d'une charte qualité pour la construction des logements neufs mériterait d'être posée.
Cette mesure peut interdire le développement d'activités comme des chambres d'hôtes que pourrait justifier notre relative proximité de Paris et surtout d'espaces naturels comme la Forêt de Sénart... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Un bon projet a d'abord pour caractéristiques de tenir compte de son contexte ; dans une ville aussi diverse que Montgeron, il n'est donc ni souhaitable ni même possible d'uniformiser le bâti ; et le règlement ne parle pas d'un prétendu « style Montgeronnais ».
La mise en place d'une charte de qualité pour la construction de logements neufs dépasse les limites d'un PLU, mais des recommandations pourront être intégrées dans le cadre d'une évolution du cahier de recommandations qui, pour des raisons de temps, n'est pas réalisable immédiatement mais intervenir ultérieurement par mise à jour du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur pense que la mise en place de recommandations de qualité pour la construction de logements neufs peut être une bonne chose. Il souhaite qu'elles soient intégrées dans le cahier de recommandations architecturales avant l'approbation du PLU.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« ...Considérant les attendus du Contrat de Ville Intercommunal 2015/2020 et du protocole NPNRU signés en 2014 et 2015 relatifs aux conditions de déconstruction des trois tours F, G, et H de la prairie de l'Oly, équivalentes à 180 logements et aux obligations légitimes de reconstruction d'un habitat adapté avec à la fois des orientations stratégiques « d'accroissement des politiques de peuplement et d'attribution de logement pour une plus grande mixité sociale » mais aussi contribuer à mieux intégrer ce quartier de la ville dans l'ensemble urbain communal physique et social. A ce jour la reconstruction n'est actuellement pas honorée par le PLU.

Considérant l'absence de formalisation opérationnelle du protocole signé en décembre 2015 relatif au NPRU 2015-2020 à intervenir sur le quartier de la Prairie de l'OLY et l'absence de projection d'opérations de constructions sur le territoire et de parcelles identifiées au sein du PLU pour permettre de répondre à ces obligations contractuelles.

Considérant que le regroupement depuis le 1er janvier 2016 des territoires de l'Ex-Communauté d'Agglomération Val de Seine et de l'Ex-Communauté du Val d'Yerres et du champ de compétences transférées au titre de l'aménagement du territoire, de la politique de la ville et des services et projets d'intérêts communautaires ne permets pas à la collectivité d'affirmer que ces opérations de reconstructions de logements sociaux pourraient intervenir à l'échelle communautaire, d'autant que les maires de Draveil, Yerres et Crosne ont déjà fait connaitre leur opposition à ce principe de mutualisation et que les communes de Draveil, Vigneux sur Seine, Epinay-sous-Senart, Boussy-Saint-Antoine et Brunoy sont elles-mêmes concernées par des opérations NPNRU.

Considérant la nécessaire prise en considération des évolutions urbaines du quartier de la Fôret et l'impérieuse nécessité de doter le territoire d'un véritable observatoire de l'habitat susceptible de doter la ville et les partenaires (copropriétés, bailleurs, Etat, professionnels de l'immobilier, urbanistes, aménageurs) d'un outil de pilotage urbain en capacité de donner sens à la fois aux parcours résidentiels, aux mesures de sauvegarde et de protection des propriétaires et des locataires, mais aussi de contribuer à la projection d'une urbanisation conforme aux objectifs de mixité de l'offre à l'échelle de la commune, voire de l'agglomération.

Considérant le non-respect des objectifs définis par le SDRIF en termes de restructuration et de créations de logements notamment dans un règlement incohérent dans les zones du PLU concernées par l'habitat individuel. Les règles de limitation de volume pour la construction et l'extension de l'habitat individuel non seulement ne permettent pas la mutation dans ces secteurs mais sont en complète contradiction avec le bâti typique de Montgeron et de l'ile de France. Les hauteurs de limitation choisies à la gouttière et au faitage sont en contradiction avec des formes urbaines de type maison de maitre ou pavillon meulière verticaux typiques. Ces contraintes pénalisent les évolutions de l'habitat ce qui empêche les maisons d'évoluer avec les familles et les temps de la vie, poussant souvent au déménagement. En contradiction donc également avec les objectifs du PADD.

Considérant le non-respect du PLU de l'orientation n°3 du PADD relative à « l'offre de logements de qualité, de favoriser le parcours résidentiel des habitants et de répondre aux besoins des Montgeronnais, de maintenir le taux de logements sociaux (23%) en tenant compte dans les projets de construction des grandes tendances démographiques et de l'évolution des modes de vie, c'est-à-dire de l'accroissement du nombre de ménages de petite taille. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Il s'agit de considérations générales qui pour beaucoup ne relèvent pas du PLU.
La hauteur maximale en zone pavillonnaire n'a pas été modifiée par rapport au PLU de 2013, qui avait déjà augmenté d'un mètre la hauteur au faîtage.
Le projet de PLU respecte bien sûr le SDRIF.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur constate que de nombreux points n'ont pas l'objet de réponse de la part du maître d'ouvrage, même si certains ne relèvent pas du PLU.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
Le projet de PLU n'identifie aucun programme, ni n'inscrit d'outils en faveur de la création de logements. Conformément à l'article L-101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit prévoir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et également d'habitat à vocation sociale, afin d'être conforme à l'article 55 de la loi SRU stipulant à terme au moins 25 % de logements sociaux, malgré la période dérogatoire 2014/2016 sur l'ex-CASVS.
Dans le même temps, l'État a retenu la prairie de l'Oly pour un second plan de renouvellement urbain. Après les 100 millions de travaux réalisés dans l'ANRU1, la démolition complète ou parcellaire des trois tours du site est prévue avec la suppression potentielle de 193 logements de typologies différentes. Au travers de l'ANRU 2, l'État engagera 35 millions d'euros.
Ce projet Politique de la Ville prévoit des reconstructions de l'offre dans le cadre du « un pour un ».
La révision du PLU ne prévoit aucune orientation dans cette reconstitution de logements qui devra se faire pour partie impérativement sur notre territoire communal.

Ce PLU ne donne pas d'orientation précise quant aux logements vacants, 800 recensés dans le rapport de présentation, près de 8 % du parc global de 9980 logements.
Quels leviers concrets mettre en œuvre pour mobiliser ces logements relevant du parc privé? Quelles aides éventuelles aux propriétaires?
Dans les projections de nouvelles offres de logements, quelle sera la

répartition entre réintégration de logements vacants et nouveaux programmes?

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville n'est pas concernée par une obligation de 25% de logements sociaux. Elle doit respecter un taux de 20 %, qu'elle dépasse déjà de 4 points.
Le PLU permettra la reconstitution de l'offre de logements dans le cadre de la poursuite de la rénovation du quartier de la prairie de l'Oly.
Les objectifs en termes d'offre de logements sont précisés dans le rapport de présentation qui projette une moyenne de 15 à 20 logements créés tous les ans par réduction de la vacance.
Les dispositions réglementaires permettent ces réhabilitations, qui impliquent également des actions ne relevant pas du droit des sols. La ville a lancé une étude complémentaire sur cette question et envisagera des actions au cas par cas, le cas échéant par acquisition de propriétés concernées.

Commentaire du commissaire :
Le maître d'ouvrage a répondu à toutes les observations. Le commissaire enquêteur considère que le dossier de PLU traite bien de la production de logement, inférieure à ce que demande l'Etat, mais nécessiterait des précisions complémentaires sur la réalisation effective de ceux-ci. Le lancement d'une étude, par le maître d'ouvrage, sur la problématique de la réduction du nombre de logements vacants peut permettre de dégager des modalités d'action sur ce point précis. L'Etat a d'ailleurs exprimé un avis défavorable sur le volet logement.

OPPOSANTS AU PROJET IMMOBILIER ANGLE RUE CONCY/GENERAL LECLERC DENOMME PROJET EIFFAGE

N°2 Personne n'ayant pas laissé ses coordonnées
« Un immeuble anachronique de 57 logements en zone pavillonnaire d'entrée de ville, avec 35 places de parking en sous-sol en zone inondable. Madame Martine Boulley aurait eu raison. Notre démocratie est malmenée et est soumise à de rudes épreuves »
N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis
« En effet, alors qu'un projet de construction d'appartements à l'angle de la rue de Concy et de la rue du général Leclerc est prévu, le quartier de la gare de Montgeron comprend déjà beaucoup de contraintes. La rue du moulin de Senlis est un axe de passage important entre la vallée de Yerres et en direction de Paris. Le trafic routier est déjà dense en temps normal. A cela il faut ajouter les voitures venant de la rue du général Leclerc et celles venant de Crosne par l'avenue du Maréchal Foch. A ce trafic routier, accentué encore par les stationnements bus, place de la gare, la mairie veut encore ajouter des appartements et donc des voitures, avec une sortie qui ajoutera encore au chaos actuel en matière de circulation.
Ma demande est donc que la zone située après le pont qui coupe la rue du général Leclerc, reste un quartier pavillonnaire. Le zonage prévu au PLU doit donc être modifié.
.... »

N°16 Thérèse Fontaine

« Il faut revoir les données suite aux derniers évènements d'inondation. Les problèmes de sous-sol étant oubliés semble-t-il, la géologie des terrains semble être oubliée aussi. Etant en zone susceptible d'être inondé et l'ayant gravement subit et étant oublié (rue Ronsard, les passerelles demandées à plusieurs reprises ont vite flottées).

Pour le projet de l'angle Coucy et du Général Leclerc, prenez en compte les problèmes de circulation, d'assainissement et de sous-sol, sans compter que cela se trouve en zone pavillonnaire.

Arrêtez de bétonner et d'augmenter les problèmes. »

N°17 Monsieur Robert et Anne Marie Trouvé 15 rue /square ? du Centre

« Nous demandons la modification d'urgence du zonage du PLU et l'opposition à Eiffage par un sursis à statuer.

Les évènements récents : inondations de plusieurs quartiers ne doivent plus se reproduire. »

N°18 Monsieur Besse - 5 et 7, rue Commines

« Je demande la modification d'urgence du zonage du PLU concernant tout le quartier Concy pour que ce dernier revienne dans le secteur à zone pavillonnaire stricte. Ceci concerne en particulier :

- *La partie proche de la gare : projet Eiffage à annuler et la zone sur le trottoir d'en face ;*
- *La partie du foyer ADOMA.*

Motif : Zone inondable – éviter le bétonnage de ce quartier en lisière de la vallée de Chalandray – éviter des engorgements au niveau de la circulation – respect du cadre de vie. »

N°26 Monsieur Pierre Gravier - 28, rue Lamartine

« Demande la modification du zonage du PLU pour éviter le projet Eiffage... ».

N°27 Madame Jocelyne Muller-Knisy

« Je pense, au vu des récentes inondations, qu'il est urgent et nécessaire de stopper le projet de zonage prévu au PLU 2016 à travers le projet EIFFAGE. »

N°29 Madame Marine Simillon

« Demande concernant la modification du zonage PLU, en lien avec le projet Eiffage. »

N°34 Monsieur Pierre Guériaux

« ...1/ D'abord comme beaucoup, je m'étonne que les remarques du Préfet du 03/01/2013 sur le PLU 2013 ne soient pas prises en compte sur les points suivants:

- La gestion des eaux pluviales surtout dans le secteur de la gare. Il est prévu de construire un immeuble avec un parking souterrain juste au bas d'un cône qui récupère toutes les eaux pluviales descendant des rues en amont alors que la capacité d'évacuation du réseau de canalisation est insuffisante. L'accident de Nice n'a pas suffi à éclairer le Maire de Montgeron.

-Les zones humides: le PLU doit être compatible avec la préconisation 1.5.2 du SAGE du bassin de l'Yerres.

- le lit majeur et espaces de mobilité des cours d'eau les préconisations ne sont pas suivies.

Ignorant ces principes le nouveau PLU autorise un zonage "sur mesure" pour autoriser la construction d'un immeuble EIFFAGE dans la zone humide et inondable entre les rues de Concy et du gal Leclerc. La crue de juin 2016 a démontré que les dégâts pouvaient être supérieurs lors d'une prochaine crue plus importante. Comment un Maire ou un Préfet peut autoriser de mettre en danger des vies et des habitats... »,

N°38 Monsieur Sadich Valmy

« Je demande la modification de zonage des parcelles AE1, AE2, AE3, AE4, AE5 et AE6.

I) Concernant les parcelles AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5.

Modification du zonage actuel UEa en un zonage logique, tant le tissu urbain à proximité immédiate des parcelles précitées est constitué de maisons, UF "Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire".

-Motivations:

Le projet de construction de logements collectifs [R+3 + sous-sol] pour lequel la Ville s'apprête à donner son feu vert démontre qu'il est tout à fait primordial de préserver l'habitat pavillonnaire de la zone.

La rupture architecturale envisagée va incontestablement nuire à la préservation du contexte urbain de la zone.

De plus, les récents évènements météorologiques d'inondation qu'a connu le quartier a avéré que l'ensemble de la zone allant de la gare au centre équestre est à minimum en zone humide, voir potentiellement inondable. Le projet prévoit un niveau de sous-sol qui va donc nécessairement impliquer un cuvelage qui va se faire au détriment des parcelles voisines qui vont devoir "accueillir" les eaux de pluies excédentaires, et le cas échéant celles de l'Yerres en cas de crue.

J'ai analysé attentivement les différents documents que la Ville a bien voulu nous mettre à disposition dans la cadre de cette révision. Vous lirez ci-dessous quelques incohérences à vouloir édifier du logement collectif sur les parcelles en questions.

Une cartographie des modes d'occupations de sol figurant au rapport de présentation confirme que toute la zone allant de la gare au centre équestre est constitué par un habitat individuel.

Il est également écrit que «les abords de la gare sont marqués par la présence d'un ensemble de logements collectifs sociaux venant trancher avec le tissu urbain environnant malgré le caractère relativement aéré de l'opération. En pied d'immeuble sont implantés quelques commerces. Noeud de transport important à l'échelle de la ville, la place Joseph Piette est une des portes d'entrées de Montgeron mais aussi de Crosne. Situé sur une pente et en limite de zone inondable, cet espace reste très contraint.» Source : extrait rapport de présentation ? 15 | Partie 1 – Cadre urbain et paysager – service urbanisme Ville de Montgeron

Comment est- il envisageable de densifier un axe servant de portes d'entrées comportant un nœud de transport important et tout cela dans un espace très contraint ?...

N°40 Madame et monsieur, Martine et Jean Pierre Delmas

« Nous demandons la modification du zonage prévu au PLU (projet EIFFAGE) pour revenir dans le secteur à une zone pavillonnaire tout en prévoyant les reculs nécessaires pour l'aménagement de la voierie et du carrefour. »

N°47 Monsieur et madame Jean-Paul et Gabrielle Sarrazin

« Nous demandons que le maire de Montgeron, Sylvie Carillon, modifie d'urgence le zonage prévu au PLU 2016 en cours d'enquête publique.

Les événements climatiques récents sont la preuve factuelle de la nécessité de stopper le projet Eiffage.

Il est impératif de tirer les enseignements de la crue 2016. Les faits parlent d'eux- mêmes. »

N°49 Monsieur Nicolas Reyboz

« Je m'inscrits à la pétition demandant la modification du PLU pour stopper le projet Eiffage prévu en zone inondable. »

N°55 Madame Laurence Stouvenel - 14, rue de Concy

« De grâce, Mesdames, Messieurs de la municipalité, Madame le Maire, refusez s'il vous plait de nouveau ce permis de construire Eiffage avant qu'il ne soit trop tard... »

N°57 Madame Muguette Queneherve - 34, rue d'Yerres

« Stop au projet Eiffage. Je demande la modification de zonage prévu au PLU »

N°61 Madame Annick Fosse - 17, rue Racine

« Concernant le projet Eiffage, je pense qu'il doit être revu à la baisse, en rapport avec les inondations. Il faudrait diminuer la surface à bétonner, pour éviter l'aggravation des crues la prochaine fois »

N°62 Madame Martine Boulay – conseillère municipale, ancienne adjointe au maire de la majorité municipale - 126, avenue de la République

« Opposée au projet dit "Eiffage" à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Concy.

Ce projet immobilier, est en zone humide et la récente crue de 2016 – pourtant moins importante que la crue de 1978 – a rappelé la situation très sensible de ce quartier puisqu'il a fallu évacuer les habitants de la rue de Concy dont les maisons avec sous-sol ont vu l'eau monter dans leur cave jusqu'au niveau de la rue.

De plus, non loin du site Eiffage, rue de Concy, ce sont les infiltrations qui ont fait le plus de dégâts : le ravinement a provoqué des effondrements de chaussée.

Les parkings en sous-sol du projet Eiffage prévoient un cuvelage pour les rendre étanches. Mais l'eau doit pouvoir s'écouler librement dans cette zone inondable. Un cuvelage sous l'immeuble Eiffage aura un effet barrage et déviera les infiltrations d'eau vers les pavillons voisins.

N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis

« ...Le projet d'immeuble Eiffage n'est pas adapté :

- *Déjà trop de circulation :*
- *Problèmes d'évacuation eaux usées. Egouts déjà saturées lors des dernières inondations ;*
- *Garages en sous-sol = risque d'inondation par infiltration pour les pavillons voisins compte tenu des taux de cuvelage ;*
- *Hauteur de l'immeuble occultera le soleil pour les maisons de ville de la rue de Concy... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
L'objectif de l'enquête publique n'est pas d'ouvrir ou de rouvrir le débat sur des projets immobiliers qui font l'objet de procédures distinctes (permis de construire). Il faut toutefois noter que :

- la zone dans laquelle se situait se projet avait été mise en place par le PLU de 2013, mais que le projet de PLU prévoit d'en réduire la surface et la densité.
- Le projet se situe en dehors de la zone inondable.
- Le projet a été revu sensiblement à la baisse (42 logements au lieu de 57), ce qui n'est pas sans conséquences financières pour la ville.
- La ville souhaite permettre une meilleure insertion du projet (recul sur rue partiel, variation de hauteur pour une meilleure transition vers les quartiers pavillonnaires), conformément à la présentation en réunion publique avant l'été.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant de l'opposition au projet immobilier angle rue Concy/Général Leclerc dénommé projet « Eiffage » (questions n° 2, 15, 16, 17, 18, 26, 27, 29, 34, 38, 40, 47, 49, 55, 57, 61, 62 et 67) :
Le maître d'ouvrage confirme la création d'un logement collectif à cet endroit, situé dans le projet de PLU en zone UEa, en dehors de la zone inondable. Le projet de PLU prévoit d'en réduire la surface et la densité par rapport au PLU de 2013 (42 logements au lieu de 57).
La ville est prête à modifier les règles du projet pour permettre une meilleure insertion du projet (recul sur rue partiel, variation de hauteur pour une meilleure transition vers les quartiers pavillonnaires),
Pour le commissaire enquêteur l'implantation d'un tel projet, en proximité de la gare, sur une propriété nécessitant une réhabilitation, est cohérent.

FAVORABLE AU PROJET IMMOBILIER ANGLE RUE CONCY/GENERAL LECLERC DENOMME PROJET EIFFAGE

N°12 Monsieur André Schneider
« ...Satisfait que sur le dossier « Eiffage » situé à l'angle de la rue de Concy et de la rue du Général Leclerc les points suivant aient été décidées:

- *hauteur du bâtiment revue à la baisse en supprimant un étage,*
- *Imposition d'un recul par rapport à la chaussée*
- *diminution des surfaces commerciales... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus. Point de vue qui reconnaît les avancées de ce projet.

Commentaire du commissaire enquêteur
Sans commentaire.

DEMANDEUR D'UNE EVOLUTION DU PROJET IMMOBILIER ANGLE RUE CONCY/GENERAL LECLERC DENOMME PROJET EIFFAGE

N°31 Montgeron Environnement - Madame Fric

« Depuis un peu plus d'un an que vous nous avez présenté un projet Eiffage en réunion publique, nous n'avons eu de cesse de vous appeler à le revoir fondamentalement, quitte à rompre avec le promoteur présélectionné par votre prédécesseur. En conseil de quartier vous avez-vous-même, Monsieur Durovray qualifié le projet Eiffage de « mauvais projet ».

Nous sommes consternés d'apprendre que vous avez l'intention, sans même prendre le temps de tirer les enseignements de la crue que nous venons de subir, de présenter au vote du conseil municipal le 5 juillet une délibération ainsi libellée : Acquisition et cession de terrains situés à Montgeron rues du Général Leclerc et de Concy et cadastrés AE 1, AE 2, AE 3, 4E 1 et AE 5 pour une superficie de 2282 rn2 - autorisation donnée à la société EIFFAGE immobilier de déposer un permis de construire.

Les inondations qui ont frappé notre commune vous apportent pourtant des arguments de poids pour écarter définitivement ce projet, et repartir sur de nouvelles bases.

La démonstration est faite que nous sommes bien en zone humide et même en zone inondable, pourtant la crue de 2016 a été importante mais pas exceptionnelle à Montgeron.
Le préfet lui-même dans son avis sur le PLU en cours d'enquête publique vous invite, pour le zonage, à tenir compte des caractéristiques propres à la commune et notamment des risques naturels.

Votre responsabilité personnelle de Maire pourrait être engagée en cas de sinistre portant atteinte aux biens et aux personnes sur ce secteur, et les riverains, comme les futurs occupants de l'immeuble pourraient vous en tenir grief.

Un terme doit être mis à ce projet dans les meilleures conditions possibles pour les finances de notre commune. Les montgeronnais ne comprendraient pas qu'on puisse faire supporter aux finances publiques 400 000 € pour édifier un projet nuisible et de surcroît dangereux.

Selon la convention avec l'EPFIF, ce dernier était censé, par son expertise, apporter ses conseils à la commune. Dans le cas présent il parait clair qu'il a failli à sa mission tant en matière d'aménagement du quartier et de risques naturels. Ce devrait être un argument supplémentaire pour remettre en question les engagements financiers pris par la commune dans la convention signée en 2011 par votre prédécesseur.

Il est de votre responsabilité de faire valoir ces arguments auprès des instances concernées. Votre position au Conseil Régional, à l'Etablissement public foncier régional d'Ile de France, au Conseil Départemental devrait vous faciliter la tâche.

Nous vous demandons très solennellement de repousser cette délibération après le vote du PLU. Si Eiffage devait persister dans son intention de déposer un permis de construire, vous avez toutes les raisons de lui opposer un sursis à statuer.

Nous vous demandons de revoir le zonage prévu au PLU (en cours d'enquête publique) :

- *Accroissement de l'emplacement réservé sur la rue du Général Leclerc pour l'aménagement de la voierie et du carrefour*
- *Interdiction de parking souterrain*
- *Hauteur à l'acrotère et au faitage et emprise au sol réduite afin d'éviter la rupture violente avec le tissu pavillonnaire environnant*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.
Le terrain ne se situe pas en zone inondable, ce qu'a d'ailleurs confirmé la crue de juin.
Le PLU définitif sera modifié pour favoriser à une meilleure insertion du projet dans le quartier (R+1+C au lieu de R+2+C en limite de zone pavillonnaire, recul plus important par rapport à la voirie, limitation du linéaire commercial).

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
- Projet Eiffage (angle rue de Concy et avenue du Général Leclerc), à reconsidérer à l'aune des récentes inondations qui ont affecté notamment la rue de Concy ainsi que l'effondrement partiel de la chaussée qui en a résulté.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°51 Madame Chantal Briend
« ...Les récentes inondations à Montgeron laissent présager le désastre que présenterait le projet Eiffage pour son environnement s'il restait en l'état. Il parait de bon sens d'en revoir le zonage pour revoir à la baisse le nombre de logements. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem. Le nombre de logements a été sensiblement revu à la baisse (de 57 à 42).

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
« ...Possibilités offertes de procéder à un avenant dans le cadre des conventions d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) (ex : délibération 22 CAVYVS Conseil Communautaire du 4 Juillet 2016) afin notamment de reprendre le projet immobilier dit « Eiffage » en l'intégrant sur l'ensemble du périmètre concerné par la convention initiale et d'élargir le champ d'intervention de celle-ci en y intégrant le secteur de la place de la gare... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Considérations qui ne relèvent pas du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
L'acquisition des parcelles cadastrées AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5 angle rue de Concy et rue du Général Leclerc en zone UEa : Projet dit EIFFAGE
Nul ne conteste le besoin de logements en Ile-de-France. Compte tenu du peu de réserve foncière disponible à Montgeron, cette parcelle pourrait s'inscrire dans l'orientation secondaire de production de logements inscrite au SDRIF.
Le 5 juillet 2016, en Conseil municipal, la ville soumet au vote une délibération autorisant la Maire à délivrer un permis de construire inadapté si l'on tient compte des multiples contraintes de ces terrains.
Ce site est fortement contraint : proximité de l'Yerres, classée en zone humide 3, terrains glaiseux, nuisances acoustiques, point noir de flux de circulation sur cet axe de transit vers Paris et autres bassins d'emplois.
Le carrefour concerné et les axes routiers adjacents seront à moyen terme très fortement sursaturés en raison du projet de rénovation de la gare d'Yerres, dans le prolongement de la rue de Concy : 4 500 m2 de surface de vente (zone d'approvisionnement de marchandises = camions +++), 400 places de parking et une centaine de logements... alors que des problèmes de sécurité physique des personnes existent d'ores et déjà. Ce projet urbain de densification autour de la gare d'Yerres aura des répercussions indéniables et augmentera le trafic de manière sensible.
Ces problématiques aiguës de circulation et la configuration des lieux devraient amener un réaménagement total et sécurisé dudit carrefour en prélevant sur la parcelle à l'angle. Difficultés renforcées par les cellules commerciales projetées en rez-de-chaussée. Quid de leur accès?

Le permis de construire envisage un parking en sous-sol (de 40 places) avec cuvelage afin « d'éviter » des inondations potentielles. On ne peut faire abstraction des récents événements de crue début juin 2016 et en ignorer les conséquences.
Tout d'abord, ce cuvelage imposerait que les volumes occupés se retrouvent en dehors selon le principe d'équivalence de volumétrie. Cela n'est pas prévu. Les espaces végétalisés sont insuffisants à cet égard.
Par ailleurs, ce cuvelage engendrerait des remontées d'eau sur le périmètre et impacterait les parcelles voisines en renforçant les risques d'infiltration d'eau par capillarité.
Ce projet n'a malheureusement pas bénéficié d'une mise en concurrence des programmes et promoteurs.

Une solution alternative non étudiée, tenant compte des risques d'inondation :
Un projet avec architecture contemporaine, présentant des espaces de vie plus grands, mais en harmonie avec les zones pavillonnaires et les constructions des années 1980/90 en périphérie.
Mais aussi un projet plus raisonnable, moins dense, en logements mixtes (accession à la propriété et collectifs locatifs), construit sur pilotis, donc sans excavation : une forme d'habitats en R+1/R+2 avec accès par escalier, de type écoconstruction « village/urbain ». Ce projet sur pilotis résoudrait le problème des parkings qui se feraient en aérien au rez-de-chaussée tout en permettant de retravailler l'ensemble des reculs par rapport aux voies et la végétalisation des espaces extérieurs. Et créer par anticipation les voies cyclables réservées.
Autre suggestion liée à la problématique du stationnement sur ce projet, en se rapportant au règlement et aux obligations imposées au constructeur en matière de réalisation de stationnements, renvoyant aux dispositions communes :
En cas d'impossibilité ou de difficultés techniques majeures liées à des contraintes géologiques par exemple, le constructeur peut être autorisé à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier par obtention d'une concession à long terme dans un parc public à proximité... le parking Foch?
Sur le secteur gare, qui coïncide également à une entrée de ville aux croisées de Crosne et d'Yerres, nous regrettons l'absence de traitement d'ensemble pour une évolution réfléchie en prenant en compte de tous les paramètres requis. Les actions se font ici au coup par coup, sans cohérence.

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :
Voir plus haut.
Contrairement à ce qui est souvent affirmé, les parkings souterrains ne sont pas interdits par le PPRI de l'Yerres, car ils permettent de créer un volume inondable qui compense les volumes soustraits par la réalisation de constructions (notion d'équilibre remblai / déblai). Quoi qu'il en soit, le projet dont il est question se situe à l'écart de la zone inondable.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant d'une demande d'évolution du projet immobilier angle rue Concy/Général Leclerc dénommé projet « Eiffage » (questions n° 31, 35, 51, 17, 66 et 68) :
Le terrain ne se situe pas en zone inondable et les parkings souterrains ne sont pas interdits par le PPRI de l'Yerres, car ils permettent de créer un volume inondable qui compense les volumes soustraits par la réalisation de constructions (notion d'équilibre remblai / déblai).
Aux demandes d'évolution du projet le maître d'ouvrage précise que le PLU définitif sera modifié pour favoriser une meilleure insertion du projet dans le quartier (R+1+C au lieu de R+2+C en limite de zone pavillonnaire, recul plus important par rapport à la voirie, limitation du linéaire commercial). Par ailleurs le nombre de logements a été sensiblement revu à la baisse (de 57 à 42). Un projet immobilier à cet endroit est cohérent du fait de la proximité de la gare.

PROPRIETE DE MADAME DARDERE

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis
« ... Je soutiens cette demande par le fait que la plaine de Chalendray située au Nord de mon Pavillon est un rempart naturel contre les inondations. Or un parking est déjà construit dans cette plaine pourtant inondée il y a quelques semaines. La plaine de Chalendray, et y compris la propriété Dardère devrait être définitivement inconstructible afin de protéger les habitations existantes. En effet, j'avais personnellement 5 cm d'eau dans ma cave il y a 15 jours avec 2 pompes fonctionnant 15 heures par jour pendant 3 jours. Et ma voisine au 10 avait quant à elle 60 cm !! Mais à priori tout cela n'intéresse pas la mairie ! Qui a pris en compte le traitement des eaux usés et la politique de l'eau que vont générer une cinquantaine de nouveaux logements sur un espace aussi restreint ??... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La constructibilité (partielle) du terrain dit « Darderes » est calée sur les limites fixées par l'Etat dans le cadre du PPRI de l'Yerres.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
« ...La non instruction, au nom de la mise en révision du PLU, par la collectivité, des projets initiaux déposés par les promoteurs sur les parcelles Dardères peuvent s'apparenter à des mesures dilatoires génératrices d'une véritable démarche de spoliation à l'égard des propriétaires légitimes et d'un abus de pouvoir manifeste au regard des écrits de l'exécutif municipal (voir dossier déposé par les ayants droits dans cette procédure d'enquête publique)... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Considérations qui ne relèvent pas du PLU. Il faut toutefois préciser qu'aucun promoteur n'a déposé de permis de construire pour ce terrain depuis mars 2014, contrairement à ce que laisse entendre ce texte.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis
« ...Sur le terrain Dardère...une crèche ou halte-garderie serait d'un grand intérêt compte tenu de la proximité des parkings et de la gare... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Le PLU ne s'oppose pas à un équipement de ce type.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
« ...Cette absence de vision globale pour notre ville se retrouve avec la différenciation de traitement de la parcelle dite « Dardères » en zone UEb sur ce même secteur.
Cette grande parcelle de 10 000 m2, dont environ 3290 m2 constructibles (zone « bleu ciel » du PPRI 2012), entre également dans le potentiel foncier dont la ville devrait se saisir, avec un véritable projet : équipements publics, de type crèche et/ou une résidence intergénérationnelle, des logements sur une unité de petite taille ? Avec de fait une facilité de stationnements avec les parkings Foch, l'accès aux transports en commun en proximité directe.
Elle constitue une autre réserve foncière ouvrant des possibilités d'aménagement du quartier.
Créer plus d'espaces publics avec plus d'espaces végétalisés et des liaisons de circulations douces.
Est prévue dans le PLU la création d'un accès plus direct entre la rue du Moulin de Senlis, la gare et les parkings Foch. Les deux tiers restants de la parcelle, en zone inondable, sont susceptibles d'accueillir des aménagements sportifs, récréatifs et de loisirs.
Aujourd'hui, la ville n'a toujours pas saisi France Domaine alors que la propriétaire est désireuse de vendre et cherche un consensus avec la ville.
La ville ne montre pas de volonté politique ferme de préparer l'avenir.
Ce terrain reste sans projet concret et cristallise une situation de blocage dommageable pour le devenir du quartier.

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

In fine, pourquoi l'ensemble de ce secteur de la gare n'a-t-il pas fait l'objet d'une étude approfondie préalable et ne relève-t-il pas d'une OAP pour mettre en valeur l'entrée de ville, l'aménagement d'un secteur loisirs, d'équipements publics complémentaires, permettre une réflexion sur le renouvellement urbain et assurer l'évolution de la commune ?Et ce conformément au PADD ?

Cette étude devrait incorporer une analyse précise des flux de déplacements urbains dans ce secteur aux croisées de maillages urbains très empruntés à certaines heures, avec une analyse prospective des flux de circulation supplémentaires engendrés à terme par l'implantation du centre commercial et des nouveaux logements à la gare d'Yerres.
On connait ici le nœud de déplacements et la difficulté majeure de circulation aux heures de pointe.
En appliquant un traitement égalitaire et cohérent sur les deux grandes parcelles du secteur, avec les mêmes règles R+I+C de part et d'autre de la rue du Général Leclerc, un retrait supplémentaire est favorisé et permet un aménagement de voirie plus pertinent au regard des éléments précités.
Il s'agit là d'un levier intéressant pour agir sur la problématique de déplacement inter -quartiers, la transversalité entre les villes et sur la mobilité.... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La partie avant de ce terrain est amenée à accueillir quelques logements ; la partie arrière, inondable, doit conserver ou retrouver un caractère naturel.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°73 Madame Brigitte Dardère-Hilt – tutrice de Mme Marie-Rose, Léa Dardère – 39, rue du Général Leclerc

« Je vous prie de trouver ci-après l'historique des projets immobiliers sur le terrain dit « Dardères » et mes remarques et demandes quant au PLU mis à l'enquête publique.
Historique immobilier

Notre terrain est situé derrière la gare, entre la rue du Moulin de Senlis et le parking Foch et sur la rue du Général Leclerc. Après des décennies d'exploitation agricole, le terrain est urbanisé depuis 1965 par 2 rangées de garages pour voitures (au total 80), D'une superficie de

10725 m² il est impacté par le PPRI de l'Yerres dont le règlement approuvé en juin 2012 autorise 3.300 m² constructibles « zone ciel »

Le 3 décembre 2012 sous réglementation du POS, un permis de construire a été accordé par l'ancienne municipalité, à la Sté CODOPROM, pour la construction de 45 logements dont 12 logements sociaux, élevés en RC + 1 étage (hauteur au faîtage 7,65 m). Le promoteur nous offrait la somme de 800.000 en tenant compte des contraintes liées au PPRI (pieux), démolition des garages et notre famille rétrocédait à la commune, à l'Euro symbolique, près de 7000 m² pour la création d'un parc. Après un recours rejeté en totalité par le Tribunal administratif de Versailles en décembre 2013, un appel déposé en février 2014 et soutenu la nouvelle municipalité en 2014, le Promoteur, fin décembre 2014, a retiré son permis de construire « sous la pression exercée» (Montgeron mag mars 2015)

La Sté SAFIR, promoteur présenté au mois de mai 2015 avec un projet de 49 logements aurait pu déposer un permis de construire dédensifié à 35 logements dès le mois de septembre. Son dossier était prêt, actualisé des demandes de Mme le Maire. Aucune réponse n'a été donnée au courrier du promoteur en date du 24 septembre 2015 (PJ 1) .Ce promoteur maintenait son offre à 800.000 E.

En parallèle aux négociations réglementaires d'urbanisme avec ce promoteur la Mairie m'a fait deux propositons d'achat :

- *le 18 mai 2015 pour 400/450.000 f (PJ 2)*
- *le 19 août 2015 pour 490.000 E. Aucune évaluation de France Domaine n'étayant ses offres.(PJ **3**)*

Le 4 mars 2016 Mme le Maire serait prête de « moduler la règle de hauteur pour permettre un étage supplémentaire sur 25 % du linéaire des bâtiments » sur le zonage UEb celui-ci étant plus restrictif sur le terrain Dardères, (UEa projet Eiffage) (PJ 4)

M. Durovray et Mme Carillon, dans le but d'acquérir le terrain pour la collectivité, m'ont demandé de faire une proposition écrite, ce qui a été fait le 9 mai 2016. Je demande également dans ce courrier l'estimation de France Domaine et l'étude qui a été faite par Eiffage sur notre terrain, comme cela a été annoncé par Mme le Maire le 17 juin dernier en réunion publique. Une réponse devrait m'être faite dans une quinzaine de jours (infos de M. Gauberthier ce jour).

Sans avoir pu déposer de permis de construire sous le PLU 2013, l'acharnement à faire retirer par le promoteur CODOPROM son permis de construire de 2012 (POS), en refusant tout autre promoteur en 2015, au regard des 2 propositions d'acquisitions en 2015 totalement en dessous du prix du marché, des nouvelles réglementations prévues au PLU 2016, la conduite de la Mairie s'apparente à une tentative de spoliation du bien de ma Mère dont l'autorisation de vente a été ordonnée par le Juge des Tutelles le 3 mars 2012.

La Zone UEb autorise des constructions ne pouvant excéder 7 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage en cas de toiture à pente. (RC +1 + C). La Zone UH du POS était moins permissive. Je demande dans un sens d'équité le même zonage que pour les parcelles communales « Eiffage » soit Uea. (PJ 5)

Zone UF Il est prévu sur la parcelle du 12 rue du Moulin de Senlis un accès pour « liaison douce pour la jonction gare/parking Foch.

Je demande à la Mairie dans sa proposition d'acquisition de tenir compte de l'offre faite en 2012 par la Sté CODOPROM (800.000 €), de la rétrocession de près de 7000 m² de terrain, « du passage d'une liaison douce » sur la parcelle du 12 rue du Moulin de Senlis, de faire cette évaluation au prix du marché actuel et de demander l'évaluation de France Domaine.

Je précise qu'au cours des crues récentes de l'Yerres notre terrain n'a pas été inondé, les hauteurs de la réglementation du PPRI n'ont à aucun moment été atteintes. Comme peuvent le prouver 2 relevés altimétriques ayant servi de bases au PPRI, notre terrain se trouve en surplomb de la Plaine de Chalandray et de certains pavillons situés rue du Moulin de Senlis.

Dernières remarques au 1er juillet 2016 suite à l'annonce d'un référendum et du Conseil municipal le 5 juillet 2016

Le Montgeron Mag de juillet/août annonce un référendum des Montgeronnais le 18 septembre 2016 contre l'avis du Préfet en date du 21 mars 2016 demandant la construction de logements. Encore une fois la Mairie fait référence à « la construction d'immeubles ». dans le secteur de la gare.

Au Conseil municipal du 5 juillet 2016 est inscrit à l'Ordre du Jour le projet immobilier Eiffage, par l'acquisition des parcelles et autorisation de déposer un permis de construire. Le référendum ne concernera que le terrain Dardères, seul terrain susceptible d'accueillir des logements dans le secteur de la gare. La Mairie remettrait-t-elle en cause le permis déposé par la Sté Eiffage lors de ce référendum ?

Comment dans ces conditions la Mairie peut-elle prétendre faire une offre d'acquisition qui soit fondée, étayée puisque, avant même la fin de l'enquête publique, le vote du PLU, aucun projet n'est arrêté sur le terrain « Dardères » et qu'elle conteste l'avis du Préfet et ne tient pas compte des demandes du SDRIF de construire autour des gares ? Pourquoi cette offre est-elle toujours « en relecture » et me parviendra après l'enquête publique et le Conseil Municpal ?

Pourquoi avoir à tout prix fait retirer le projet Codoprom et ne pas avoir accepté le projet Safir en 2015 qui aurait répondu aux demandes du SDRIF et proposait un projet qui s'intégrait dans le site, ne gênait en aucune sorte la circulation routière rue du Gal leclerc puisque les voies de circulation étaient prévues par le parking Foch, qu'un parc était même aménagé par le Promoteur sur l'ensemble du terrain, avec aire de jeux pour les enfants. Ce projet avait une capacité de 49 logements répartis en 3 petits immeubles : (1 en RC+2+C) et (2 en RC+1+C) sur 3300 m² constructibles et 10725 m² de superficie totale du terrain ?

Comment et pourquoi refuser un tel projet en comparaison du projet Eiffage qui lui est réellement en zone pavillonnaire sur un terrain total de 2282 m² ? quelles sont les réelles intentions de la Mairie sur le terrain Dardères à court ou moyen terme (un projet identique à la gare de Yerres?)

Qu'en est-il de la crèche demandée à la Sté CODOPROM en 2014 et figurant toujours en projet dans le bilan de 2 années de mandat 2014/2016 ? »

Pièces jointe au courrier : Echanges de mails et courriers avec le service urbanisme et le Maire + tract sur le PLU de 2013

Réponse du maître d'ouvrage :

L'historique d'un ancien projet inabouti et l'exposé de discussion avec la ville n'a pas de lien direct avec l'enquête publique du PLU. Tout en reconnaissant le caractère partiellement constructible du terrain, la ville souhaite en limiter la densification compte tenu de sa localisation (caractère contraint en termes de circulations et risque d'inondation).

La comparaison avec le terrain dit Eiffage omet de signaler que ce terrain se situe en dehors de la zone inondable, contrairement au terrain appartenant à Mme Darderes-Hilt.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant du devenir de la propriété de madame Dardère (questions n° 15, 66, 67, 68 et 73) :
L'observation n° 68 ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête.
Le projet de PLU prévoit le classement d'une partie de la parcelle en UEb ce qui autorise la réalisation de construction en accord avec les contraintes du PPRI de l'Yerres. La demande de classer l'ensemble de la parcelle en zone inconstructible ne peut être retenue du fait de la demande de l'Etat d'une augmentation de la construction de logements. Toutefois une partie de la parcelle doit rester en zone naturelle conformément au PPRI de l'Yerres. Le commissaire enquêteur pense qu'un projet de construction, sur la zone qui le permet, ne peut être écarté à partir du moment où il respecte le PPRI de l'Yerres. La programmation d'une opération de construction reste à définir et ne fait pas l'objet de l'enquête.

DEMANDE MODIFICATION DU ZONAGE A L'EST DE LA GARE

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis
« ...Ma demande est donc que la zone située après le pont qui coupe la rue du général Leclerc, reste un quartier pavillonnaire. Le zonage prévu au PLU doit donc être modifié... ».
N°26 Monsieur Pierre Gravier - 28, rue Lamartine
« Demande...de revenir en zone pavillonnaire rue de Concy »
N°18 Monsieur Besse - 5 et 7, rue Commines
« Je demande la modification d'urgence du zonage du PLU concernant tout le quartier Concy pour que ce dernier revienne dans le secteur à zone pavillonnaire stricte... »
N°38 Monsieur Sadich Valmy
« Je demande la modification de zonage des parcelles AE1, AE2, AE3, AE4, AE5 et AE6.
I) Concernant les parcelles AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5.
Modification du zonage actuel UEa en un zonage logique, tant le tissu urbain à proximité immédiate des parcelles précitées est constitué de maisons, UF "Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire.. ».
II°) Concernant les parcelles AE6 (Locaux Databox) :
Je m'interroge aujourd'hui sur les intentions futures de la Ville à conserver la parcelle AE6 en zone UEa...
Vous en conviendrez, sa localisation dangereuse ne saurait accueillir toutes nouvelles constructions. Il serait opportun que cette parcelle soit classée de telle façon à ce qu'elle ne peut accueillir aucun immeuble même de faible hauteur dans le futur. »
N°55 Madame Laurence Stouvenel - 14, rue de Concy
« ... et modifiez le zonage du PLU sur le secteur de la gare, afin que les zones UDb soient retransformées en zone UF et que ce quartier reste pavillonnaire et harmonieux. »
N°62 Madame Martine Boulay – conseillère municipale, ancienne adjointe au maire de la majorité municipale - 126, avenue de la République
« Opposée au projet dit "Eiffage" à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Concy.

Il faut absolument modifier le zonage prévu au PLU 2016 pour cette parcelle et revenir à un zonage type pavillonnaire ; il se conformerait alors aux recommandations du schéma d'aménagement des eaux de l'Yerres. »
N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis
« Le quartier de la gare, notamment rue du Général Leclerc/rue de Concy devrait rester en zone pavillonnaire..).

Réponse du maître d'ouvrage :
Aucun « schéma d'aménagement de l'Yerres » n'impose de classer ces parcelles en zones naturelles. Par ailleurs, le PLU ne peut se contenter de figer l'existant mais doit prévoir des possibilités de mutations.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant de la demande de modification de zonage à l'est de la gare (questions n° 15, 26, 18, 38, 55, 62 et 67) :
La demande de modification de zonage à l'est de la gare rejoint les questions traitant de l'opposition au projet immobilier angle rue Concy/Général Leclerc dénommé projet « Eiffage » puisqu'il s'agit de la même parcelle. Le commentaire a déjà été donné à ce niveau.

PROJET DE LIAISON PIETONNE GARE/PARKING FOCH

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis
« ...Dernier point, je m'oppose à tout passage le long de mon pavillon, au 12 (rue du moulin de Senlis), comme prévu sur le projet de PLU. En effet, nous subissons assez de problèmes pour ne pas encore avoir un passage qui dévalorisera la valeur de nos pavillons et qui amènera une zone d'insécurité totale, comme c'est déjà le cas rue Bastier de Bez où stationne trop souvent, des cas sociaux alcoolisés et évidemment la police n'y passe quasiment jamais. Enfin en termes d'insécurité la sortie de la gare de Montgeron rue du moulin de Senlis, est déjà bien servie.On y voit jamais aucun policier, sinon une semaine avant les élections municipales .... »
N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« ...la suppression de la liaison traversant la rue du Moulin de Senlis entre la gare et le parking Foch car la rue du Moulin de Senlis n'a pas de trottoir et ne permet pas la circulation de piétons en masse à la sortie des trains... »
N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis
« ...Au 12, rue du Moulin de Senlis, projet d'un passage public pour accéder au parking Foch. Cela ne fera rien gagner aux usagers du parking et occasionnera un ralentissement de la circulation, compte tenu de l'étroitesse des trottoirs et de la présence de poubelles qui obligeront les piétons à descendre de la chaussée. Ce terrain devrait être dévolu à la construction d'un pavillon pour rester dans la cohérence de la rue. Par ailleurs, ce passage

risque d'être utilisé pour une faune (buveurs de bière, chahuteurs en tout genre) que nous subissons déjà avec la gare. En terme de nuisance déjà plus qu'on peut supporter. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Il s'agit d'un principe de liaison qui sera étudié ultérieurement de façon détaillée.
Il faut noter que selon d'autres avis (voir plus haut), la ville n'aurait pas prévu assez d'emplacements pour des circulations douces nouvelles, notamment pour mieux relier les différents éléments du pôle gare.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les questions traitant du projet de liaison piétonne gare/parking Foch (questions n° 15, 56 et 67) :
Le commissaire enquêteur considère que ce projet de liaison piétonne permettrait de relier aisément la gare au parking sans être obligé d'emprunter la rue du Général Leclerc, soumise à une forte circulation automobile. Par ailleurs il pourrait permettre d'accéder facilement, en cas d'aménagement, à la partie qui doit être laissée en zone naturelle de la propriété Dardère.

EMPLACEMENT RESERVE REPUBLIQUE/LELONG

N°4 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong
La demande de Monsieur Bergeron peut se résumer de la façon suivante :
Monsieur Bergeron est propriétaire du 117 quarter avenue de la République (parcelle AK 155). Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé (n°8) qui grève les ¾ de son terrain. Il demande la suppression de cet emplacement réservé en avançant les arguments suivants :

- *Aucune fonction n'est attribuée à l'emplacement réservé n°8 dont seule la forme circulaire du schéma laisse penser à l'aménagement d'un rond-point circulatoire. Les 2/3 de l'aménagement grève sa parcelle qui se retrouve amputée de 75% de sa surface constructible au seul profit de la Commune.*
- *La création de cet emplacement réservé le prive de la jouissance de son bien pour une durée indéterminée.*
- *Il bloque la réalisation d'un projet immobilier en pourparlers entre Monsieur Bergeron et un promoteur qui visait à la réalisation d'un habitat collectif R+2+C, en adéquation avec la zone UC et les projets de développement urbain de la commune. En outre il entraine un préjudice pour Monsieur Bergeron qu'il évalue à 675 000 €.*

Par ailleurs Monsieur Bergeron demande au Commissaire enquêteur de prendre note d'une proposition du requérant visant à fluidifier la circulation en ce lieu :

- *Possibilité d'aménagement d'une zone de forme rectangulaire affectant très partiellement les parcelles AI 388 (propriété de la Mairie) et 519 afin d'améliorer sensiblement la capacité d'absorption de l'actuelle voie du « tourne à gauche » avenue de la République (en provenance de MELUN) vers la Rue René CASSIN.*

Réponse du maître d'ouvrage :
Depuis l'arrêt du PLU, la ville a reçu du Département les éléments d'une faisabilité d'un rond-point « ovoïde » limitant les emprises nécessaires sur les propriétés privées. Ce plan a d'ailleurs été transmis à M. Bergeron. L'emplacement réservé sera sensiblement réduit en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°11 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong (envoi mail de la requête déposée en N°4)

N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins (46 pages)
Emplacement réservé n°8 : avenue de la République / rue René Cassin / rue du Général Lelong
Sans aucune concertation préalable un emplacement réservé pour l'élargissement du carrefour de l'avenue de la République / rue René Cassin / rue du Général Lelong apparait au plan de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« ...La suppression de l'emplacement réservé au croisement entre l'avenue de la République et les rues René Cassin et du Général Lelong : il n'a jamais été évoqué pendant la concertation le besoin ni la volonté d'aménager ce carrefour et encore moins avec un aussi grand espace réservé. Nous contestons l'utilité d'un aménagement d'une telle ampleur... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem.
Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°59 Madame Monique Nourry - 36 chemin du Dessus du Luet
« ...Toutefois, un point figurant dans le projet de PLU m'interpelle.
Le carrefour entre l'avenue de la République et la rue René Cassin mérite d'être réaménagé dans le futur, tant au niveau de l'espace publique que des constructions vétustes qui s'y

trouvent. Le projet de rond- point paraît surdimensionné. Pouvez-vous préciser cette emprise au cas où des simulations auraient été faites ?... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble des questions traitant de l'emplacement réservé République/Lelong (questions n° 4, 11, 48, 56 et 59) :
Les limites de l'emplacement réservé doivent être sensiblement réduites suite à la réception, en provenance du Département des éléments d'une faisabilité « ovoide ». Toutefois le commissaire enquêteur regrette, que dans sa réponse, le maître d'ouvrage n'ait pas communiqué un plan permettant d'apprécier l'impact du nouveau projet.

PARCELLES AVEC CLASSEMENT EVP

N°7 Représentante d'une agence immobilière
« Il est précisé sur les documents consultables sur le site de la mairie que la préfecture émet un avis défavorable sur le PLU futur. A ce titre, je tiens à souligner qu'un certain nombre de terrains (bâtis ou non) en zone UF ont été classé EVP sans justification, si ce n'est pour éviter volontairement les divisions. Nous sommes directement concernés rue de Chênes, n°19, où le classement d'une partie avant du terrain a été fait après qu'une déclaration préalable de division ait été déposée. En dehors des sursis à statuer établis sur la DP et le CU, le préjudice causé aux propriétaires actuels n'est pas légitime. Le classement EVP est légal, mais (mot illisible) dans quelle mesure ? Il est sensé s'établir pour préserver "un poumon vert" en zone urbaine... Comment donc justifier ce classement à 10 mètres de la pelouse de Montgeron et à 300 mètre de la forêt de Sénart ? »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les EVP ont pour objet de sauvegarder des espaces verts qui, sans relever des grands espaces verts déjà sanctuarisés (forêt, plaine de Chalandray, Pelouse) constituent une « trame verte » en « pas japonais » et complètent la trame des grands espaces verts publics.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°23 Madame Virginie Gélineau - 18, rue de la Concorde
« Je suis propriétaire d'un bien situé au 18 rue Charles, cadastré AI n°371. Le nouveau PLU montre que le fond de mon terrain d'une superficie d'environ 550m2 serait considéré comme zone verte alors qu'il ne l'était pas auparavant. Je souhaite que ce terrain reste constructible dans l'éventualité d'un possible futur projet »

Réponse du maître d'ouvrage :
Le terrain ne pouvait pas accueillir de construction neuve depuis le PLU de 2013 (pas de constructibilité à plus de 25 mètres des voies). Il reste possible d'améliorer ou d'agrandir les constructions existantes.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°42 Messieurs Patrice et Alain Chevalier – propriétaire du 152, avenue de la République
« Le bien, cadastré AI 385 pour une superficie de 25 a 36 ca, est composé d'une maison d'habitation d'une pièce séparée, d'un garage, hangar et cabanon, ainsi que d'un terrain sur le côté et au fond. Sur le projet de plan de zonage la partie de la parcelle située en zone UF serait classée en "espace vert protégé". Sur le secteur avoisinant seul cette partie de parcelle et celle du fond de la parcelle AI 371 ont été classé de cette façon.
Contrairement à la définition des espaces verts à protéger, donnée en page 24 du PLU arrêté, le terrain concerné est en réalité un jardin non entretenu et sur lequel il n'y a aucune végétation et plantation de qualité. Messieurs Chevalier contestent ce classement et demande le maintien en terrain constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :
Le terrain a été rendu inconstructible par le PLU de 2013 (non constructibilité au-delà d'une certaine distance des voies). La ville souhaite continuer à préserver les cœurs d'îlots plantés. Et ce terrain reste constructible en front de rue.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°53 Monsieur Lucien Vannier - 19, rue des chênes
« Je refuse que ma parcelle de terrain cadastrée : Section AK, Numéro 301, lieudit 19 rue des chênes de 763 m2.soit classée en EVP (espace vert protégé) car il n'y a aucun fondement, la décision est arbitraire, totalement injuste et fantaisiste sachant que la pelouse se trouve à 100 mètre de notre terrain et que la forêt de Sénart est toute proche !!!!

Vous pourrez constater que plusieurs parcelles dans la rue des chênes peuvent faire l'objet sur division de terrain à bâtir sur rue, et que pourtant, seule notre parcelle a été classée en EVP rendant inconstructible le devant de notre terrain.
De plus, pour la maison existante à l'arrière du terrain, les règles d'agrandissements draconiennes imposées après la bande des 25m en limitent le potentiel.

La décision intervient curieusement alors que nous avons signé une promesse de vente avec un acquéreur le 19 octobre 2015, et que ce dernier a déposé la déclaration préalable de division ainsi qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avant la date d'approbation du futur

PLU (décembre 2015), on en vient à penser que cela a été fait volontairement et qu'elle a pour but d'empêcher la vente.

Je vous précise entre autre que le projet de division et de construction par l'acheteur respecte les anciennes et les nouvelles règles du PLU, participe à l'embellissement de la parcelle et au respect du quartier.

Non seulement la Mairie refuse de retirer le sursis à statuer fait sur ces 2 demandes alors que la préfecture les a mis en demeure de le faire (courrier joint) mais elle s'obstine à vouloir imposer ce nouveau PLU alors qu'un avis défavorable a été rendu par le service légalité de la préfecture, de plus elle n'a prévu aucun dédommagement pour cette perte financière énorme subis par les propriétaires qui ne peuvent ni diviser ;ni construire, ni vendre leur terrain à leur juste prix ,ceci est inacceptable

Au vu de tous ces faits la mairie doit se plier aux directives de la préfecture et respecter les règles et la loi concernant l'urbanisme et le respect de ses administrés.

Les demandes auraient dues être acceptées dans le cadre du PLU en vigueur au moment du dépôt.
Etant donnés les préjudices moral et financier, sans compter la perte de temps dans ces démarches qui nous empêchent de régulariser l'acte authentique de vente, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte l'intégralité de ces données dans votre rapport, et sollicitions expressément le retrait de ce classement en EVP. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette situation particulière va être examinée.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°76 Monsieur Alexandre Le Mière – Société d'avocats Redlink
« 1 les « espaces verts à protégé » visés à l'article 11 du titre II du projet de PLU .
Le projet de PLU comporte en effet plusieurs emplacements identifiés comme relevant de la catégorie « espace vert à protéger (art. L123-1-5 II 2° » (ci-après EVP), principalement situés au sein de la zone UF.

1.1- Or, d'une part aux termes des dispositions légales applicables, la possibilité de réserver de tels emplacements n'est possible qu'à la condition qu'ils soient nécessaires aux continuités écologiques.
Or, rien en l'espèce ne vient, s'agissant des EVP identifiés au projet de PLU au sein de la zone UF, expliquer et/ou justifier leur nécessité au plan de la continuité écologique.
Au demeurant si tel était le cas dans les faits, la désignation des emplacements concernés serait différente compte tenu de la configuration des lieux (cf. infra § 2 sur ce point).

1.2- D'autre part, aux termes du projet de PLU lui-même, de tels espaces seraient justifiés en ce qu'« ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale » (cf. art. 11, titre II, page 24 du projet de PLU soumis à l'enquête publique).

Néanmoins, là-encore, rien ne vient expliquer, s'agissant de ces EVP identifiés au PLU en zone UF en quoi ils constitueraient des « unités paysagères à protéger pour leur qualité végétale et leur rôle dans la biodiversité locale ».

D'ailleurs sous cet angle aussi, le motif du classement en EVP de parcelles situées en zone UF apparait non fondé ni justifié dans les faits, compte tenu de la configuration des lieux (cf. infra § 2 sur ce point) qui exclut que seules quelques parcelles puissent être concernées alors que, dans le même temps, de nombreuses autres, présentant les mêmes caractéristiques, ne le sont pas.

1.3- Ce constat apparait enfin d'autant plus évident que le projet de PLU, relatif à la zone UF, dispose lui-même, sous l'article UF.11 : « IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme. Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone. »

Ce faisant, le projet de PLU, pour ce qui concerne la zone UF, d'abord indique lui-même que le secteur ne comporte pas de particularité et ensuite, en tout état de cause, ne comporte aucune indication justifiant ou expliquant l'inscription d'EVP en son sein.

Le projet de PLU n'est donc, en l'état, pas cohérent.

2- Le constat opéré ci-avant est, au surplus, autant conforté que confirmé par les faits dès lors que les emplacements EVP actuellement indiqués dans le cadre du projet de PLU ne montrent aucune cohérence.
2.1- Ainsi, dans la rue des Chênes, deux parcelles situées au bout de la rue (de part et d'autre aux 23bis et au 36), ainsi qu'une troisième parcelle située au 19 rue des Chênes font l'objet d'une inscription en EVP. A noter qu'il n'existe aucune autre inscription de ce type dans cette rue.

Or, ces trois inscriptions ne sont pas expliquées dans le projet de PLU.

En l'état elles sont incompréhensibles dès lors que rien ne les justifie. A cet égard, il convient de relever que la rue des Chênes comporte de nombreuses parcelles présentant une configuration équivalente aux trois parcelles désignées ci-avant.

Dans ce contexte, il ne peut donc y avoir que trois solutions :

- soit toutes les parcelles équivalentes font l'objet d'une inscription au titre de la catégorie EVP ;
- soit seules les deux seules parcelles situées au 23bis et au 36 de la rue des Chênes sont inscrites au titre de leur contiguïté avec la zone N (et ce alors même que la délimitation de la zone N ne couvre pas ces terrains) ;
- soit aucune des parcelles équivalentes situées en zone UF et, en toute hypothèse a minima situées rue des Chênes et dans les rues adjacentes ne font l'objet d'une telle inscription.

Il s'ensuit que le projet de PLU dans sa version actuelle présente une incohérence flagrante et doit faire l'objet, à tout le moins à cet égard, d'un avis défavorable de votre part.

2.2- Il convient en effet de relever que rien n'explique que certaines parcelles situées dans cette même rue et présentant une configuration équivalente à celle notamment du19 rue des Chênes ne fassent pas, également elles-mêmes, l'objet d'un classement en EVP.
Il en est ainsi notamment de :
- les parcelles situées au 13, 15 18, 20, 22, 26 et 28 rue des Chênes
- l'ensemble des parcelles situées sur le côté pair de la rue René Cassin - les parcelles situées aux 15, 17, 19, 25 et 34 rue Charles Vaillant

3- En conclusion, dans le prolongement des éléments décrits ci-avant, les inscriptions d'EVP au sein du projet de PLU de Montgeron - et a minima au sein de la zone UF ne sont pas justifiées en l'absence de toute nécessité de de continuité écologique attestée et démontrée ou encore de l'existence d'unités paysagères à protéger pour leur qualité végétale et leur rôle dans la biodiversité locale. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble des questions traitant des parcelles avec classement EVP (questions n° 7, 23, 42, 53 et 76) :
Pour le maître d'ouvrage les EVP ont pour objet de sauvegarder des espaces verts qui, sans relever des grands espaces verts déjà sanctuarisés (forêt, plaine de Chalandray, Pelouse) constituent une « trame verte » en « pas japonais ». Pour deux observations (n° 23 et 43), il s'appuie sur le fait que ces espaces avaient été rendus inconstructibles par le PLU de 2013 en raison de règles de non constructibilité au-delà de 25 mètres des voies. En ce qui concerne l'observation 42 la constructibilité en limite de rue est limitée en raison d'une faible largeur de parcelle.

Par ailleurs la mise en place d'un EVP au niveau du 19 rue des chênes paraît pour le moins surprenant, situation que le maître d'ouvrage doit réexaminer.
Il est dommage que le maître d'ouvrage n'ait pas pris position sur le retrait ou le maintien de ces EVP dans sa réponse et l'argument de situation liée au PLU de 2013 n'empêche pas un réexamen à l'occasion de cette révision. D'autant plus que la parcelle citée à l'observation n°42 se voit totalement bloquée de par un classement EVP et la règle des 25 mètres pour la constructibilité.

DEMANDE DE MODIFICATION DE LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA BANDE DES 25 METRES

N°42 Messieurs Patrice et Alain Chevalier – propriétaire du 152, avenue de la République
Bien, cadastré AI 385 (complément à la demande sur le classement EVP): « la parcelle est situé pour partie sur la zone UC et la zone UF. Or en zone UF les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur compté à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette règle rend la partie de la parcelle située en zone UF (environs 22 ares) inconstructible puisque située à plus de 25 mètres de l'alignement. Ils demandent une évolution de cette règle pour permettre la constructibilité de cette partie de parcelle».

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette règle avait été introduite par le PLU de 2013.
La ville souhaite la conserver, afin d'éviter une urbanisation anarchique des fonds parcelles avec des aménagements « en drapeau » qui viendraient « miter » les cœurs d'îlot tout en multipliant les accès carrossables ce qui nuit à l'espace public.

N°52 Monsieur Roger Vion - propriétaire au 100, chemin du Dessus du Luet
« Propriétaire depuis novembre 1998 d'un terrain situé au 100 chemin du dessus du luet, parcelle 506 et 461 d'une superficie totale 1317 m2, le PLU nous impose l'interdiction de toute construction au-delà de 25 m de la voie d'accès. C'est un non-sens d'empêcher la création de deux parcelles sur un grand terrain qui réunit les conditions adéquates pour permettre la construction d'une nouvelle habitation, ainsi qu'un nombre suffisant de places de stationnement sur les deux propriétés. La population vieillissante, l'entretien sera de plus en plus difficile, ces grands terrains risquent de devenir des friches. Est-ce cette image là que nous voulons avoir de la ville? »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem. Il faut en outre noter que ces parcelles sont situées le long de la RN6, ce qui exposerait les futurs habitants à des nuisances.

N°53 Monsieur Lucien Vannier - 19, rue des chênes
De plus, pour la maison existante à l'arrière du terrain, les règles d'agrandissements draconiennes imposées après la bande des 25m en limitent le potentiel.

La décision intervient curieusement alors que nous avons signé une promesse de vente avec un acquéreur le 19 octobre 2015, et que ce dernier a déposé la déclaration préalable de division ainsi qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avant la date d'approbation du futur PLU (décembre 2015), on en vient à penser que cela a été fait volontairement et qu'elle a pour but d'empêcher la vente.

Je vous précise entre autre que le projet de division et de construction par l'acheteur respecte les anciennes et les nouvelles règles du PLU, participe à l'embellissement de la parcelle et au respect du quartier.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut. Cette règle est entrée en vigueur en 2013.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble des questions traitant des demandes de modification de la règle de constructibilité dans la bande des 25 mètres (questions n° 42, 52 et 53) :
Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage de ne pas modifier cette règle.

ENVIRONNEMENT/PLAINE DE CHALANDRAY

N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire de 48 pages enregistré au N°6)
« II- La Plaine de Chalandray : *site naturel classé. Humide et inondable. Crue de référence 1978 : crue juin 2016 : environ 60 cm en dessous, mais effets déjà considérables.*
Classer comme le demande le Syage, le lit majeur de l'Yerres en zone N et y interdire toute construction (cf. exemple de Codoprom : ç'aurait été la panique en 2016 pour des dizaines de famille).
Récrire le règlement PLU pour que les règles SAGE/SADGE concernant le lit majeur de l'Yerres ne soient pas escamotées comme c'est le cas actuellement. On les évoque de manière générale dans l'art 1 des règles communes puis on les oublie. Présentation fallacieuse de la loi.
Règles SDAGE 31 : « reconquête des zones naturelles d'expansion des crues ». Tout est à faire. A commencé par écrire la règle dans le règlement ! »

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette demande reviendrait à classer en zone naturelle des quartiers pavillonnaires urbanisés depuis des décennies, ce qui serait extrêmement contraignant pour les habitants, et est

inenvisageable. Le risque d'inondation est déjà pris en compte grâce au PPRI de l'Yerres qui contrôle fortement leur densification et leur utilisation.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur partage la position du maître d'ouvrage.

N°21 Monsieur Michel Coste - Observations en son nom propre et en celui de Montgeron Environnement - 36, rue Pierre

« Le PADD (orientation n° 4 LE DEVELOPPEMENT DURABLE, UN OBJECTIF TRANSVERSAL Préserver la biodiversité et les milieux naturels page 16) donne au PLU l'objectif majeur de les préserver, d'une part pour répondre aux objectifs de biodiversité et de préservation des puits de carbone, d'autre part pour répondre aux objectifs de qualité de paysages et qualité de vie des habitants exposés plus haut.

- Préserver et améliorer la « trame verte et bleue » à l'échelle de la commune et assurer une continuité des corridors écologiques avec les territoires voisins.
- Préserver les zones humides forêt de Sénart
- Prendre en compte le rôle des quartiers pavillonnaires et de leurs jardins dans la préservation de la biodiversité et leur rôle comme corridor écologique entre vallée de l'Yerres et forêt de Sénart.

Le rapport de présentation du nouveau PLU de Montgeron reprend, partie 4 : état initial de l'environnement, pages 101 à 105, les propositions de Montgeron Environnement en ce qui concerne les trames vertes et bleues et les corridors écologiques. Ces travaux concluent au fait qu'entre les sous trames vertes et bleues identifiées dans le PLU (notamment la forêt de Sénart et la plaine de Chalandray), il existe des corridors écologiques qui permettent aux espèces floristiques et faunistiques locales de circuler à travers un tissu dense de parcs et jardins (trame de type mosaïque et pas japonais). Ce tissu constitue un maillage qui fonctionne par diffusion davantage que selon un schéma linéaire bien identifié.

« La partie 5 du rapport de présentation précise les actions à engager pour préserver « les espaces verts et les corridors écologiques, ainsi que créer une véritable trame verte et bleue à l'échelle de la commune (continuité des corridors écologiques, y compris à travers les espaces urbanisés de faible densité) ».

Cette rédaction appelle l'observation suivante : les trames vertes et bleues existent bel et bien au niveau local, elles sont clairement identifiées dans la partie 4, il n'y donc nullement lieu d'en créer, mais plutôt de préserver ou de restaurer les corridors écologiques les reliant entre elles.

Page 177, où les spécificités par zone sont récapitulées, il est précisé pour la zone UF (dominante d'habitat pavillonnaire), que : la bande de constructibilité de 25 mètres de

profondeur à partir de l'alignement « permet de préserver les cœurs d'îlots, qui jouent un rôle de corridor vert en pas japonais à l'échelle communale et intercommunale, etc. »

Ces prescriptions concernant la zone UF ne sont pas reprises pour d'autres zones, dont certaines pourraient intervenir également dans la préservation des corridors écologiques : notamment la zone UD (résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée).

Le PLU considère que les obligations de préservation des corridors écologiques à Montgeron seront respectées en préservant les quartiers pavillonnaires existants (et les parcs). Il n'est donc pas envisagé de mesures spécifiques visant au maintien et à l'amélioration de l'existant, ce que confirme le règlement (ci après). Ces dispositions à minima nous paraissent insuffisantes.

Le règlement confirme, page 60 que la zone UD (quartiers à dominante d'habitat individuel) a « un rôle dans la composition paysagère et sa trame verte ». Aucune autre disposition spécifique n'est prévue. Il conviendrait d'englober dans ce dispositif, outre la N, ce qui est déjà mentionné dans le rapport de présentation mais pas clairement exprimé dans le règlement, également la zone UD et les zones UA, UB, UC, UE, UL, ayant également un rôle non négligeable dans le maintien des corridors écologiques.

De surcroît, il conviendrait de compléter l'article 9 des zones UF et UD, qui se contente en l'état de préciser le pourcentage d'emprise au sol des constructions, sans avancer de prescriptions complémentaires concernant les parties non construites. Il importe tout particulièrement de lutter contre le bétonnage, le carrelage (voire d'autres modes de recouvrement) excessifs, des sols non construits, effectués trop souvent par des résidents, ce qui a pour double effet de nuire aux corridors écologiques et d'encourager le ruissellement des eaux de pluie : celui-ci peut se révéler catastrophique dans certaines circonstances et, en permanence, est fortement nuisible à l'environnement. Il conviendrait de préciser la mesure « raisonnable » de recouvrement partiel pour des motifs pratiques : l'accès à l'entrée principale du bâtiment à partir de la voirie, ainsi que l'accès au garage dans les mêmes conditions. Tout autre recouvrement devrait être déconseillé voire prohibé. En tout état de cause, le recouvrement total de la cour précédant la maison devrait être formellement exclu. En outre, l'implantation de la future construction sur la parcelle devra permettre le maintien des corridors écologiques d'un terrain à l'autre et ne pas constituer une barrière (cas de certaines constructions occupant toute la façade de la parcelle).

Il importe également de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques par la mise en œuvre de moyens appropriés aux espaces considérés, tels que la valorisation de la forêt périurbaine (Sénart), la plantation de haies, des clôtures adaptées dans les jardins et parcs, l'aménagement de passages à faune, la suppression d'obstacles et de seuils, la végétalisation des rives et l'aménagement périurbain(Chalandray).

D'autre part la règle des 25 m en zone UF nous parait insuffisante pour protéger les cœurs d'ilots qui au fil du temps seront inexorablement grignotés par des modifications de PLU. Un marquage en EVP ou mieux en EBC de tous les cœurs d'ilots d'une surface d'au moins 1000m2 assurerait une meilleure protection en donnant un sens écologique à ce qui n'est qu'une règle du droit à construire.

L'avenue de la République constitue à Montgeron le principal obstacle à la diffusion des espèces entre les grands espaces naturels (si l'on exclut bien entendu de ce constat la diffusion par voie aérienne, qui n'est pas un élément mineur). Cet inconvénient est largement compensé par le fait qu'il existe actuellement un certain nombre de passages naturels à travers lesquels ces espèces peuvent circuler de part et d'autre de l'avenue.

C'est ce qu'a essayé de démontrer le document graphique ci-joint, présenté à la municipalité mais non repris dans le nouveau PLU.
Sur cette carte se trouvent:

- *Les taches vertes des parcelles à ajouter à celles déjà inscrites dans le PLU 2013 en EVP ou EBC.*
- *Les filets orange des grands axes de diffusion de la biodiversité au cœur même de la ville, qui s'appuient sur les parcs, jardins cœurs d'ilots.*

Ce document pourrait être repris dans le rapport de présentation et compléter le document graphique page 19 du PADD.

Des projets importants de construction d'immeubles collectifs en bordure de l'avenue de la République, et tout particulièrement dans sa partie sud, semblent actuellement en cours d'initialisation. Ces projets constitueraient un obstacle à la préservation des corridors écologiques existants s'ils ne prenaient pas en compte leur existence. Aussi, devront-ils veiller à protéger, voire améliorer, les passages existants en évitant par exemple l'édification de barres d'immeubles occultant entièrement le front de l'avenue de la République.

Les prescriptions à inscrire a minima dans le PLU sont les suivantes :

-prendre en compte l'existence des corridors écologiques dans la configuration des nouvelles constructions, et tout particulièrement des immeubles collectifs, en bordure de l'avenue de la République,

-veiller à ce que les corridors ainsi préservés ou créés soient en correspondance directe de part de part et d'autre de l'avenue de la République afin de pérenniser la libre circulation des espèces.

Enfin, la zone N est un élément déterminant dans l'existence des coulées vertes et bleues (et notamment la forêt de Sénart, la vallée de l'Yerres et la plaine de Chalandray) et dans la préservation des corridors écologiques. Si les espaces boisés de l'Ecole Sainte Thérèse, du

Moustier et du lycée sont bien inscrits dans cette zone (Nb), il devrait en aller de même notamment du parc de la maison de l'environnement. Il est à noter que l'avis du préfet, qui souligne par ailleurs une insuffisante adéquation du PLU avec le SRCE (trames vertes et bleues), demande la réintégration en zone N stricte des parcelles AN 4 et 5 en lisière de forêt de Sénart et classées en Nb. »

Plan des corridors écologiques figurant sur le registre et en copie en mairie

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville est déjà allée très loin pour préserver les corridors écologiques et limiter la densification, ce qui est d'ailleurs à l'origine d'un débat avec l'Etat.
On note que la non constructibilité au-delà de 25 mètres des voies en zone pavillonnaire est jugée insuffisante par certains, et excessive par les propriétaires concernés…
Il n'est pas envisageable que le PLU aille jusqu'à instaurer des règles qui auraient pour effet de rendre inconstructibles des terrains situés en zone dense (avenue de la République).
La réintégration en zone N des parcelles AN 4 et 5, telle qu'elle est demandée par l'Etat, ne pose en revanche pas de problème.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

N°34 Monsieur Pierre Guériaux
« … Privilégier la protection de l'environnement dans le cadre d'un plan sur 5 ans...»

Réponse du maître d'ouvrage :
Ne relève pas du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur confirme que cette question ne relève pas de cette enquête publique.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
Zones humides et zones inondables non représentées
NOUS DEMANDONS : une rectification du contour de la zone humide de Plaine Chalandray car ses limites diffèrent notamment sur les rues de Concy.
Il s'agit principalement de la « zone humide de classe 3 » dans le secteur des rues de Concy et Moulin de Senlis.
(Voir aussi Zone N)

La trame verte et bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
« Le PLU reprend la cartographie des composantes du territoire, provenant du SRCE, mais

ne reprend pas celle des objectifs du SRCE.
De plus, il ne présente pas une cartographie du territoire à une échelle plus fine, qui aurait pu permettre de préciser les éléments identifiés par le SRCE et de les compléter, afin d'apprécier leur rôle à l'échelle locale »
Nous ne pouvons qu'approuver la remarque du Préfet que nous avions aussi formulée.
NOUS DEMANDONS pour amorcer l'implantation de pas japonais entre foret et rivière, que soit portées sur la carte :

- *des EVP sur tous les cœurs d'ilot d'une superficie de 1000m2 et plus.*
- *que soit repérés sur l'avenue de la République les passages à préserver pour la biodiversité. (se reporter à la contribution de Michel Coste, et nos propositions pendant 'élaboration du PLU))*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur a déjà donné un commentaire sur ces points au niveau des observations 6, 9 et 21.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
« ...Une absence d'ambition environnementale
L'opportunité que représente ce nouveau PLU est à corréler avec les évolutions réglementaires en matière de développement durable.
Or, force est de constater que le manque d'ambitions est réel, n'anticipant aucunement la future réglementation bâtiment responsable (RBR 2020) qui exigera de limiter l'impact environnemental des constructions, notamment par le choix de modes constructifs à faible énergie grise (ossature bois...), mais par ailleurs, n'aborde pas le sujet central de l'énergie, n'ayant aucune visée que ce soit à l'échelle des bâtiments (bâtiment à énergie positive) ou du territoire (territoire à énergie positive) ... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Un PLU qui imposerait des modes constructifs serait illégal. La réglementation environnementale s'applique au bâti parallèlement au PLU, qui ne doit pas y faire obstacle.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

LINEAIRES COMMERCIAUX

N°48 Monsieur Gérald Heulluy
« ...Certains linéaires commerciaux importants, parce qu'ils participent à la vie des quartiers et valorisent des centralités locales (la Forêt, l'Oly, quartier de la Gare/rue du Général Leclerc, La Saussaie-Avenue de la République/rue d'Yerres), n'apparaissent pas dans le plan de zonage... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Les linéaires commerciaux constituent une contrainte forte, puisqu'ils empêchent tout changement de destination. C'est pourquoi ils ne peuvent pas être généralisés à l'ensemble de la ville, mais certains cas présentés ci-dessus peuvent être réexaminés notamment la Saussaie et le centre commercial de la Forêt. Toutefois, dans le quartier de l'Oly, la place du Soleil est amenée à être restructurée, de sorte qu'il n'est pas possible de figer un linéaire commercial ; dans le quartier de la gare un linéaire est maintenu rue du Général Leclerc ; en revanche, il n'existe pas ou plus de linéaire significatif rue d'Yerres.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« ..NOUS DEMANDONS QUE LA CARTE SOIT COMPLETEE de tous les commerces existants actifs ou non). Il n'est pas possible ici de les citer tous (pour exemple place de la gare, avenue de la République : face au marché, de la rue du Mal Lyautey à l'allée des Fresnes et de la place desTilleuls jusqu' la Volière, au bas des ensembles collectifs (Foret, St Hubert, Oly, Mangin, place de la Gare...)
Il manque sur la carte beaucoup de linéaires commerciaux déjà existants, ce qui est contradictoire avec l'objectif affiché de consolider le commerce de proximité voire même de le développer... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les linéaires commerciaux protégés sont déjà très nombreux. Il n'est pas envisageable d'étendre ces linéaires à tous les commerces existants, mais seulement de protéger les points forts de l'armature commerciale de la ville. Ces linéaires ne peuvent évidemment empêcher la fermeture de commerces, et leur utilisation intempestive risquerait de bloquer des changements de destination qui sont parfois inévitables.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°59 Madame Monique Nourry - 36 chemin du Dessus du Luet
« ...A proximité du carrefour entre l'avenue de la République et la rue René Cassin, il est évoqué le devenir du terrain du garage Renault. Est-ce que le linéaire commercial est toujours d'actualité ?
Il serait tout à fait dommageable d'imposer de nouveaux commerces alors que plusieurs magasins du centre-ville sont vacants »

Réponse du maître d'ouvrage :
Il est envisageable de supprimer ce linéaire commercial.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble des questions traitant des linéaires commerciaux (questions n° 48, 56 et 59) :
Le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage est disposé à réexaminer certains linéaires commerciaux qui avaient disparu dans le projet de plan de zonage. Par contre il n'envisage pas d'en créer et est prêt à supprimer celui concernant le garage Renault à proximité du carrefour République/Cassin.

DEMANDES ET PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

N°1 Association Pelouse et Environnement
« Proposition d'évolution du règlement
Les demandes d'évolution concernent uniquement la zone UF

- Titre 1 – Dispositions générales ; 1. Les zones urbaines. Proposition de créer trois nouveaux secteurs spécifiques en UF. A savoir :

*« Le **secteur UFe** est caractérisé par sa proximité avec la Pelouse : il est composé d'habitations qui donnent directement sur l'avenue de La Grange non ouverte à la circulation motorisée, et classée comme un espace vert protégé (EVP), à préserver.*

*Le **secteur UFe'** correspond aux premiers lotissements de Montgeron créés aux abords de la Pelouse : lotissement de La Folie, du Clos Galant, Sébastien Digard, Dumay-Delille. Il est caractérisé par une trame urbaine conçue comme un quadrillage orthogonal. Les rues convergent vers le territoire de La Pelouse, avec des particularités urbanistiques et architecturales qui justifient un zonage particulier.*

*Le **secteur UFf** regroupe les zones pavillonnaires en contact avec les deux autres composantes de la zone N : la forêt et la Plaine de Chalandray. »*

- Titre I- Dispositions générales ; 2. La zone naturelle

Proposition de rajout *«qui comprennent notamment la Pelouse »* à la suite de « des Espaces Verts Protégés (EVP), publics ou privés, existants à préserver (L.123-1-5 du code de l'urbanisme) »

Proposition de rajout «*et en particulier l'alignement d'arbres de la Pelouse de 1,4 km de long* » à la suite de «des alignements d'arbres qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)».

- Titre III – Zone UF

Les nouveaux secteurs proposés sont repris au titre III dans la partie présentation du la zone UF. Des propositions d'évolution des articles de cette zone sont formulées. Ce sont ;

Articles UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
La suppression de l'interdiction des occupations et d'utilisation du sol pour les hébergements hôteliers.

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
La suppression de l'autorisation de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales et d'entrepôts.

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *Demande des précisions sur la rédaction actuelle de l'article UF6 qui peut laisser à penser que les travaux d'extension ou de surélévation ne sont pas possibles sur les constructions de bâtiments d'habitation préexistant et régulièrement édifiés.*
- *Propose que lorsque le terrain d'assiette du projet se trouve en limite de la zone N, l'implantation des constructions respecte un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.*

Articles UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Propose la modification ci-après au niveau des dispositions générales :
Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement ne présentant pas de contact avec la limite de la zone N ~~correspondant à la pelouse~~, et dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

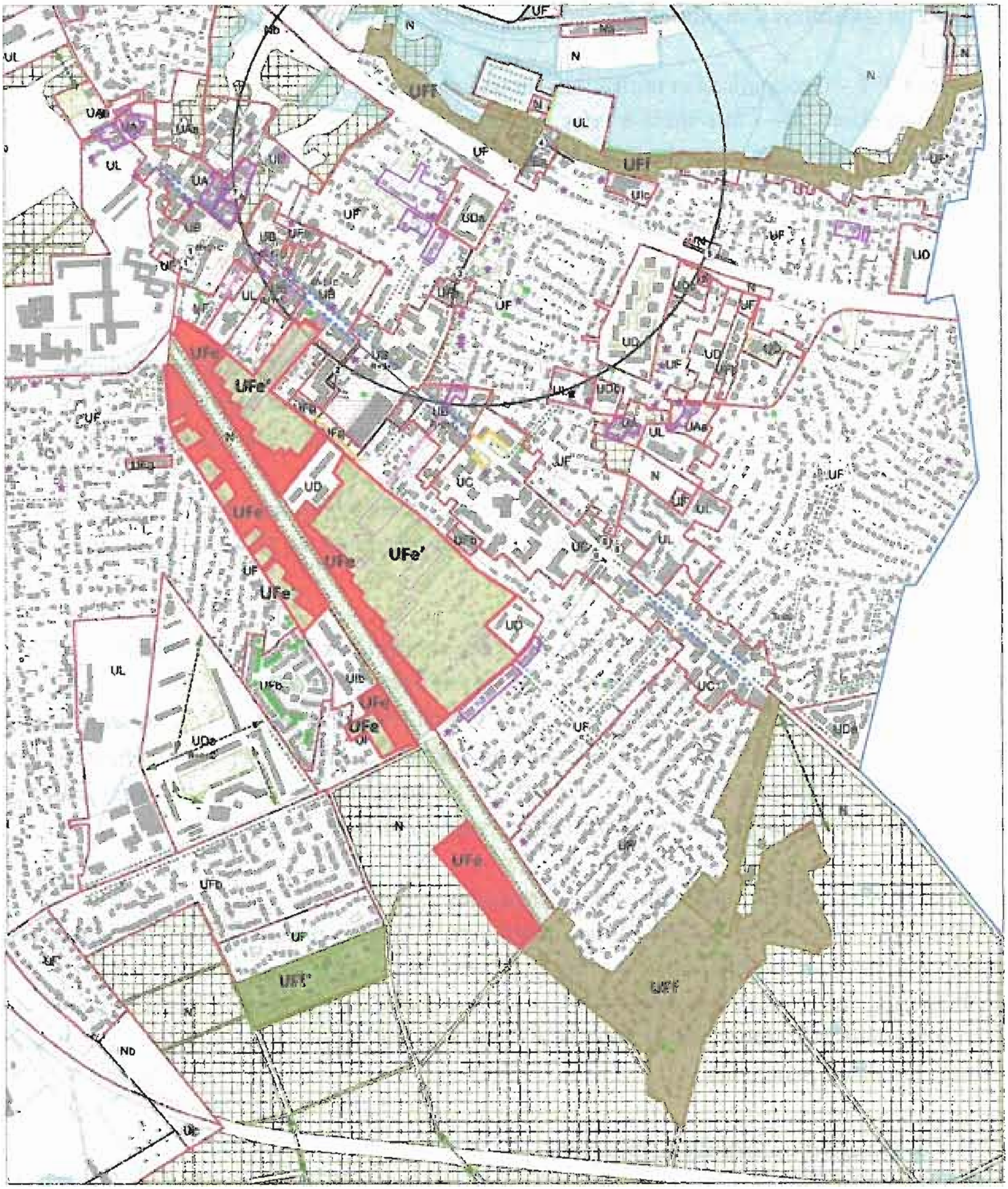
- *Propose une évolution de la hauteur des constructions dans le secteur UFd en la limitant à 3 mètres à l'égout du toit (au lieu de 4 mètres) et 5 mètres au faîtage (au lieu de 6 mètres).*
- *Demande la suppression, en zone UF (hors secteurs) de la règle de 0,7 fois la longueur du mur gouttereau et propose que la hauteur à l'égout du toit prenne en compte les hauteurs de l'environnement du quartier.*

- **Proposition d'évolution du zonage**

Pelouse Environnement s'interroge de l'intérêt d'avoir supprimé deux secteurs UFa dans le quartier de la Garenne. L'association considère que cela revient à nier l'existence de

caractéristiques particulières d'implantation et de densité issue de l'histoire urbaine de ce quartier.

La carte, ci-après, présente la proposition d'évolution de zonage



- **Proposition d'un règlement applicable aux constructions implantées sur des terrains en limite de la zone N (Forêt, plaine de Chalandray et Pelouse)** :

Article UF 1

En plus des occupations et utilisations du sol déjà interdites en zone UF, les entrepôts et l'artisanat sont également interdits.

Article UF 2

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales à condition d'être inférieurs à 150 m2 de surface de plancher et qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage

Articles UF 3 à 5

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 6

Implantation des constructions en recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de la zone N en secteur UFe et UFf et 20 mètres par rapport à la zone N en secteur UFf', pour le lotissement de l'Hermitage, constitué de très grandes parcelles et situé en lisière de la forêt de Sénart.

Article UF 7

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les annexes peuvent être implantées sur une limite séparative et sur une longueur maximale de 10 mètres. En secteur UFf', les constructions et annexes de plus de 10m^2 doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Article UF 8

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. 20% en secteur UFf'.

Article UF 10

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 11

Les clôtures en limites de la forêt et de la plaine de Chalandray seront réalisées en grillage sans aucun mur de soubassement. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale légère laissant toutefois apparaitre des continuités paysagères entre les jardins privatifs et l'espace naturel.

Article UF 12

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 13

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 70% de la surface libre de toute construction, portés à 80% pour les terrains de plus de 1 000 m2 et quel que soit la

surface de la parcelle en secteur UFf'. Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² d'espace libre et 150 m² pour les terrains situés en limite de la forêt.
Articles UF 14 à 16
Application des règles générales de la zone UF »

Réponse du maître d'ouvrage :
Le PLU de 2013 avait assoupli les règles en zone pavillonnaire, notamment en matière de stationnement, ce qui facilitait les opérations immobilières et les divisions de logements, au risque de nuire au caractère des quartiers. Un secteur avait néanmoins été défini autour de la Pelouse, qui échappait en partie à ces assouplissements.
Le PLU en révision s'est attaché à étendre les protections dont bénéficiait le quartier de la Pelouse à l'ensemble des quartiers pavillonnaires de même densité, considérant que les habitants des différents quartiers avaient les mêmes droits à la protection de leur cadre de vie.

Cette contribution demande la réinstauration d'une zone spécifique autour de la Pelouse, non pas pour lui attribuer des protections supplémentaires, mais pour prendre en compte une urbanisation spécifique.
La ville va étudier cette proposition.

Commentaire du commissaire enquêteur :
L'association Pelouse et Environnement a proposé des règles particulières aux quartiers situés près de la pelouse. Dans sa réponse le maître d'ouvrage précise que ces propositions vont être étudiées afin de prendre en compte une urbanisation spécifique. Le commissaire enquêteur pense que bon nombre de propriétés situées aux environs de la pelouse et de la forêt de Sénart présentent des particularités spécifiques qu'il convient de prendre en compte dans le nouveau PLU.

N°12 Monsieur André Schneider
« ...D'accord avec le projet de PLU qui permet de diminuer d'un étage l'ensemble des immeubles à venir pour que Montgeron reste une ville à la campagne.

Réponse du maître d'ouvrage :
Pas de remarque.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Pas de commentaire.

N°19 Monsieur Jean Marie Hurel – 5, bis rue d'esclaibes d'Hust
« Je vous demande de prendre en considération le fait que Le foyer ADOMA est classé en zone UD, ce qui permettrait à l'avenir la réalisation de projets immobiliers sur ce terrain situé en pleine zone pavillonnaire. Il conviendrait que les protections soient renforcées,

comme vous l'avez fait plus généralement sur ce PLU, afin d'éviter le bétonnage et de conserver le paysage du quartier et son caractère arboré. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage cette préoccupation ; une modification en ce sens sera proposée pour l'approbation en conseil municipal.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur pense que la zone UD est totalement adaptée à la construction existante. Il trouve dommage que le maître d'ouvrage ne précise pas quel type de protection il pense mettre en place.

N°24 Monsieur Franck Affinito - 36, rue du Repos
« Recours contre le PLU
Avant tout je tiens à préciser que je connais bien l'urbanisme puisque je suis gérant d'agences immobilières dans les communes limitrophes de Montgeron, je suis également marchand de bien, développeur foncier pour plusieurs promoteurs et foncières ainsi qu'intervenant et jury en urbanisme à l'université de Marne la Vallée.

Je connais particulièrement bien Montgeron puisque j'y habite.
Montgeron, malgré une situation particulièrement favorable (près de Paris, desservie par de grands axes et l'aéroport d'Orly, RER, près de la forêt de Sénart ...) est une ville vieillissante et sclérosée. En particulier le centre-ville qui est très hétéroclite, avec des constructions vétustes, inadaptées et même parfois insalubres.
Cette commune était attirante notamment pour sa rue commerçante très animée, or en quelques année la moitié des commerces ont périclité, pour preuve, uniquement dans la partie centrale de la Rue de la République j'ai compté 12 boutiques complètement abandonnées et 7 avec des pancartes « à vendre » sans compter celles qui le sont plus discrètement.
Il en est de même pour les bâtiments de l'avenue de la République (au moins 16 bâtiments sont à vendre entre le numéro 14 et le numéro 133 de l'avenue de la République) qui se délabrent parce qu'ils ne trouvent pas d'acheteur à cause de la politique actuelle de la mairie.
Il est évident qu'il est urgent de redynamiser et de densifier le centre-ville avec de nouvelles constructions bien intégrées, plus adaptées aux besoins actuels, moins énergivore...
Alors que le PLU en vigueur permet d'envisager un renouveau pour la commune grâce à une densification maitrisée, le projet PLU à complètement bloqué toutes possibilités de rénovation urbaine.
La valeur moyenne d'un bien immobilier à Montgeron centre est de 3 500 €/m² dans l'ancien et de 4 200 €ttc /m² dans le neuf.
Un promoteur qui doit réaliser 30% de logements sociaux dans un projet ne pourra

consacrer qu'une charge foncière d'environ 350 € du m^2. Il est donc aisé de comprendre que pour acheter $1m^2$ de logement ancien le promoteur a besoin d'en construire 10.
Le PLU dans la zone UAa permettait d'envisager un renouvellement urbain intéressant, c'est à dire plus de monde, plus de commerces, plus de vie, économie nouvelle comme d'autres communes de la région ont su le faire tel que Nogent, Le Perreux, Brie sur marne, Joinville, Maison Alfort....
Le projet de PLU ne permet plus cela puisque la constructibilité dans cette zone a été divisée quasiment par deux.
Par exemple en zone UAa l'emprise au sol équivalente l'ancien PLU permettait une hauteur autorisée au faitage de 15 m soit R+4 et le nouveau une hauteur de 10 m soit R+2.
Très peu de projets seront viables dans ces conditions. Pourquoi ?
Un pavillon ancien de $120m^2$ habitables sur $400m^2$ de terrain vaut environ 400 000 € actuellement sur le marché traditionnel de l'immobilier ancien.
En imaginant que ce particulier accepte les conditions suspensives contraignantes et longues d'un promoteur ce dernier devrait construire au moins $1120m^2$ de surface de plancher pour amortir son opération.
Or :
Avec le projet de PLU, emprise 60% soit $240m^2$ x 3 = 720 m^2 x 0.90 (murs) = $648m^2$ SDP
Le promoteur ne peut donc acheter que 230 000€ ce qui dévalorise la ville. Avec l'ancien PLU on pouvait construire 1 $080m^2$ et donc envisager l'opération.
La loi ALUR préconise de densifier les zones de centre-ville et autour des gares. Le projet de PLU réduit les zones concernées.
Dans le projet de PLU le calcul du rayon autour de la gare qui permet de réduire le besoin de stationnement dans une promotion a été réduit à 500m à partir de l'entrée principale de la gare qui se situe en bout de quai alors que le PLU actuel intègre un rayon de 600m ce qui prend en compte l'entrée secondaire qui se situe à l'autre bout du quai.

Ainsi le 56 rue de la République qui est à 444m de l'entrée secondaire n'est plus dans le périmètre, bien que à côté des écoles et de la médiathèque.

Pour ces parcelles (AR 531, AR 335, AR 424) nous avions obtenu un permis de construire pour un petit immeuble collectif parfaitement intégré qui a été retiré par la nouvelle municipalité (il faut préciser que ce permis a été retiré par le même employé qui l'avait autorisé, et que les motifs de retraits était des adaptations mineures du PLU que nous avait demandé ce dernier) et comme si cet abus de pouvoir n'était pas suffisant M Durouvray et Mme Carillon souhaite rendre notre terrain en centre-ville inconstructible en le passant dans leur projet en zone UF (zone pavillonnaire) alors que cette parcelle donne sur la place Joffre en centre-ville. Dans la zone UF l'emprise au sol est passée de 35 à 30% mais surtout il est demandé deux stationnements par logement dont un en sous-sol.
Il s'agit d'une zone exclusivement pavillonnaire et construite ; cette exigence est impossible à réaliser si on voulait, comme le préconise le gouvernement, changer de destination des bâtiments d'activités qui n'ont plus lieu d'être dans un quartier résidentiel.

En effet, comment voulez-vous amortir financièrement la construction de stationnement sous des bâtiments existants.
Au 36 Rue du Repos comme au 56 av de la République la nouvelle municipalité nous a retiré un permis et nous empêche avec cette nouvelle norme tout changement d'affectation, alors que l'emprise au sol de notre parcelle est inférieure à celle des autres du quartier.
Nous joignons à ce courrier différentes pièces afin de vous permettre de juger.
Il semble donc indispensable pour le bien de tous de reconsidérer ce projet de PLU. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Dans son projet de plan local d'urbanisme, la ville a mis en œuvre le programme pour lequel elle a été largement élue en 2014.
Ce contributeur conteste globalement le parti d'urbanisme de la ville, avant d'en venir au fait principal, à savoir que le nouveau PLU nuirait à ses intérêts privés en limitant sa possibilité de réaliser des opérations immobilières.
Il est exact que la municipalité, au printemps 2014, a retiré des permis de construire accordés juste avant les élections municipales, permis qu'elle jugeait illégaux. S'il estimait à l'époque que la position de la ville n'était pas fondée, ce contributeur aurait dû contester ces retraits auprès du juge administratif, ce qu'il n'a pas fait.
Le but du nouveau PLU n'est pas d'assurer la rentabilité des opérations immobilières des acteurs privés. Par ailleurs, les deux terrains concernés se situent en zone constructible.
La ville note toutefois qu'il convient de trouver une solution pour le devenir du terrain de la rue du Repos, solution qui ne relève pas directement du PLU, mais du dépôt d'un nouveau dossier par le propriétaire du bien.

Commentaire du commissaire enquêteur :
En dehors des considérations d'ordre privé ces observations mettent en lumière la volonté du maître d'ouvrage de limiter les nouvelles constructions avenue de la République. Le commissaire enquêteur note qu'une solution doit être trouvée pour le devenir du terrain de la rue du repos par le dépôt d'un nouveau dossier par le propriétaire du bien.

N°25 Monsieur Jean Frernaux ?
« ...Rue du repos : terrains qui vont être libérés par la ville. Au fond de ce dernier on pourrait envisager un petit immeuble R+2 pour apporter un peu de variété. Projet comportant des toitures terrasses on pourrait peut-être envisager 20 à 30 cm de plus (relevé acrotère). Il faudra veiller à ce que les pentes de toit ne soient pas un obstacle pour la construction de certains bâtiments.
Article 11 : serait peut-être à revoir. Les informations « parties générales » se retrouvent dans la partie propre à chaque zone... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune va examiner ces propositions. Intéressantes.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui va dans le sens de développer l'habitat au nord de la ville.

N°30 Personne n'ayant pas laissé ses coordonnées
« - *Les règles sur le stationnement ont été renforcées. Ne faudrait-il pas néanmoins prévoir des règles adaptées pour les opérations d'ensemble type maison de ville (zone UFb, etc...) afin d'organiser du stationnement de façon groupée à l'entrée du projet ? D'une manière générale, pourquoi ne pas autoriser le stationnement sous forme d'abris ?*

- *Comment le rapport hauteur largeur de 0,7 se calcule-t-il lorsque la construction comporte des appentis ou des extensions ?*
- *Il faudrait que des règles de hauteur de clôture soient fixées par rapport aux terrains voisins car de nombreux quartiers de la ville sont en pente.*
- *Les règles sur l'aspect des clôtures ont été renforcées. Il ne faut pas oublier les rapports de proportions entre parties pleines et ajoutées, qui sont trop souvent oubliées.*
- *La règle de 30% d'emprise au sol n'est-elle pas trop stricte dans les quartiers pavillonnaires pour les terrains déjà bâtis ? Serait-il envisageable d'autoriser 35% uniquement dans le cas des petits terrains (surface à définir) déjà bâtis ? »*

Réponse du maître d'ouvrage :
- Stationnement : la ville est favorable et va étudier une modification du règlement sur ces points, sans remettre en cause l'objectif de bien intégrer le stationnement à l'environnement.
- Le rapport de 0,7 se calcule sur le corps de bâtiment principal ; la rédaction pourra être clarifiée sur ce point.
- Règles de clôtures (hauteur et proportions) : ok
- Emprise au sol : un taux à 35 % peut être envisagé mais uniquement pour les petits terrains déjà bâtis, afin de permettre aux habitants d'agrandir leur logement, en l'absence d'autre solution.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La réponse du maître d'ouvrage est plutôt favorable à la prise en compte de ces situations particulières auxquels le projet de règlement ne répond pas, ce qui est satisfaisant.

N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy
« Proposition d'un règlement spécifique pour les constructions des secteurs correspondants aux premiers lotissements aux abords de La Pelouse :
Le secteur UFe' regroupe les premiers lotissements de Montgeron créés aux abords de la Pelouse : lotissement de La Folie, du Clos Galant, Sébastien Digard, la rue d'Esclaibe d'Hust. Il est marqué par une trame de rues disposées suivant un quadrillage orthogonal,

convergeant vers le territoire de la Pelouse, avec des particularités urbanistiques, architecturales et paysagères qui justifient un zonage particulier.

- *Article 1*

En plus des occupations et utilisations du sol déjà interdites en zone UF, les entrepôts et l'artisanat doivent également être interdits dans ce secteur.

- *Article 2*

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :
Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales de type restauration, à condition d'être inférieurs à 150 m2 de surface de plancher et de n'engendrer aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

- *Articles 3 à 5*

Application des règles générales de la zone UF

- *Article 6*

Les constructions doivent être implantées :
en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et de 3 mètres pour les rues Louise et d'Esclaibe d'Hustet dans une bande de constructibilité de 20 mètres à compter de l'alignement, sauf pour les piscines et terrasses qui peuvent être réalisées au-delà des 20 mètres.
Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions peuvent être implantées : Dans le respect des dispositions précédentes, ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
Les constructions annexes à une construction destinée à l'habitation, tels les garages, abris de jardin, ateliers, ... doivent être implantés : avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale, ou, pour protéger des arbres de haute tige, à l'avant de la construction ou au-delà de la bande constructible, à l'arrière de la construction principale, à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé et dans la limite d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement

- *Article 7*

Pour les limites latérales

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
Cependant, les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites latérales, selon les prescriptions suivantes et à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé :
Lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors 3/4 au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante.
Les annexes peuvent être implantées sur une limite séparative et sur une longueur maximale de 10 mètres : à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé ; à condition que la construction principale ne soit pas déjà implantée sur la limite latérale opposée ;
La hauteur de la nouvelle construction est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère sur

la largeur de la marge de retrait,

Pour les limites de fond de terrain

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Sauf pour la rue d'Esclaibe d'Hust, où l'implantation sur la limite de fond de terrain est autorisée.

Calcul des marges de retraits :

Pour les constructions comportant au moins une baie :

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres pour les limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain

Pour les constructions ne comportant pas de baie :

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres pour les limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.

Pour les piscines découvertes :

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres à compter de la limite de l'installation. Afin de protéger des espaces végétalisés en cœur d'îlot, les annexes en fond de parcelle sont limitées à une surface de 10 m^2.

Article 8

Application des règles générales de la zone UF

Article 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, dont 5% maximum pour les annexes (garage, abris jardin, ...).

Article 10

En zone UFe', la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente, soit 3 niveaux (R+1+comble). La hauteur totale en prenant en compte les superstructures (cheminées, autres dispositifs architecturaux et techniques....) ne peut excéder 13 m.

Article 11

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, de leur environnement bâti ou paysager, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Le parti architectural peut être d'inspiration traditionnelle ou résolument contemporain.

Les façades :

Le parement des façades doit utiliser la pierre meulière, la brique, les enduits talochés et le bois. En cas d'utilisation du bois, celui-ci doit être peint.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les toitures :

Un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, chiens assis et débords de toit.

En cas de toitures à pentes, favoriser un traitement complexe de différents volumes de toiture. L'inclinaison des toitures doit être comprise entre 35° et 55°.

Les matériaux recommandés sont la tuile rouge, l'ardoise ou le zinc. Les tôles ondulées sont proscrites.

Les toitures terrasses sont autorisées pour affirmer une architecture

contemporaine. Ces dernières seront rendues accessibles ou végétalisées.
Dispositions applicables aux extensions et transformations d'une construction existante
Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.
Les extensions doivent :
Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
Les motifs décoratifs sculptés, en briques colorées ou vernissées, les céramiques et les moulures doivent être conservés.
Menuiseries :
Le dessin d'origine - en particulier les traverses impostes ou petits bois - des menuiseries existantes doit être conservé ou reconstitué. Les petits bois sont réalisés en applique et non incorporés entre deux vitrages.
En cas de remplacement, le matériau choisi devra être identique ou similaire à celui de la menuiserie initiale. Les châssis en bois sont recommandés et seront peint. Les châssis en PVC sont proscrits
Balcons :
Les balcons existants sont conservés ou reconstitués à l'identique, sans simplification de dessin.
Dans le cas de maisons jumelées, les modifications sont faites à l'identique sur les balcons des deux constructions.
Toitures :
Les extensions doivent respecter le découpage des volumes de l'habitation existante.
Façades : Les matériaux choisis pour les extensions doivent être choisis de préférence parmi ceux composant la façade d'origine (pierre meulière, brique, enduit, ...).
Dispositions applicables aux constructions annexes
Les constructions doivent être implantées de préférence avec un retrait identique à celui de la construction principale. Elles doivent s'inspirer de l'architecture des kiosques et pavillons de jardin. Leur volume et leurs ornementations doivent s'inspirer de la construction principale ou contraster dans un esprit radicalement contemporain et soigné.
Les parements sont de préférence en pierre, brique, enduit ou bois, soulignés par une modénature de débord de toit.

Dispositions applicables aux clôtures
Les clôtures existantes et d'origine à la création du lotissement devront être conservées. Le remplacement d'une clôture (grille et muret) doit être conforme à l'original, dans son dessin, sa hauteur et dans les matériaux utilisés.
En cas de création d'une nouvelle ouverture, la clôture modifiée (grille, muret et portail) devra respecter la hauteur et le dessin de la clôture d'origine.

Article 12

Application des règles générales de la zone UF.

Article 13

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 70% de la surface libre de toute construction, portés à 80% pour les terrains de plus de 1 000 m2. Les arbres existants doivent être conservés.
Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m^2 d'espace libre.

Articles 14 à 16

Application des règles générales de la zone UF

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut la réponse précédente à la contribution de Montgeron Environnement sur un secteur à proximité de la Pelouse.
La ville va étudier cette proposition.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Il s'agit d'un complément à l'observation n°1, de l'association Pelouse Environnement, concernant des propositions d'évolution du règlement. La réponse du commissaire est donc identique.

N°43 Monsieur Franck Affinito, complément au N°24
« Suite à notre rdv de ce début de semaine dans le cadre de la contestation du changement du PLU, notre contestation porte principalement sur le changement de zone arbitraire de la parcelle du 56 avenue de la République à Montgeron AR 531, et avoisinantes les parcelles AR 535 et AR 424. Ces changements nous portent un préjudice certain.
Nous contestons également les interprétations et les modifications des normes de stationnement et des distances de vue de la zone UF concernant la parcelle du 36 rue du Repos à Montgeron.

Pour rappel vous trouverez ci-joint :
- Les recommandations de l'Etat concernant les densifications urbaines,
- Un plan de zonage du projet du PLU sur lequel nous avons identifié la parcelle AR 531 qui a changé de zone.
- Le projet que nous avons initié Place Joffre afin de constater que l'insertion d'un tel projet n'est en rien dévalorisant pour la commune, alors que le projet de PLU ne permet plus ce type de construction de même pour le permis retiré du 36 rue du repos.

Vous constaterez qu'il n'y a en aucun cas de densification. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Il s'agit d'un complément à l'observation n°24. La réponse du commissaire est donc identique.

N°48 Monsieur Gérald Heulluy
« .Autres Remarques sur le plan de Zonage

- *Zone UF - Secteur UFa*

Le secteur UFa regroupe quelques parties d'îlots marqués par une implantation à l'alignement, hérité d'une ancienne trame urbaine et répartis dans plusieurs quartiers.
L'implantation des bâtiments à l'alignement rappelle et laisse encore apparaître aujourd'hui la présence d'anciens commerces. Les parcelles sont densément construites, tout en conservant des gabarits similaires aux pavillons environnants.
Deux secteurs UFa importants du quartier de la Garenne ont été supprimé entre le PLU 2013 et celui de 2015
Il s'agit tout d'abord des terrains au droit du carrefour des rues de La grange, de la Garenne, des Plantes et Jean Isoard. Et d'un groupe de bâtiments le long de la rue Raymond Paumier.
Ces terrains sur lesquels les bâtiments sont implantés à l'alignement et font encore apparaître la présence d'anciens commerces devraient être réintégrés au secteur UFa.
D'autres terrains mériteraient d'être intégrés au secteur UFa
Il s'agit de parcelles en limite de la rue du Général Leclerc, face à la place Joseph Piette (place de la gare). L'implantation à l'alignement des bâtiments existants, leur commerce à RDC et le gabarit R+1 des bâtiments, répondent aux critères du secteur UFa.

Il s'agit également des terrains en limite de la place Joffre. Les bâtiments existants ne sont pas à proprement parlés à l'alignement, mais la mutation de ces parcelles devraient pousser à la valorisation et à l'animation de la place Joffre en y offrant la possibilité d'implanter des commerces ou services aux RDC des constructions, ce que la zone UF générale ne permet pas.

Un secteur UFa apparait dans le périmètre d'attente de projet du centre-ville, sans référence à une OAP
Sans aucune concertation préalable, sans même des intentions de projet énoncées, le projet de PLU introduit un secteur UFa sur les terrains en bordure de la rue Aristide Briand et occupés actuellement par le parking et la station-service de Super U.
Ce secteur UFa a peut-être du sens dans le contexte urbain actuel. Mais il pose la question de la pertinence à définir une précisément une zone au sein de ce périmètre dit

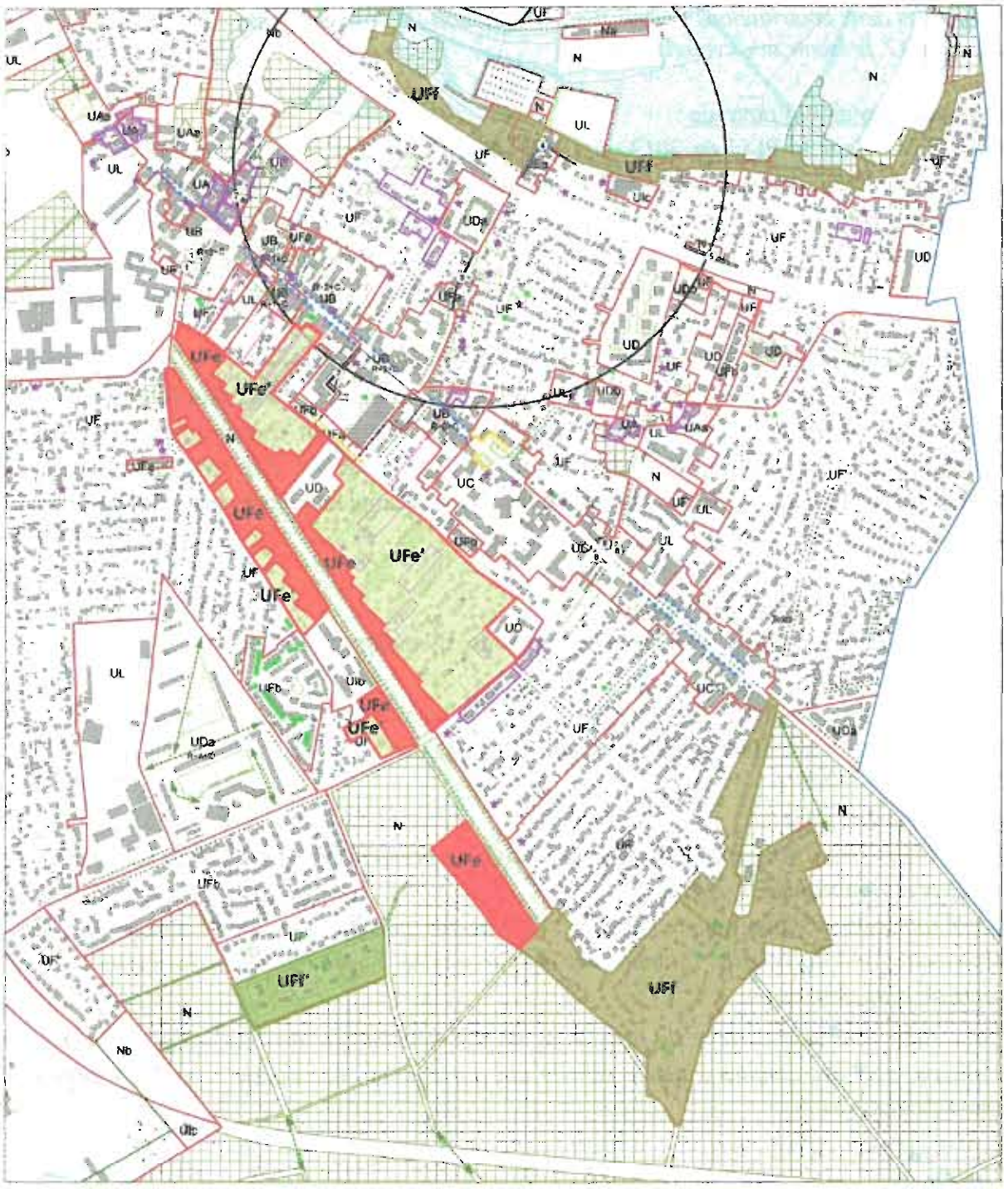
"d'attente de projet", avant même de se doter d'orientations urbaines (OAP) qui définiront des intentions de projet dont découleront des règles urbaines et un zonage.
Ce périmètre d'attente de projet qui figure déjà dans le PLU de 2013, est légalement valide que pour une durée totale de 5 ans. Il ne reste donc qu'à peine 2 ans pour définir les orientations urbaines d'un projet.
Il est bien dommage que cette révision du PLU n'ai pas permis d'initier une réelle réflexion sur ce secteur important du centre-ville de Montgeron qui fait partie, depuis des années, des préoccupations des Montgeronnais.

Zone UF – Secteurs spécifiques à compléter

La richesse et la diversité du tissu pavillonnaire de Montgeron doivent se traduire dans le plan de zonage par une décomposition plus fine des secteurs de la zone UF
Vouloir rassembler tous les quartiers pavillonnaires dans une zone unique, même en donnant à tous les règles les plus contraignantes, c'est nier les spécificités, l'identité de chaque quartier et la diversité des paysages urbains qui composent la ville.
Le règlement d'urbanisme devrait identifier tous ces points particuliers et les traduire dans des règles qui permettent de conforter cette diversité qui enrichit la ville.

Proposition pour la création de secteurs spécifiques en zone UF (UFe, UFf, UFf') pour les terrains en limite de la zone N

Dans le principe d'identifier et de valoriser des situations particulières, certains quartiers ou terrains en bordure des nombreuses zones N du territoire de la commune (Forêt de Sénart, Plaine de Chalandray et La Pelouse) devraient être intégrés dans un ou des secteurs spécifiques de la zone UF, selon la nature de la zone N qu'ils côtoient.
Pour rappel, le PLU de 2013, identifie en partie ces terrains - principalement ceux situés aux abords de La Pelouse et de la forêt de Sénart (voir plan de zonage ci-dessous) - et offre, au sein de deux secteurs spécifiques de la zone UF (UFc et UFd) des règles urbaines particulières.
Plutôt que de supprimer ces deux secteurs en les intégrant à la zone UF générale, comme le fait le projet de PLU, ceux-ci devraient davantage être élargis à tous les terrains en limites des zones N de la ville, soit en maintenant une distinction entre plusieurs secteurs, comme je le propose dans le plan de zonage ci-dessous (UFe, UFf et UFf'), soit en les réunissant en un seul, pour tous les terrains en limites de la zone N.
(Voir ci-après la proposition de plan de zonage)
De plus, dans la perspective de réaliser une AVAP pour La Pelouse et son environnement bâti qui forment un ensemble indissociable et cohérent (les lotissements à l'est et à l'ouest de l'avenue de La Grange), je propose d'introduire un secteur UFe' pour l'ensemble de ces lotissement situé dans la continuité du secteur UFe qui prend en compte qu'en à lui, les terrains en limite directe avec La Pelouse.
Les règles urbaines de ces nouveaux secteurs de la zone UF seront énoncées dans la partie consacrée au règlement par zone de ce document.



« ...Remarques sur le règlement du PLU

Au niveau des règles communes à toutes les zones l'interdiction, au niveau de l'article 11, d'utiliser pour les façades des enduits talochés et projetés est surprenante alors qu'actuellement c'est une pratique courante...

<u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Quelques propositions d'évolutions sont formulées pour les zones UA, UB, UC, non reprises ici, mais présentent dans le dossier figurant dans le registre et en possession de la commune pour lesquelles une réponse est souhaitable.

Une évolution de la zone UF est proposée. Les éléments dans cette partie du dossier ont déjà fait

l'objet des deux contributions fournis par l'association Pelouse et Environnement. Seul l'article 10, page 42, présente une évolution.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Zone UFa : dans le PLU de 2013, des secteurs UFa avaient été identifiés. Il s'agissait de quartiers de faible densité caractérisés par une implantation à l'alignement et du bâti souvent de qualité. Toutefois, la mise en place de règles spécifiques peut avoir des effets pervers en entraînant le remplacement du bâti ancien. C'est pourquoi dans certains cas la ville a modifié certains périmètres de zones ; il reste bien sûr possible d'améliorer et d'entretenir le bâti existant, qui est ainsi pérennisé.
  La question du périmètre d'attente est évoquée plus haut.
- Demande d'une zone spécifique UF à proximité de la Pelouse. Point abordé plus haut. La contribution souhaite que soit mise en place une AVAP, ce qui constitue une piste que la ville envisage d'explorer après l'approbation du PLU. A ce stade, le zonage ne peut pas « anticiper » sur cette AVAP, qui nécessite des études complémentaires qui en préciseront le contour.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« PLAN DE ZONAGE

Remarque générale :
La carte est peu lisible, qu'il s'agisse du zonage proprement dit, des linéaires commerciaux, des arbres remarquables, etc...
C'est un point critique source de litiges à l'avenir puisque le plan de zonage a valeur réglementaire à la parcelle. La multitude d'informations à faire figurer ne peut tenir sur une carte de cette dimension.

Nous suggérons une carte « de base » ou ne figureraient que les zones bien distinctes en couleurs, puis des calques à même échelle qui porteraient chacun sur 2 ou 3 informations complémentaires.

NOUS DEMANDONS QUE :
- chaque élément de légende fasse l'objet d'un tiré à part de même dimension que la carte générale,
- des listes soient annexées au règlement qui précisent les adresses : les linéaires commerciaux, les espaces boisés classés, les linéaires commerciaux, les EVP, les alignements d'arbres, les haies à créer, les arbres isolés, les ruelles, comme cela est le déjà le cas pour les bâtiments remarquables)

REMARQUES GENERALES :

1. Les changements d'appellation des zones ne nous paraissent répondent à aucune nécessité, et ont rendu difficile l'analyse des modifications aux Montgeronnais

2. Antennes relais : le nouveau PLU ne protège pas suffisamment les Montgeronnais d'implantations telles que nous en avons déjà connues (Synérail). NOUS DEMANDONS que soit inséré dans les dispositions générales l'article suivant :

Dans toutes les zones, les seules constructions autorisées seront celles ayant un lien avec la spécificité de la zone en cause.

En ce qui concerne les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », l'implantation d'antennes, pylônes et toutes constructions ou équipements doit être concilié avec les intérêts des riverains et doit être décidée de façon à réduire autant que possible les nuisances occasionnées.

3. La densification

Ce qu'on nous demande comme nous le répétons depuis 2011 n'est pas de construire des immeubles à quelques dizaines de mètres de la gare, mais d'avoir une réflexion qui prenne en compte l'ensemble de la ville : tous les quartiers de Montgeron sont dans un rayon de 2km d'une gare (celle de Montgeron, mais aussi Villeneuve Saint Georges, Yerres et Vigneux)

NOUS DEMANDONS CONCERNANT LES LOGEMENTS ET L'ACTIVITE une réflexion d'ensemble:

- *Prévoir un plan d'action qui mobilise tous les moyens disponibles pour remettre sur le marché les 800 logements vacants tant dénoncés en 2012 et 2013, cela permettant d'éviter de bétonner les espaces verts*
- *Reprendre les propositions que nous faisons depuis 2 ans d'optimisation des hectares gaspillés en parkings en plein air et surfaces commerciales extensives en RDC (Leclerc, Auchan, les zones commerciales et d'activités). Cela ne serait pas accepté à Paris ou en petite couronne, nous ne devons plus le tolérer non plus.*
- *De lier systématiquement pour les nouveaux programmes logements et emplois : on ne peut nous obliger à augmenter encore le déséquilibre habitants/emplois sous peine d'embolie totale des transports encore plus : ce sont les orientations du SDRIF. Des axes ont été proposés il n'y a pas eu non plus de suites données par la mairie.*

4- Le plan de- circulation

C'est également un sujet qui a des séquences sur le zonage et le règlement mais qui relève (phrase incomplète)

Zone UA

- *Moulin de Senlis en zone UA ne serait-elle pas une erreur ? Le classement en zone N s'impose dans le cadre d'un secteur STCAL » ou « STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées c'està-dire avec des règles adaptées). Cela s'impose d'autant plus qu'il est en zone fortement inondable (rouge et saumon) comme on a pu le constater avec la récente crue et de plus concerné par les espaces classées de Chalandray et des rives de l'Yerres. Le*

sauvetage de cet ensemble n'est pas encore assuré il faut donc s'assurer qu'il ne puisse tomber entre les mains d'un promoteur.

- *La Volière, et Maison de l'environnement devraient être classées en zone UL de par leur vocation « d'intérêt collectif » ...*
  Pourquoi cette micro zone UAa face à La Volière entre zone UF et Zone UA ?
- *Préciser ce que sont les spécificités des grands terrains du centre-ville et du Hameau de Chalandray*

<u>Zone UB</u>

Le découpage du zonage en tronçons de hauteurs différentes de l'avenue de la République est difficile à lire. Et la carte n'y aide pas.

Nous approuvons le retour en zone UF des parcelles qui bordent la place Joffre ce qui devrait permettre la préservation de 2 vues sur 2 maisons anciennes de la ruelle privée N° 58/60 de l'avenue.

NOUS DEMANDONS

- *que ces vues soient préservées par 2 EVP entre la place et la ruelle qui n'ont pas été reportées sur la carte.*
- *Les projets de densification (P.23 du rapport de présentation : ilots de densification ponctuelle, avenue de la République après les 'services techniques' et autour de l'école Gatinot, hauteurs à R+1+C, R+2+C, R+3+C et le périmètre d'attente autour de la mairie R+2+C soient précisés.*

Ces projets sont d'importance majeure pour le centre-ville. Rien n'a été présenté à ce jour. La place Gatinot sera-t-elle préservée ? quid du devenir de l'école ? quel projet pour le quartier mairie composé des quelques bâtiments de caractère qui ont survécu aux actions destructrices des maires successifs ?

<u>Zone UC</u>

*NOUS DEMANDONS que soit ainsi modifié l'article UC 9 Emprise au sol des constructions : Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m2, cette emprise maximale est portée à de 75 à **60 %** sous réserve que les parcelles ne soient pas contiguës (par mitoyenneté directe ou via une voie de circulation) avec des parcelles de zones ou l'emprise au sol est de 35%.*

QUESTION : UNE ZONE INUTILE ?

Nous ne comprenons pas l'instauration de cette zone avenue de la République qui complexifie inutilement le règlement, alors qu'une adaptation des hauteurs de la zone UB ou UD aurait suffi.

Ceci d'autant plus que des parcelles sur l'avenue de la République sont protégées par des petits tronçons UF (ex : 4 parcelles face au marché alors que les constructions sont à l'alignement et les rez-de-chaussée occupés par des commerces).

Le marché ne devrait-il pas être classé en zone UL ?

Les linéaires commerciaux existants quasi ininterrompus jusqu'au foret notamment face au marché ne figurent pas sur la carte

Zone UD

La présentation faite au conseil municipal du 10 décembre comporte des erreurs manifestes sur les hauteurs.

Le classement des immeubles entre les différentes zones UD, Uda, UDb ne répond pas vraiment aux définitions qui en sont données.

Notamment le renforcement souhaité des commerces et équipements semble bizarrement ne concerner que la zone UDa. Cela aboutit à une zone sans aucune cohérence : Foret, Oly, Mangin mais aussi collectifs de Place Piette et du quartier St Hubert sur l'avenue de la République. Quelle est la hauteur des zones UD qd le plan de zonage ne la précise pas ?

En contradiction avec l'objectif affiché de réduction des hauteurs des bâtiments certains de ces collectifs (place Piette et St Hubert) verraient ainsi leur hauteur augmenter de 12m à 19m pour le 1er et de 15 à 19m pour le second, alors qu'ils sont l'un et l'autre insérés dans un tissu pavillonnaire de grande qualité ! Le renforcement des pôles de commerces ou d'équipement qui est une bonne orientation est sans rapport avec la hauteur des bâtiments et donc la zone Uda est n'a aucune cohérence.

NOUS DEMANDONS pour ces 2 collectifs un classement en UDb (hauteur12m) : cad pour le 1er un statu quo et pour le second une baisse conforme aux orientations générales du PLU.

Il serait prudent également de faire figurer sue la carte de zonage tous les linéaires commerciaux existants et qui sont censés être une des caractéristiques de cette zone Uda car ils ne figurent pas sur le plan de zonage.

Zone UE

NOUS DEMANDONS

- *que la zone UEa rue du Général Leclerc soit classée en zone UF pour les raisons qui ont été exposées par ailleurs dans le registre de l'enquête et maintes fois présentées à la commune : risques inondations et zone humide (respect des recommandations du SAGE), aménagements voirie (améliorations des circulations PDUIF et PADD, porte d'entrée de la vallée classée de l'Yerres).*

  On notera que cette « pastille UEa » rue du général Leclerc n'est ni justifiée ni signalée dans le règlement p54 et que la présentation qui a été faite au conseil municipal du 10 décembre (colonne de gauche) était lacunaire pour ne pas dire trompeuse.
- *que la zone UDb soit reconsidérée en fonction de nos demandes concernant les dispositions à prendre pour les zones inondables ou humides pour respecter les orientations du SAGE de l'Yerres.*

La présentation qui a la zone UE est une zone « Enfin, une partie de l'ancienne zone UDb (rue du Général Leclerc) relève désormais de cette zone, le reste étant reclassé en zone UF » oui mais UEb coté Dardere, UEa coté Eiffage

Terrains d'angle<2500 : 60% emprise (Eiffage)

que soit ainsi modifié l'article UE 9 Emprise au sol des constructions : Cette limite est portée à 60 % pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m2 sous réserve que les parcelles ne soient pas contiguës (par mitoyenneté directe ou via une voie de circulation)

l'emprise au sol est de 35%.

Zone UF

NOUS APPROUVONS le retour en zone UF de la zone UAc qui répond à la très vive contestation que le PLU 2013 avait suscité dans le quartier de la gare, du fait des problèmes de circulation largement décrits par ailleurs , ainsi que la volonté de protéger les zones UF sur l'ensemble de la commune à la fois pour la préservation de la trame verte entre les rives de l'Yerres et la forêt de Sénart, et pour conserver l'identité de cette ville qui est la première ville hors de Grand Paris, cela doit se voir immédiatement.

NOUS SUGGERONS la mutation en zone UD de la parcelle, 7 rte forestière du château 000 AL 220, de 2 697 mètres carrés occupée actuellement par une entreprise SEMACOM de vente de matériaux de construction de gros œuvre mal insérée dans ce secteur pavillonnaire. La superficie relativement importante de la parcelle pourrait permettre l'implantation d'un petit collectif de faible hauteur (R=1+C) ce qui pourrait faciliter financièrement le transfert de l'entreprise SEMACOM vers une zone d'activité.

ART UF 1 ET 2 :

NOUS DEMANDONS que soient interdites les activités artisanales, les entrepôts en zone UF. Que soit précisées les modalités d'appréciation de la notion de nuisance pour le voisinage et les modalités d'application. Les particuliers sont totalement démunis lorsque le problème survient et la commune finalement assez peu responsabilisée.

Zone UI

NOUS DEMANDONS que le périmètre de l'OAP englobe toute la partie nord de Montgeron en y incluant tout le périmètre UI à l'est de la déviation de RN6 qui comporte de vastes espaces qui permettraient une densification à la fois d'activités et de logements. Des surfaces importantes sont en zone non inondables.

L'ensemble de cette zone est proche de la gare de Villeneuve St Georges, véritable nœud ferroviaire du secteur. Cela permettrait donc une densification équilibrée habitat/activités sans surcharger la circulation dans le centre-ville de Montgeron.

Nous avons demandé cette étude à de nombreuses reprises. Elle est écartée sans raison valable à ce stade (existence de nuisances...).

Zone UL

L'incohérence déjà signalée de la zone UL déjà présente dans le PLU en cours demeure. Sans être exhaustif il est anormal d'y trouver des parcelles privées sites naturels ou protégés : Rottembourg, Ste Thérèse, ce qui leur donne un pouvoir identique à la puissance publique, les mettant quasiment hors de contrôle du service d'urbanisme de la ville.

NOUS DEMANDONS QUE :

- *le règlement prévoit des dispositions particulières lorsque qu'il s'agit de parcelles privées, et lorsqu'il s'agit de parcelles concernées par un périmètre protégé (espaces classées)*
- *d'y inclure les écoles Duruy et Gatinot et la maison de l'environnement qui sont actuellement classés en UA ou UB (à l'instar du Lycée dont ils sont voisins voire riverains)*

NOUS POSONS LA QUESTION de la pertinence du maintien en zone UL d'un quartier de logements sociaux pour personnes âgées La résidence Vandeville

Zone N

NOUS DEMANDONS LE CLASSEMENT EN ZONE N du secteur correspondant à la zone humide du secteur Chalandray/Yerres tel que défini par la carte du SAGE page 101 du Rapport de Présentation.

Cela nous parait répondre aux orientations du Préfet et ne bloque nullement l'évolution de ce secteur, mais bien au contraire le valorise comme porte da vallée de l'Yerres avec la gare Montgeron Crosne qui est la 1ère gare et la seule à donner un accès immédiat classé. »

Réponse du maître d'ouvrage :

- Plan de zonage, remarque générale : carte « confuse, peu lisible ». La carte est parfaitement lisible et a en elle-même une valeur réglementaire. Il est donc inutile de la doublonner systématiquement par du texte.
- Règlement et zonage, remarques générales :

1- Changement d'appellation des zones : la nouvelle nomenclature est plus logique que l'ancienne. Le PLU est établi pour de nombreuses années et la nomenclature ne doit pas être tributaire de celle qui avait été décidée en 2013.

2- L'installation d'antennes relais est contrainte en zone pavillonnaire par la règle de hauteur maximale. Il n'est pas possible d'interdire totalement ces équipements qui peuvent répondre à l'intérêt général. La disposition « dans toutes les zones, les seules constructions autorisées seront celles ayant un lien avec la spécificité de la zone en cause » ouvrirait la porte à de nombreux contentieux, et irait à l'encontre de l'objectif de mixité fonctionnelle qui figure dans le PADD. La mention « l'implantation d'antennes, pylônes et toutes constructions ou équipements doit être conciliée avec les intérêts des riverains et doit être décidée de façon à réduire autant que possible les nuisances occasionnées » n'aurait pas de valeur juridique.

3- Densification.

- La réflexion d'ensemble a eu lieu dans le cadre de la révision du PLU et le zonage en résulte. Des actions sont menées en parallèle sur la question du logement vacant et une baisse du taux est attendue pour les années à venir.
- Optimisation des parkings et surface commerciales : comme la ville l'a indiqué à plusieurs reprises à l'association, ces terrains sont situés en zone inondable, ce qui ne permet pas leur densification.
- Demande de lier systématiquement pour les nouveaux programmes logements et emploi : le nouveau PLU a créé de nouvelles possibilités pour la création d'activités, alors que le PLU de 2013 avait pour effet d'ouvrir des possibilités massives de création de logements sans activités nouvelles. Il n'est pas possible réglementairement de conditionner un permis de construire des logements à la réalisation d'emplois.

- Zone N

Demande de classement en secteur naturel de terrains urbanisés dans la vallée de l'Yerres : il a été répondu plus haut à cette demande. Il est hors de question de pénaliser des centaines d'habitants en bloquant toute évolution des quartiers concernés.

- Zone UA

La Volière, la maison de l'environnement en zone UA (et non UL) : ces établissements occupant des parcelles de taille relativement réduites, le choix a été fait de privilégier la cohérence urbaine en les classant dans la même zone que les terrains voisins.

- Zone UB

Place Joffre : à noter que le point de vue est totalement opposé à celui de M. Affinito (contributions n°34 et 43). La commune n'envisage pas de rendre cette parcelle totalement inconstructible.

Demande de précision sur des projets futurs : cela ne relève pas du PLU, qui établit le cadre réglementaire des projets.

- Zone UC

Propositions de modification de la règle d'emprise au sol : cette proposition aurait pour effet de diminuer les droits à construire dans ce secteur ; la commune souhaite maintenir la rédaction actuelle.

Justification de la zone : le sud de l'avenue de la République diffère du nord par son histoire et ses formes urbaines, d'où des règles différentes, y compris pour l'aspect des bâtiments.

Linéaire commerciaux : point abordé plus haut. Toutes les cellules commerciales ne peuvent pas être figées. Il convient de protéger les linéaires les plus cohérents sachant que l'attractivité commerciale ne se décrète pas règlementairement.

- Zone UD

Erreurs lors de la présentation du 10 décembre ? Cette affirmation n'est pas étayée.

Il est exact que la hauteur de la zone UDa place Piette et Saint-Hubert a été omise sur le plan de zonage. Cette hauteur est de 12 mètres à l'égout et de 16 mètres au faîtage, soit R+2+C. La zone UDb est réservée aux collectifs comprenant deux étages, ce qui n'est pas le cas des bâtiments de ces deux ensembles. Dans ces zones, les commerces sont autorisés mais ne font pas l'objet de linéaires de protection (voir plus haut).

- Zone UE

[terrains du projet Eiffage] La ville ne souhaite pas revenir sur ces zones, qui permettront une évolution mesurée des espaces concernés, constitués par des bâtiments d'activités ou d'anciens pavillons non occupés. Il n'est pas dit en quoi la de la présentation du 10 décembre en conseil municipal aurait été « lacunaire pour ne pas dire trompeuse ».

- Zone UF

[Semacom] Demande de classement en zone UD de la parcelle 7 route Forestière du Château. Il n'est pas envisageable de permettre la réalisation de logements collectifs loin de tous les équipements, dans l'axe de la Pelouse et à proximité immédiate de la Forêt ! De plus, un classement en zone UD impliquerait une hauteur de R+2+C et non R+1+C. Cette modification ne correspond à aucune demande des habitants et ne serait pas cohérente d'un point de vue urbain.

Activités en zone UF : on ne peut pas demander à la ville à la fois de permettre la création d'emploi et d'interdire l'implantation de toute activité. La règle encadre l'implantation de nouvelles activités, ce qui peut permettre un refus de permis de construire en amont. De plus, à l'intérieur des zones pavillonnaires, les nuisances qui existent et qui sont d'ailleurs circonscrites sont dues à des installations anciennes qui n'auraient pas été autorisées dans la période récente.

- Zone UI

Les secteurs commerciaux du Val d'Oly et de Maurice Garin ne sont pas amenés à évoluer à court terme. De plus, ils sont en grande partie inondables. C'est la raison pour laquelle ils ne sont pas intégrés à l'OAP du nord de la ville.

- Zone UL

A noter que la demande est exactement inverse de celle qui est faite pour la Volière et la maison de l'environnement (qui ont été intégrées au même zonage que les secteurs d'habitats voisins ce que regrette l'association). Sainte-Thérèse et Rottembourg relèvent d'un site classé par décret, ce qui encadre fortement leurs évolutions.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage a répondu point par point à l'ensemble des questions soulevées par Montgeron Environnement. Le commissaire enquêteur trouve que les réponses sont bien argumentées et justifiées, que ce soit sur le plan de zonage et le règlement. Certains points reprennent des questions déjà évoquées dans d'autres thèmes : logements vacants, La Volière, linéaires commerciaux, le quartier de la gare, la plaine de Chalandray,...). Le maintien du classement, par le maître d'ouvrage, en zone UA au lieu de UL d'équipement collectif comme la Volières et la Maison de l'Environnement semble surprenant et ne correspond à aucune réalité.

N°58 Madame Danièle Moreau - 106, avenue de la République

Souhaite attirer l'attention sur différentes parties du PLU qui peuvent à terme porter nuisances au bon développement de la commune :

-*Article UB 6 :*

> *« Les façades ne donnant pas sur l'avenue de la république peuvent également être implantée en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. »*

Il serait utile de préciser que dans le cadre d'un bâtiment voisin existant implanté avec un retrait inférieur à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, la construction projetée peut s'implanter dans le prolongement de la construction existante afin de garder un front bâti sur rue cohérent.

-*Article 10 toutes zones* :

« Pour les constructions dont le rez-de-chaussée comporte une destination de commerce, d'équipement d'intérêt collectif ou d'établissement recevant du public, les hauteurs sont majorées de 0,5 mètre. »

Un sur-gabarit de 1 m est préférable dans le cas de commerce à RDC amenant la hauteur sous plafond de 2,50 m à 3,50 m (au lieu de 3 m comme s'est prévu actuellement), ce qui permet de libérer une hauteur sous faux plafond de 3 m environ après installation de l'ensemble des équipements techniques liés au commerce (référence au PLU de Clamart).

-*Article 11 UB et UF* :

En cas de toiture à pentes, l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°.

Il serait préférable de préciser que la nature de cette pente n'est imposée que pour le brisis de la toiture et qu'une pente secondaire avec une inclinaison moindre de type terrasson est acceptée.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Article UB6 :

La commune va examiner ces propositions.

Commentaire de commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur trouve la réponse du maître d'ouvrage très succincte. Aucune réponse n'est faite sur les propositions d'évolutions des articles 10 et 11UB/UF.

N°72 Association « les Amis de la rue ronsard » - 2 rue Ronsard

« Suite à ma visite en mairie pour la consultation du plu, je n'ai pas vu d'article concernant la zone UF situé (la zone concernée par les crues). Certes elles ne sont pas fréquentes mais la dernière en juin 2016 a été plus importante que les fois précédentes.

La raison principale ne sera peut-être une erreur humaine comme dans la plupart des cas. (La pluie invoquée et la station Austerlitz n'ayant pas fonctionné !, je ne l'ai pas constaté mais les grands lacs de retenue étaient-ils à un niveau permettant de palier à cette circonstance comme ils ont été conçus à l'origine)

La deuxième raison en est la mauvaise évaluation des risques. Il n'est pas pris en compte la nappe souterraine qui est très fluctuante et à fleur de terrain dans cette partie de la rue de Concy soit à 31Ngf l'été environ quand tout va bien.

Si le niveau de la nappe monte l'eau doit se répandre sur un territoire donné autant en sous-sol qu'en surface.

Si l'eau est bloquée par des terrains surélevés (comme le lotissement rue Marcel Sieffert, ou le lotissement 1 rue Ronsard) l'eau devra trouver d'autres espaces. Et c'est ainsi que nous avons constaté un niveau bien supérieur de l'eau dans les rues avoisinantes. Soit environ 36Ngf.

Je demande de modifier le zonage et de prendre plus en considération les personnes habitant dans cette zone.
Une urbanisation intensive ne peut que nuire à la nature du quartier. Il faut reconsidérer le problème dans son ensemble dans l'intérêt des habitants de ce quartier. »

Réponse du maître d'ouvrage :
L'Etat a approuvé en 2012 un plan de prévention des risques d'inondation pour la vallée de l'Yerres, qui est directement opposable aux demandes d'urbanisme et vise à limiter la densification ou l'urbanisation des secteurs concernés, dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage.

Commentaire de commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur considère que le maître d'ouvrage a fait une réponse appropriée à une demande de modification de zonage non précise.

N°74 Monsieur Claude Thomas – 26, rue Jean Isoard
« Peu avant de partir à la présidence du département, l'ex maire Mr Durovray a signé le permis de construire N°15/0902 en disant à qui voulait l'entendre que c'était constructible dans ces conditions à cause de PLU 2013 ! Après maintes réunions et une pétition largement signée, Mme Carillon (nouvelle maire de Montgeron) a annulé le permis cité pour non-conformité au PLU 2013 (document annexé sur le registre)!
En étudiant le PLU 2015 "qui doit éviter" une densification exagérée dans la zone UF, il ne m'apparait pas de différence notoires entre les deux PLU.
Je me pose la question de savoir si un nouveau permis de construire identique au précédent serait accepté ou refusé dans le cadre du nouveau PLU ? D'autant plus qu'au 121 rue des plantes, un permis a été délivré par Mme le maire le 20/07/2015, permis comportant quelques anomalies évidentes. Par exemple : eau, gaz et électricité de la maison existante passent dans le sous-sol du terrain de la nouvelle maison qui est vendu (documents annexés sur le registre).
J'émet des réserves importante sur la rédaction et l'application de ce futur PLU »

Réponse du maître d'ouvrage :
Par rapport au PLU de 2013, le zonage de ce terrain a changé, puisqu'il est désormais classé en zone UF, et non plus UFa comme dans le PLU de 2013.

Commentaire de commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur pense que la réponse du maître d'ouvrage aurait pu être plus détaillée avec la communication des différences entre la zone UF du projet de PLU et la zone UFa du PLU de 2013.

N°75 Madame et Monsieur Odobert
« Par le présent mail, nous souhaitons vous faire part de nos observations quant à l'évolution des règles d'urbanisme applicables en zone UF', secteur Ferdinand BUISSON.
Force est de constater que ces futures règles réduisent, encore plus, la constructibilité de notre propriété du fait notamment de l'obligation de réaliser deux places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale ou d'une annexe close.
Cette nouvelle exigence nous apparaît comme une contrainte forte, décalée de la réalité du quartier essentiellement pavillonnaire (sans sous-sol) et très coûteuse.
Espérant que cette règle sera revue dans le cadre de l'approbation du PLU »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les règles relatives au stationnement en zone pavillonnaire permettent de lutter contre un risque d'envahissement de l'espace public et des jardins par les véhicules, notamment en cas de division de logements. Imposer deux places par logement en zone pavillonnaire ne paraît pas excessif, d'autant que différentes modalités de réalisation sont prévues.

Commentaire de commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur note que l'observation ne porte pas sur le problème de la réalisation de deux places de stationnement dans la propriété mais plutôt sur le fait qu'elles doivent être réalisées dans la construction ou dans une annexe close. Il prend acte que le maître d'ouvrage maintient cette règle pour limiter les divisions de propriétés.

CITL LA VOLIERE

N°32 Monsieur Vincent Balmès - 4ter rue du Gal Leclerc
N°33 Monsieur Gilbert DOREAU
N°36 Monsieur Vincent Balmès
N°44 Monsieur Picart demeurant à étréchy 91580
N°45 Monsieur Charles Balanca, Tuteur d'un résident pensionnaire dans le C.I.T.L Alteritecitl La Volière
N°46 Madame Catherine Caro (mère d'un jeune adulte accueilli au CITL) :
N°54 Monsieur Jean Pierre Dupe – parent d'un résident
N°65 Monsieur Dominique Nael - DGA Altérité
Pétition concernant La Volière (4 avenue de la République parcelle n°100 section AV) et comportant 32 signataires.
N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
N°71 Monsieur Djémoui Laachi – Directeur Foyer La Volière – 4, avenue de la République
Commentaire du commissaire enquêteur : pas de fichier joint avec le mail
N°37 Monsieur Jacky BESSON, Président de l'association Altérité
« En tant qu'association propriétaire du C.I.T.L. La Volière, 4 avenue de la République, parcelle N° 100 section AV, établissement classé "équipement d'intérêt collectif",

Notre centre serait soumis aux dispositions du secteur UAa. Nous nous permettons de formuler les remarques suivantes :

Article UA 13

*"Dans le secteur **UAa, au moins 50%** de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert de pleine terre".*

Compte tenu que :

- *Nous projetons d'améliorer les conditions d'hébergement de nos résidants,*
- *Ces résidants sont des personnes handicapées,*
- *Nous nous devons par ailleurs de réserver une partie non négligeable du terrain à des circulations qui leur soient accessibles,*
- *Les dispositions générales pour la zone UA font état d'un minimum de 20% d'espaces verts,*
- *Nous avons mené un projet d'aménagement particulier des espaces verts dans le cadre des études d'aménagement et d'extension de notre centre,*
- *Cette étude particulière montre un compromis raisonnable entre l'emprise au sol des bâtiments, les circulations et les espaces verts*

Nous demandons que ce pourcentage soit modifié et ramené à 30%

Article UA 10

*Pour répondre à **l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones,** (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords — Protection des éléments de paysage), qui préconise "Les gardes corps des toitures terrasses non accessibles ne devront pas être visibles depuis le domaine public."*

D'autre part, dans le chapitre "les Eléments techniques", il est prescrit :

"Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse tels que les ventilations, sont sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle." Nous sommes amenés à prévoir des acrotères maçonnés, qui pour être réglementaires par ailleurs doivent avoir une hauteur de 1 m minimum.

Sachant que l'article UA 10 définit la hauteur maximale des bâtiments comme suit :

*"La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage en cas de toiture en pente. **En cas de toiture terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres à l'acrotère."***

Toutes ces prescriptions ne permettent pas de réaliser une toiture terrasse (avec l'acrotère haut préconisé) pour un corps de bâtiment R+1, imposant une toiture en pente.

***Nous demandons que la hauteur du bâtiment comportant une toiture terrasse (avec acrotère haut) soit portée à 7 mètres.** »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces demandes ne sont pas excessives, et visent à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Il sera proposé au conseil municipal de prendre en compte cette demande lors de l'approbation du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur sur la demande d'évolution des règles des articles UA10 et 13 pour le CITL La Volière (questions n° 32, 33, 36, 37, 44, 45, 46, 54, 65, 68 et 71) :
Le commissaire enquêteur est en phase avec la réponse du maître d'ouvrage qui consiste à proposer au conseil municipal de prendre en compte cette demande, lors de l'approbation du PLU, notamment en raison de l'intérêt général de cette structure. Le classement en zone UL comme évoqué précédemment devrait aussi être envisagé.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

N°34 Monsieur Pierre Guériaux
« ...Absence d'un plan de développement économique à moyen et long terme:
- prévoir une pépinière d'entreprise
- aménager un espace de travail pour les auto-entrepreneurs.. ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Cela ne relève pas directement du PLU, mais des réflexions sont en cours avec des partenaires privés. Le PLU permet la réalisation de tels espaces.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur confirme que cet aspect ne relève pas de la présente enquête.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins
Remarques sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères
Le cahier de recommandations architecturales et paysagères, que propose la commune, oriente les projets vers des choix et une certaine qualité esthétique. Ce document doit veiller toutefois à tenir compte de la nécessité de répondre à l'adéquation entre esthétisme et performances environnementales et énergétiques des bâtiments.
Ce document doit ouvrir des perspectives vers une architecture contemporaine de grande qualité qui ne se réduisent pas à la seule question bioclimatique, comme il est fait exemple dans le cahier de recommandations.
La qualité d'une ville et le bien-être qui s'en ressent, réside également en grande partie dans la qualité de l'habitat,
Son environnement, son organisation spatiale, ses vues, la qualité des espaces communs participe à la cohabitation avec ses voisins, la qualité des espaces extérieurs privés et communs, les possibilités de le faire évoluer pour ce projeter dans l'avenir.
La ville devrait pour cela, se doter d'une charte permettant de veiller à la qualité fonctionnelle et d'usage des logements collectifs produits sur son territoire, comme le font de nombreuses communes d'île de France face à la production nécessaire et rapide de logements en proposant une charte pour la qualité des constructions neuves destinée aux maitres d'œuvre et d'ouvrage concepteurs des projets

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ces considérations. Les « chartes » sont généralement mises en œuvre par les organismes ou les collectivités qui financent directement la production de logements.
Toutefois, un complément au cahier de recommandations architecturales peut être envisagé.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur pense que la suggestion d'une charte permettant de veiller à la qualité fonctionnelle et d'usage des logements collectifs est particulièrement pertinente dans le contexte ou Montgeron verra la construction de nouveaux logements mais un complément au cahier de recommandations reste une bonne solution.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
Le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement du PLU, document non opposable en droit, le devient de fait créant une distorsion du droit et de l'égalité de traitement des citoyens selon des interprétations subjectives et ajoutent des contraintes financièrement contraignantes pour les montgeronnais.
Ces distorsions ne sont fondées sur aucune définition tendant à en démontrer la pertinence au regard des prérogatives de la puissance publique et au nom de l'intérêt général créant ainsi des voies de recours substantielles auprès du juge compétent qui s'assure que les mesures édictées n'entraînent pas une dénaturation du droit de propriété, une sur-réglementation disproportionnée au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi pouvant conduire à vider le droit de son contenu. Le juge Constitutionnel vérifie en conséquence que la limitation apportée au droit de propriété répond à un motif d'intérêt général clairement identifié ce qui n'est en rien le cas dans les attendus de cette procédure PLU révisé, notamment au travers de ses annexes.

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville estime que la qualité du cadre de vie découle en grande partie de la qualité architecturale des bâtiments, publics ou privés. C'est pourquoi le PLU ne peut pas se désintéresser de cette question. Ecrire des règles et des recommandations est précisément un moyen de limiter la subjectivité. Les considérations juridiques exposées sont peu compréhensibles, quand on sait que de très nombreuses communes disposent de cahiers de recommandations comparables.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur confirme l'existence de cahiers de recommandations architecturales et paysagères dans de nombreuses communes sans pour cela poser de problème particulier.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

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

Combien de "interdits, interdites, exigé, n'autorise pas, ne doit pas, doivent, contraint..." ?

L'effet pervers serait une uniformisation, voire une aseptisation des façades et des bâtis, à l'instar des préconisations inscrites dans le règlement local de publicité par la municipalité en place et qui contraint fortement le commerce local. Ce cahier de nouvelles recommandations architecturales et ces orientations risquent d'entraîner un repli sur soi.

Cela pourrait en outre finalement se résumer à une rhétorique un peu populiste pour protéger le secteur pavillonnaire par mobilisation de moyens drastiques, tout en s'apparentant malgré tout à une forme de mauvais goût néoconservateur d'un pseudo-historisme. Cette volonté « protectionniste » des secteurs anciens semble venir en contradiction avec la création de nouvelles zones UF, notamment dans les quartiers du nord de la ville... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir également ci-dessus.

Prendre en compte le contexte et le bâti sur lequel on intervient n'entraîne pas une uniformisation ou une « aseptisation » de la ville. C'est au contraire si la ville ne joue pas son rôle que cette « aseptisation » risque de continuer à se produire, au gré des constructions de produits immobiliers « types », détachés de leur contexte. Les considérations du dernier paragraphe sont totalement hors sujet, puisque les préconisations ne concernent pas uniquement les quartiers pavillonnaires et ne s'opposent pas à la création architecturale. La dernière phrases (« nouvelles zones UF » ?) n'est pas compréhensible.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

BATIS REMARQUABLES

N°1 Association Pelouse et Environnement

« Proposition de classement d'une construction en « bâtiment remarquable à part entière :

Il s'agit de la construction d'architecture Art Déco situé sur l'avenue de la Grange, à l'angle de la rue Raymond et de la Pelouse. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La construction se situe déjà dans un ensemble bâti remarquable, ce qui réglementairement revient au même.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°28 Monsieur Jean Marie Hurel - 5 bis rue d'esclaibes d'Hust
« Rue des Beaux sites, il existe une incohérence entre le plan de zonage et la liste des maisons remarquables : la liste parle du n°8, alors que le plan indique le numéro 10. »

Réponse du maître d'ouvrage :
C'est effectivement une erreur. Il s'agit du numéro 8. Le plan de zonage sera corrigé.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy
Liste des adresses de bâtiments et ensembles remarquables à compléter dans l'inventaire du PLU
Quartier de la Garenne
25, rue Raymond Paumier
Ensemble : 5 et 7, rue Guillaume Budé
14, rue de La Grange 20, rue de La Grange 5, rue des Plantes
26, rue de Mainville
Ensemble : 22 et 24, rue de la Justice
Quelques cœurs d'îlot agrémentés de grands jardins et densément plantés pour certains, sont à protéger.

Quartier Sellier / Bons Enfants

1,rue de la Blaignerie
Ensemble 3 et 5, rue de la Blaignerie
2,rue de la Cote d'Or
19 - 21 boulevard Sellier Ensemble 10, 12, 14 boulevard Sellier

Quartier Lelong / Ferdinand Buisson
3, rue des Cottages
Ensemble 3 à 9, rue du Général Lelong

La Pelouse :

14 - 28 - 36bis - 51 - 75, Avenue de La Grange
Ensemble : 55, avenue de La Grange, 20 et 22 avenue
Mélanie Ensembles : 11, 17, 19 avenue Mélanie - 12, 14
avenue Mélanie 4 - 6 - 8 - 10, rue du Plateau
16 - 18, avenue Sébastien Digard
8 et 12, rue du Clos Galant
22, rue des Chênes
Ensemble du 10 - 12, rue Gisèle
10, rue Louise - Ensemble du 2 au 8, rue Louise
15, rue de la Vénerie
34, rue Charles
Vaillant 36, rue
Aristide Briand 6,
allée du Bois-Renaud
Un grand nombre de cœurs d'îlot agrémentés de grands jardins et densément plantés
pour certains sont à protéger. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville a déjà ajouté de nombreuses protections à l'occasion de cette révision, en concertation avec les associations. Il paraît délicat de protéger à ce stade de nouvelles propriétés privées ; tout le secteur proche de la Pelouse mérite par ailleurs une étude complémentaire dans le cadre d'une AVAP.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins
Proposition d'une liste complémentaire de bâtiments et ensembles remarquables
Cette liste est pratiquement identique à celle fourni par l'association Pelouse et Environnement dans le cadre de ses deux contributions
Deux nouveaux bâtiments remarquables sont identifiés. A savoir :
22, boulevard Dumay Delille
5bis, avenue Lucie… »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
Bâtiments remarquables
NOUS DEMANDONS AVEC INSISTANCE QUE la gare construite en 1898 par l'architecte Cendrier (gares du PLM classe 3) soit inscrite dans les bâtiments remarquables du PLU
Il en existe de moins en moins sur l'ancienne ligne Paris Lyon Marseille, la suivante est à Brunoy.

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette question va être réétudiée avant l'approbation du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Commentaire situé en fin de thème.

N°63 Société d'Histoire Locale de Montgeron
Communication de la liste des ensembles bâtis remarquables et des bâtiments remarquables. A savoir :

- Ensembles bâtis remarquables :
  - Place des Tilleuls et la rue de l'ancienne église ;
  - Rue des Prés-Montagne de Crève-cœur ;
  - Avenue de La Grange, ancienne allée des chasses royales en Sénart ;
  - Les cours briardes rustiques de l'ancien hameau de Chalandray ;
  - Le Lycée Rosa Parks et son parc :
  - Le Moulin de Senlis ;
  - La Gare SNCF et la place qui y donne accès.
- Bâtiments remarquables isolés :
  - Les propriétés du Moustier, de Sainte-thérèse, de Rottembourg, de Chalandray
  - Sur l'avenue de la République, ancienne route royale de grande importance :
    - Côté pair : les n° 58, 72, 112 bis
    - Côté impair les n° 53, 55, 77 et 89.
  - Avenue du Centre : le n° 4.

Par ailleurs la Société d'Histoire Locale de Montgeron n'est pas favorable à la construction éventuelle de l'immeuble Eiffage dans un quartier pavillonnaire, qui aurait pour impact de densifier la circulation. Enfin la dernière crue de 2016 a confirmé le caractère inondable du secteur.

Réponse du maître d'ouvrage :
Bâtiments remarquables et ensembles bâtis remarquables : La plupart des biens listés sont déjà protégés par le PLU, voire au titre des Monuments Historiques. La question va être réexaminée pour la gare et la mairie (avenue de la République).
Projet Eiffage : déjà évoqué plus haut. Le terrain concerné n'est pas en zone inondable.

Commentaire du commissaire enquêteur concernant les demandes sur le bâti remarquable (questions n° 1, 28, 41 ; 48, 56 et 63) :
Des propositions ont été faites pour rajouter de nombreuses constructions dans la liste des bâtis remarquables. Le maître d'ouvrage considère que certaines propositions sont déjà protégées par le PLU et il met en avant le fait qu'il a déjà ajouté de nombreuses protections à l'occasion de cette révision, en concertation avec les associations. Pour lui il paraît délicat de protéger à ce stade de nouvelles propriétés privées mais pense que tout le secteur proche de la Pelouse mérite par ailleurs une étude complémentaire dans le cadre d'une AVAP.
Le commissaire enquêteur pense que la proposition de création d'une AVAP pour ce secteur présente un certain Intérêt. Par ailleurs la décision de réexamen des propositions concernant la mairie et la gare est intéressante.

DIVERS

N°10 Monsieur et madame Guerrier, Vincent et Anne-Sophie
Ils ont le souhait de faire construire une maison en lot arrière de la parcelle n°67 au 57 chemin du milieu des vignes du Nouzet à Montgeron, appartenant à monsieur et madame Guerrier Michel et Françoise, parents de Vincent. Ils ont demandé une dérogation qui leur a été refusée.

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette règle (non constructibilité en zone UF au-delà de 25 m) a déjà été évoquée. Elle a été instaurée par le PLU de 2013 et la ville n'envisage pas de revenir dessus, pour les raisons évoquées plus haut.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage.

N° 13 Monsieur Laurent RISCALA de la société ecoXia (enveloppes intelligentes pour des bâtiments passifs ou BEPOS)
« Dans la cadre de la révision du PLU, je pense qu'il faudrait prendre en compte certaines spécificités des constructions bois à hautes performances énergétiques et environnementales qui vont se développer dans les années à venir (RT2020, bilan/taxe carbone...).
En effet, les maisons bois doivent être surélevées du sol d'au moins 20cm (plus 30cm d'épaisseur de plancher), et dans le cas fréquent de toiture-terrasse, la pente minimale est de 3% avec un relevé d'étanchéité de l'acrotère d'au moins 15cm.
Dans le PLU actuel, la hauteur maximale à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) est de 6m ; il serait donc impossible de réaliser ce type de maison avec un étage (R+1).
Pour respecter facilement toutes les normes, il faudrait autoriser une hauteur de 7m au sommet de l'acrotère pour ce type de constructions. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette contribution rejoint l'une des deux demandes de la Volière et va être examinée par la ville.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur trouve opportun l'examen, par le maître d'ouvrage, de la possibilité d'intégrer dans le PLU, des règles permettant la réalisation de constructions en bois, pratique qui se développe sur le territoire français.

N°14 Habitant du 6, rue Jean Turgot
Il considère que c'est une aberration de la municipalité d'avoir exigé à son voisin de faire sa toiture en rouge alors que celles de toute la rue sont en foncé.
De plus les chiens assis ont été refait en zinc et il trouve que c'est inesthétique et très laid.

Réponse du maître d'ouvrage :
Ne relève pas du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Sans commentaire.

N°20 Monsieur Jean Marie Hurel – 5, bis rue d'esclaibes d'Hust
« La maison de retraite Mélavie comporte un très beau cèdre qui n'a pas été répertorié, mais qui devrait être inscrit au PLU au titre des arbres remarquables. Merci de prendre ce point en considération dans le nouveau PLU. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Cet arbre sera ajouté au repérage dans le PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage.

N° 22 Monsieur Guy Boch – propriétaire du terrain 12 et 14 rue des Bons Enfants (surface 833 m2, 34 mètres de façade sur une profondeur de 25 mètres, section C n°773 à 781)
« Mon constructeur de maison « Césam » est venu en février 2016, déposer un permis de construire, refusé contraire au PLU de 2013. Je suis très surpris, à aucun moment je n'ai été informé pour réagir à ce changement. Ce terrain a été acheté très cher en constructible (sans rétention d'eau) et fait partie d'un beau quartier ancien de Montgeron constructible. J'ai vécu 40 ans à Montgeron où j'ai toute ma famille rue Molière et Victor Hugo. J'attends le plus tôt possible de pouvoir déposer mon permis de construire »

Réponse du maître d'ouvrage :
Ce terrain est concerné par un espace vert protégé depuis le PLU de 2013. Le propriétaire ne s'était pas manifesté à l'époque.
Il semble d'ailleurs que le bien ait été acheté il y a plusieurs décennies, et n'ait jamais fait l'objet d'un projet de construction.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Cette question a déjà été abordée dans le thème EVP. Ici encore se pose la question, en dehors de l'intérêt que peuvent représenter les EVP, du blocage de nouvelles constructions par l'utilisation de ce dispositif.

N°39 Madame Nicole MARCHAND
«J'ai acheté en mars 2015 un appartement au 4ème étage du 98 avenue de la république.
Je m'inquiète de la possibilité de voir un jour se construire sur le trottoir d'en face (avenue de la république, de Century 21 à la maison de retraite Melavie, y compris) des immeubles de niveau R+2+C, alors qu'ils sont actuellement de niveau R+1+C. Il est évident que ce serait très préjudiciable pour mon appartement et ceux dans mon cas, car nous avons une vue imprenable sur la plaine de Chalandray.
Il me semble aussi que cela ne va pas dans le sens du respect des différences de hauteur des constructions du centre-ville que le maire voulait sauvegarder car c'est un charme de Montgeron.»

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune comprend la position de cette habitante mais le PLU ne peut pas aboutir à figer totalement les volumes bâtis d'une ville. Toutefois, le bâtiment sur rue de la maison de retraite Mélavie est repéré comme bâtiment remarquable ce qui limite ses transformations éventuelles.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur est d'accord avec la position du maître d'ouvrage.

N°50 Monsieur Claude Thomas - 21, chemin du Dessus du Luet
« Dans le cadre de la révision du PLU, je vous fais part de mon souhait dans 2 domaines précis :
1°/- Au croisement de la Rue Charles et de l'Avenue de la République, il y a actuellement la construction d'un garage RENAULT, un projet existe qui consisterait à construire d'autres commerces sur ce terrain.
Question : est-il vraiment nécessaire d'augmenter le nombre de commerces sur ce terrain à cet endroit précis alors qu'en centre-ville d'autres commerces meurent faute de clientèle ?
2°/- La construction de l'ancien presbytère, située en centre-ville, à proximité de l'Eglise ST. Jacques, a une valeur patrimoniale exceptionnelle comme toutes les constructions de la place

de Rottembourg. Si le zonage de ce lieu était revu, il pourrait participer à la vie du centre-ville dans le respect de son architecture et de son caractère et faire partie d'un projet de type hôtelier « chambres d'Hôtes ou restaurant ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Propositions intéressantes (la première avait déjà été faite par un autre habitant, voir plus haut). La commune va les étudier en vue de l'approbation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Effectivement une observation proposait de supprimer purement et simplement le linéaire commercial à cet endroit, idée retenue par le maître d'ouvrage. Sur le deuxième point le commissaire enquêteur note qu'il va aussi être étudié.

N°69 P. Bodiguian - 38, rue du Général Leclerc
« Point 1 : Je vous prie de bien vouloir m'informer des critères qui ont été retenus pour classer ma maison "remarquable" et les droits et obligations que cela entraîne car mis à part ce classement rien, sauf erreur, n'est précisé dans les documents que j'ai pu voir.
Point 2 : Je suis totalement opposé au projet "Eiffage" dans la mesure où les encombrements actuels, matin et soir, ne me permettent plus d'entrer et sortir aisément. Que deviendra le quartier avec les augmentations de véhicules que cela va entrainer ? Sans compter les autres nuisances qui seront inévitables pendant les travaux. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Point 1 : cette propriété a été classée « maison remarquable » par le PLU de 2013. La ville souhaite maintenir cette protection car cette maison, bien qu'imparfaitement entretenue, présente une volumétrie et une façade néoclassique en plâtre qui contribuent beaucoup à l'aspect du quartier et de la place Piette.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage ne répond pas à la demande de connaître les droits et obligations qu'entraine le classement d'une construction en bâti remarquable.
Pour le point 2 un commentaire a déjà été fait dans la partie projet « Eiffage ».

3.1.2 Avis des personnes publiques associées :

Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France
La Chambre d'Agriculture regrette que le rapport de présentation ne comprend pas de diagnostic agricole et que la seule parcelle agricole restante de la commune ne soit toujours pas identifiée en tant que telle et donc en zone A.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'activité agricole à Montgeron est résiduelle, d'où l'absence de volet spécifique. La parcelle mentionnée (rue Jean-Jaurès) est classée en zone naturelle (N) ce qui la protège davantage qu'un classement en zone A.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Pas de commentaire.

Direction départementale des territoires
« 1— Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

Il découle des articles L.101-1 à L101-3 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme que le ***PLU est un document prospectif à un horizon de 10 à 15 ans, qui doit définir un*** *projet* ***répondant aux besoins de la population actuelle et future.*** *Le rapport de présentation doit pour ce faire s'appuyer sur un diagnostic établi et justifié au regard des prévisions économiques et démographiques.*

Le projet de PLU arrêté effectue une analyse des tendances démographiques et de l'évolution du parc de logements des années passées, expliquant notamment que Montgeron connaît un niveau démographique relativement stable depuis 1975. En ce qui concerne la définition des besoins futurs, le dossier rappelle la territorialisation des objectifs de production annuelle de logement (TOL) arrêtée par le préfet de Région et déclinée localement par le préfet de département en 2012 (280 logements par an à l'échelle de l'ex-Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine — CASVS) ; il s'appuie aussi sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASVS qui impose un objectif de 480 logements par an à l'échelle de l'agglomération sur la période 2008-2014, avec une contribution attendue de la commune de Montgeron de 24 logements par an. Ce PLH a été approuvé avant la Loi relative au Grand Paris du 3 juin 2013 qui a défini l'objectif régional de 70 000 nouveaux logements par an déclinés par la TOL.

Le calcul du point mort (production de logements nécessaire au maintien de la population) n'est pas détaillé dans le dossier, seule une allusion à sa définition figure au sein du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Compte tenu de la tendance au desserrement des ménages, le maintien de ce nombre d'habitants implique la réalisation de quelques logements supplémentaires tous les ans. »

Outre l'absence de calcul du point mort, le projet de PLU n'identifie aucun programme ni ne mobilise les outils en faveur de la création de logement (orientation d'aménagement et de programmation - OAP, ou emplacement réservé, par exemple). Le seul outil mobilisé au sein du projet de PLU consiste en la mise en place d'un périmètre d'étude sur un îlot aux abords de la mairie (gel de 5 ans), sans que le dossier n'apporte davantage de précision.

Le ***PLU doit prévoir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat (article L101-2 du code de***

l'urbanisme). *La commune de Montgeron doit d'une part répondre aux besoins de la population et, d'autre part, contribuer à la production de logements déclinée sur le périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération dans une proportion qui peut correspondre à son poids démographique (Montgeron représente un peu plus de 29 % de la population de l'ex-CASVS).* ***L'objectif communal de production de logements attendu en déclinaison de la TOL (280 logements par an pour les 3 communes de l'ex-CASVS) devrait représenter à titre indicatif*** *un peu plus de 80 logements par an.*

Par ailleurs, le Schéma Directeur de la Région île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 impose que les PLU des communes dotées de quartiers de gare permettent une augmentation de 15 % de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine (population et emplois) à l'horizon 2030, "à l'échelle communale". Il s'agit d'une moyenne communale permettant de tenir compte des secteurs éventuellement exposés aux risques naturels. Le projet de PLU ne démontre pas sa compatibilité avec cette orientation du SDRIF.

L'analyse de la capacité de densification, intégrée au rapport de présentation, met en avant les contraintes du territoire, dont le risque inondation, et recense peu de secteurs disposant d'un potentiel de densification important. Les opportunités se résument à d'éventuelles reconversions de certains sites pour la plupart industriels ou aux abords de l'avenue de la République. Sur ces bases, le projet de PLU ne propose pas de densification du tissu urbain, mais tend au contraire à limiter toute densification supplémentaire, notamment en réduisant la hauteur maximale des constructions dans le centre-ville (immeubles limités le plus souvent à « R+2 » ou exceptionnellement « R+3 ») le long de l'avenue de la République, principale artère de la commune, ou en réduisant les possibilités de construire dans la principale zone pavillonnaire (UF) en limitant les possibilités d'implantation des constructions ainsi que l'emprise au sol autorisée.

Le rapport de présentation du PLU estime, pour répondre aux obligations du SDRIF, la nécessité de créer environ 35 à 45 logements par an dans les espaces urbanisés : 15 à 20 par réduction de la vacance, auxquels s'ajoutent 20 à 25 par reconstruction de la ville sur la ville et en secteur diffus. Le projet de PLU ***n'apporte pas la garantie de l'atteinte de cet objectif, qui en outre apparaît sous-estimé.***

En application de l'article 55 de la loi SRU, Montgeron doit compter à terme au moins 25% de logements sociaux. Toutefois, à titre dérogatoire, cette proportion minimale est réduite à 20% par décret d'août 2014 pour la période 2014-2016 pour les communes de l'ex-communauté d'agglomération Sénart Val de Seine (CASVS). Avec 23,91 % de logements sociaux sur la commune (au 1" janvier 2015), Montgeron respecte donc aujourd'hui les dispositions de l'article 55 de la loi SRU précisées par le décret d'août 2014. Il s'agit néanmoins d'une situation dérogatoire temporaire qui ne doit pas constituer un frein à la production de logements sociaux. En effet, la loi fixe un taux de 25 % de logements sociaux à atteindre en 2025. Or le projet de PLU ne reprend pas les dispositions réglementaires du PLU de 2013 qui prévoyaient pour les secteurs situés à proximité des services, commerces et transport en commun (anciennes zones UA, UD et UE), que « les constructions nouvelles à usage d'habitation de plus de 800 m^2 de surface de plancher ou de plus de 10 logements

devront comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux ». ***Il n'existe plus d'outil mobilisé en faveur de la production de logement social au sein du projet de PLU.***

2 — Prévention des risques

Concernant le risque inondation, le projet de PLU intègre les deux Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) auxquels est soumise la commune : PPRi de la vallée de la Seine et PPRi de la vallée de l'Yerres. Par ailleurs, le dossier ne mentionne pas le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie qui a été approuvé en décembre 2015, après l'arrêt du projet de PLU. La commune de Montgeron ayant été identifiée comme territoire à risque important d'inondation ***(TRI),*** *elle est concernée par les mesures du PGRI et le futur PLU que la Commune approuvera devra être compatible avec ce document ainsi qu'avec le SDAGE*

3 — Protection des zones naturelles et des milieux humides

Les secteurs agricoles, naturels et forestiers recouvrent environ la moitié du territoire de la commune de Montgeron. Le projet de PLU met en avant la préservation du patrimoine naturel représenté par la forêt de Sénart, plusieurs parcs et la plaine de Chalandray. Le zonage naturel du projet de PLU reprend globalement celui du PLU opposable. L'augmentation annoncée de la surface des zones naturelles de plus de 2 hectares par rapport au PLU de 2013 correspond à la création de zones N, en bande le long des voies ferrées au nord de la commune, qui jouent le rôle de corridors écologiques.

Les autres outils de protection des espaces naturels mis en oeuvre au projet de PLU se traduisent par l'instauration de trames au sein du plan de zonage (espaces boisés classés - EBC - ou espaces verts protégés - EVP -).

En limite de la forêt de Sénart, le projet de PLU reprend le classement figurant au PLU opposable des parcelles AN 4 et 5 dans un sous zonage Nb. Ce secteur correspond « aux espaces verts où sont autorisées les installations liées à des activités de loisirs /culture de plein air ». Or, ces parcelles sont boisées et attenantes au massif de la forêt de Sénart, massif de plus de 100 hectares. De plus, une partie de leur surface est référencée dans le décret du 15 décembre 1995 portant classement de la forêt de Sénart comme forêt de protection. Pour rappel, l'article L141-2 du code forestier précise que « le classement comme forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements ». Par ailleurs, le sous-secteur Nb autorise, en plus de ce qui est admis en zone N, « les constructions et installations nécessaires aux installations de loisirs et sport de plein air dans l'enceinte des établissements scolaires ». Ce zonage ne paraît pas devoir être affecté à des secteurs non situés dans l'enceinte desdits établissements.

Par conséquent, le PLU doit classer les parcelles pré-citées, en cohérence avec l'ensemble du massif forestier, dans un zonage N strict et en EBC, où peuvent néanmoins être autorisés « les aménagements légers liés à des activités de loisirs de plein air (parcours de santé, panneaux d'information...) ». La lisière applicable au massif boisé de plus de 100

hectares, présente en cet endroit sur le document graphique, devra être ajustée pour suivre le boisement existant et non un périmètre de zonage.

*Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) constituant les zones Na sont identifiés dans le document d'urbanisme, sans que le règlement de l'article N9, concernant les emprises au sol des constructions, ne soit réglementé. Par ailleurs, l'un d'entre eux concerne une église (« bâtiment remarquable » identifié sur le document graphique), sans précision sur le projet qui pourrait être envisagé sur ce site. Selon l'article L **151-13** du code de l'urbanisme, le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées notamment des constructions autres que celles destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Toutefois, le rapport de présentation doit justifier que la délimitation d'un tel secteur revêt un caractère exceptionnel. De plus, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et définir les limites de la capacité d'accueil de la zone.*

6 — Conclusion

Au regard des garanties insuffisantes apportées sur la réponse aux besoins de la population en matière de logement (respect de la TOL) et au respect des exigences du SDRIF** en **matière de densification, j'émets un <u>avis défavorable</u> sur le projet de PLU arrêté.

Il sera nécessaire, pour intégrer les observations formulées, d'approfondir la réflexion et d'examiner la procédure adaptée aux modifications, substantielles, qui doivent être apportées au projet de PLU.

Remarques complémentaires

Remarques générales

Le futur PLU que la Commune approuvera devra prendre en compte la nouvelle codification du livre 1" du code de l'urbanisme introduite, à droit constant, par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et entrée en vigueur le l' janvier 2016.

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne. De plus, toute révision d'un document d'urbanisme réalisée à partir du 1" janvier 2016 doit être numérisé au format CNIG, afin d'en assurer le versement dans le Géoportail de l'urbanisme (obligatoire au ler janvier 2020).

Rapport de présentation et annexes

<u>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)</u>

Le rapport de présentation du futur PLU que la Commune approuvera devra faire référence au SDAGE 2016-2021, approuvé le 1" décembre 2015.

<u>La trame verte et bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)</u>

Le PLU reprend la cartographie des composantes du territoire, provenant du SRCE, mais ne reprend pas celle des objectifs du SRCE.

De plus, il ne présente pas une cartographie du territoire à une échelle plus fine, qui aurait pu permettre de préciser les éléments identifiés par le SRCE et de les compléter, afin d'apprécier leur rôle à l'échelle locale. Si les éléments identifiés en article L.151-23 participent de cette logique, il serait utile de le préciser.

Les zones humides

*Le rapport de présentation reprend l'étude des enveloppes d'alerte potentiellement humides réalisée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE). Une trame « zone potentiellement humide » au titre de l'article L. 151-23 est utilisée par le document graphique, assortie de prescriptions dans le titre **II** du règlement « règles communes à l'ensemble des zones ». Cependant, pour une meilleure prise en compte de ces prescriptions, un rappel dans les règlements de chaque zone concernée par ces secteurs devrait être réalisé, d'autant que le report de ces zones sur le document graphique n'est pas exhaustif.*

Les nuisances sonores

Le rapport de présentation fait figurer la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres réalisée par la DDT de l'Essonne. Cependant, la légende du document graphique au 1/5000' annexé au PLU concernant ce classement devra être modifiée pour une portion de la RD 31, classée en catégorie 4 (et non en catégorie 2).

Concernant les cartes stratégiques de bruit et plans de prévention, le rapport de présentation, reprend une cartographie tirée de la base de données Cartelie, qui n'est plus valide. Désormais, il convient de se référer aux documents réglementaires approuvés et mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture de l'Essonne. (http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit/Bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestre/Cartes-strateziques-de-bruit-et-plans-de-prevention).

Servitudes

Le tableau des servitudes figurant au dossier n'est pas à jour. Pour autant, les servitudes sont correctement reportées au plan, à l'exception d'une servitude liée aux lignes de télécommunications (PT3) qui y figure à tort.

*De plus, l'arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFIISSPILL/851 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Montgeron a été transmis à la commune par le Préfet de l'Essonne le 18 novembre 2015. **Cette servitude devra être annexée au projet de PLU avant son approbation** et prise en compte dans les projets. À cet effet, un tableau des servitudes mis à jour ainsi que l'arrêté préfectoral susmentionné sont joints à cet avis.*

Il n'apparaît pas nécessaire de faire figurer en annexe (page 6) la carte des servitudes concernant les monuments historiques qui date de 2009 dans la mesure où ces servitudes sont correctement recensées sur le plan des servitudes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP concernent exclusivement le quartier du Réveil Matin. Un périmètre d'études instauré en 2010 sur ce quartier au titre de l'article L.I11-10 du code de l'urbanisme figure dans les annexes. Or ce périmètre d'études n'est pas cité par les OAP, ni ailleurs dans le

document, ce qui pose la question de la volonté ou non de son maintien. Si le périmètre d'études est conservé, il devra à minima être mentionné dans le rapport de présentation et représenté sur le document graphique, à l'image du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAL) inscrit sur l'îlot mairie. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune a présenté son projet d'aménagement dans le PADD et est compétente pour fixer les règles sur son territoire dans le respect des documents supra-communaux.
Depuis 2014, plusieurs réunions ont eu lieu avec les services de l'Etat, que ce soit dans le cadre des réunions générales avec les personnes publiques ou de façon bilatérale (27/05/2014 ; 18/09/2014 ; 4/11/2015 ; 12/11/2015). Ces réunions ont toujours permis d'échanger de façon constructive ; le projet de règlement et de zonage leur a été transmis dès octobre 2014. En revanche, on peut regretter que la DDT ait autant tardé à transmettre à la ville le « porter à connaissance » prévu par l'article R 121-1 du code de l'urbanisme. En effet, ce document a été reçu plus d'un an après la décision de mise en en révision le PLU (mise en révision le 28/4/2014, réception du PAC le 4/5/2015), à un stade où les réflexions sur le zonage et le règlement étaient déjà bien avancées.

« 1— Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace
Les services de l'Etat se contredisent puisqu'il est écrit d'une part que "le projet de PLU n'affiche pas d'objectif de population, ne présente aucun objectif de production de logement,..." alors qu'il est rappelé plus loin que la ville projette la création d'environ 35 et 45 logements par an.

2 — Prévention des risques
Le document cité a été approuvé après l'arrêt du PLU, qui ne pouvait donc pas y faire référence. Le PLU définitif mentionnera cette compatibilité.

3 — Protection des zones naturelles et des milieux humides
Le classement des parcelles AN 4 et 5 en zone N ne pose pas de problème.
Les considérations sur le STECAL vont être examinées en vue de l'approbation.

Remarques générales :
Ces remarques ne posent pas de question particulière et la ville en tiendra compte.

La divergence essentielle concerne la programmation de la création de logements.
A ce titre :

- Le SDRIF de 2013 indique que les PLU doivent permettre, dans les espaces urbanisés, une augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Ce taux est porté à 15 % dans un rayon de 1 000 mètres autour des gares.

- La loi sur le Grand Paris du 3 juin de 2010 a fixé un objectif de production annuel de 70 000 logements au niveau régional. Une territorialisation plus fine a été transmise par le Préfet de l'Essonne à l'intercommunalité en août 2012 et fixait un objectif de production annuel de 280 logements par an au niveau de l'ancienne CASVS.

La ville prend en compte ces orientations mais estime que leur application à son territoire doit prendre en compte :
- Le caractère défectueux de la desserte RER et l'absence de projet de transport en commun à un horizon connu dans le secteur du Val d'Yerres qui a été laissé à l'écart des grands projets tels le métro du Grand Paris.
- La saturation des équipements publics du fait d'une production de logement continue, et l'incapacité à financer de nouveaux équipements dans un contexte financier difficile, la taxe d'aménagement ne constituant pas une recette suffisante.
- Un règlement de PPRI inadapté qui bloque les mutations urbaines dans une grande partie de la ville.
- La contradiction entre les objectifs portés par l'Etat, qui incite à la densification tout demandant la préservation des corridors de biodiversité et de la nature en ville (Schéma régional de cohérence écologique adopté par arrêté du Préfet de région le 21 octobre 2013).
- L'existence à Montgeron d'un taux de logements vacants particulièrement important (environ 8%) qui offre un réservoir de production de logements et prouve que la demande reste contenue.

Enfin, sur le fond, considérer que les dispositions précitées s'appliqueraient de façon mécanique aux communes peut poser la question de la libre administration des collectivités territoriales.

Prise en compte des capacités de densification au titre du code de l'urbanisme

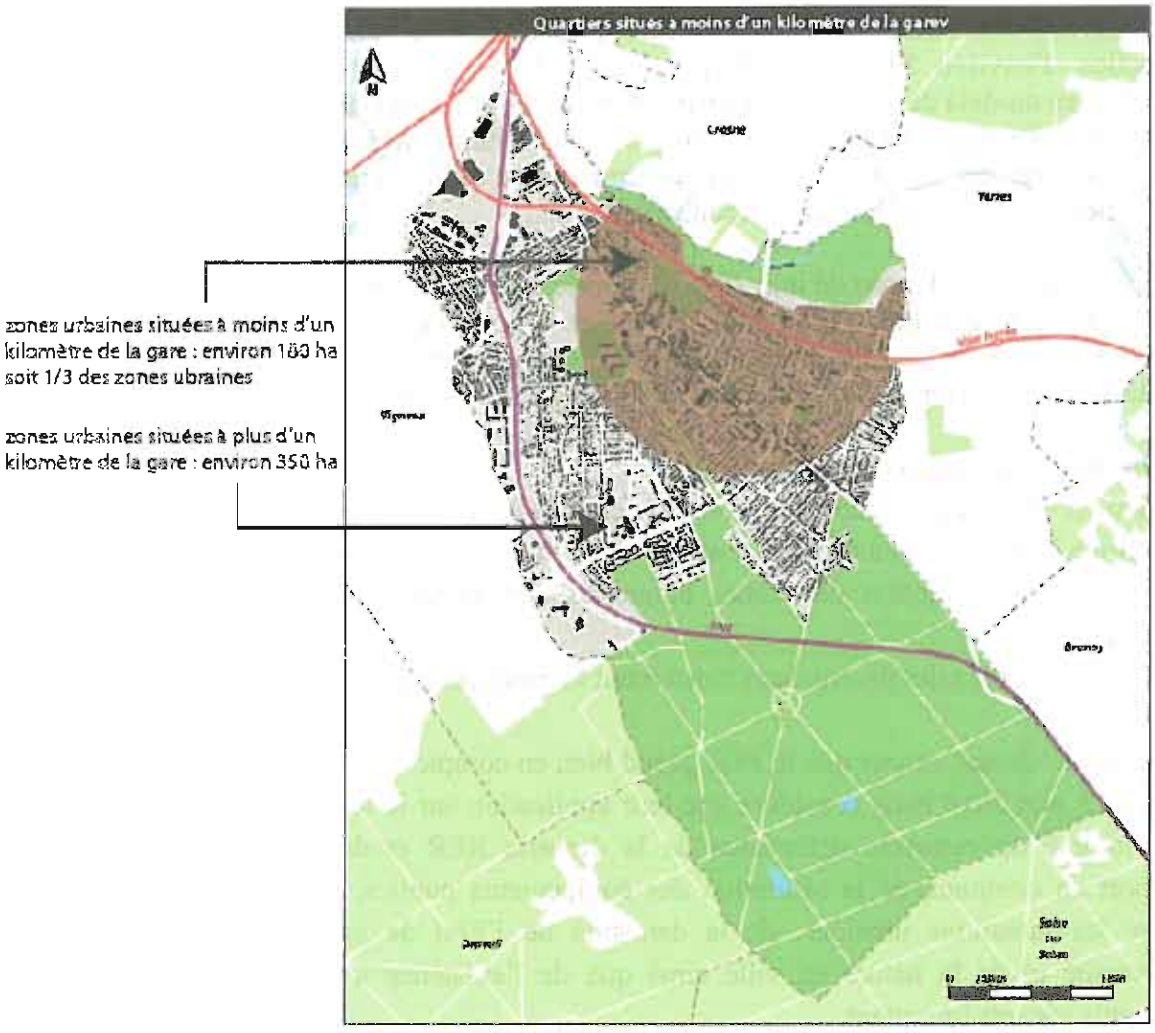
Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » et exposer « les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Cette analyse a été réalisée de façon exhaustive (pages 23 à 33 du rapport de présentation).

Enfin, s'il est exact que le PLU arrêté en décembre 2015 revient sur certains droits à construire autorisés par le PLU de 2013 jugés excessifs, il est artificiel d'établir la comparaison avec ce dernier document, qui n'a jamais réellement connu de mise en application, puisqu'il a fait l'objet d'un fort rejet de la part des habitants et a été mis en révision après les élections municipales, quelques mois après son entrée en vigueur. C'est plutôt l'ancien Plan d'occupation des sols, plus restrictif que l'actuel projet de PLU et qui a encadré l'évolution de la ville pendant 15 ans qu'il faudrait prendre en compte.

Respect du SDRIF

Le SDRIF de 2013 indique que les PLU doivent permettre, dans les espaces urbanisés, une augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Ce taux est porté à 15 % dans un rayon de 1 000 m autour des gares.

En l'espèce, seul un tiers des espaces urbains de la ville se situe à moins d'un kilomètre de la gare de Montgeron-Crosne, comme l'indique la carte ci-dessous.



D'autre part, même pour les zones urbaines situées à moins d'un kilomètre de la gare, il convient de prendre en compte la mauvaise qualité de la desserte, amplifiée par la mauvaise répartition au niveau régional entre zones d'emplois et d'habitat.
En raisonnant en nombre de logements et en retenant un taux de 10 % à l'horizon 2030, dans la mesure où la ville comporte actuellement 9766 logements, le besoin de production au titre du SDRIF serait donc d'une soixantaine de logements par an sur 15 ans.
Ce chiffre est très proche ceux qui sont indiquées dans le projet de PLU et qui résultent de son application. Il en résulte que l'avis ne démontre pas en quoi le PLU arrêté ferait obstacle à l'application du SDRIF de 2013.

<u>Respect du la loi sur le Grand Paris</u>

La déclinaison locale de la loi sur le Grand Paris fixe un objectif de production annuel de 280 logements par an au niveau de l'ancienne communauté d'agglomération Sénart Val de Seine. Chaque commune présente ses propres spécificités et la répartition locale de ces objectifs relève du Programme local de l'habitat (PLH) ; il ne convient donc pas de répartir ce chiffre de 280 logements par commune au prorata de leur population.

Or le PLH en vigueur jusqu'en avril 2017 s'est donné les moyens d'une production de logements en cohérence avec ces objectifs et avait même identifié la possibilité d'une production d'environ 500 logements par an au niveau Montgeron - Vigneux-sur-Seine - Draveil, bien au-delà de l'objectif fixé par la territorialisation de l'offre de logement.
Il appartient à notre nouvelle communauté d'agglomération de mettre en œuvre le nouveau PLH dans le respect des obligations supra-communales, ce qui pourra entraîner le cas échéant la modification des Plans locaux d'urbanisme.

Enfin, suite aux inondations de juin 2016 et dans le cadre de la préparation du référendum sur le PLU, des échanges ont eu lieu entre la ville et la nouvelle représentante de l'Etat dans le Département, qui a totalement pris en considération la position de la ville. Un courrier complémentaire de la représentante de l'Etat est joint à ce mémoire en réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le maître d'ouvrage a répondu de façon très détaillée à l'avis de la DDT.
Il confirme la prise en compte pour l'approbation du PLU des observations sur la prévention des risques, la protection des zones naturelles, des milieux humides et les remarques générales.
Toutefois il exprime des divergences concernant la production de logements.

Le maître d'ouvrage estime que le PLU prend bien en compte le SDRIF et la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 mais considère que leur application sur le territoire de Montgeron doit tenir compte du caractère défectueux de la desserte RER et de l'absence de projets de transport en commun, de la saturation des équipements publics, d'un règlement PPRI qui bloque les mutations urbaines, de la demande de l'Etat de préserver des corridors de biodiversité et de la nature en ville ainsi que de l'existence à Montgeron d'un taux de logements vacants important.

Il avance que le PLU de 2013, qui donnait plus de droit à construire, ne peut pas mis en comparaison avec le projet de PLU, puisqu'il n'a jamais eu réellement de mise en application.
Le commissaire enquêteur pense que cet argument est difficile à retenir, car le maître d'ouvrage a bloqué un certain nombre de permis de construire issus du PLU de 2013.

Le SDRIF indique que les PLU doivent permettre, dans les espaces urbanisés une augmentation de 10% de la densité humaine des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Ce taux étant porté à 15% dans un rayon de 1000 mètres autour des gares. Montgeron a environ un tiers de son territoire situé à moins d'un kilomètre de la gare.
Le maître d'ouvrage a pris comme base de calcul 9766 logements (le rapport de présentation page 41 stipule 9973 logements en 2011, chiffre qui a dû évoluer à la hausse depuis) et un taux de 10% à l'horizon 2030 (14 ans). Le résultat, à partir du chiffre pris en compte par le maître d'ouvrage, donne donc plus de 71 logements par an jusqu'en 2030.

Le commissaire enquêteur pense qu'une prise en compte des logements situés dans le périmètre des gares par application du taux de 15% aurait majoré ce chiffre. Lors de l'enquête il a été communiqué verbalement une estimation de 3000 logements situés dans ce périmètre.

Montgeron prévoit la création de 35 à 45 logements par an dont 15 à 20 par réduction de la vacance. Le commissaire enquêteur note que peu d'éléments, excepté le rachat par le maître d'ouvrage pour rénovation, sont fournis pour détailler les actions qui seront menées pour réduire le nombre de logements vacants, qui se situe à 30% avenue de la République où sont présents de nombreux logements anciens.

Par rapport à la loi sur le Grand Paris, le maître d'ouvrage considère que sa déclinaison locale doit se faire en fonction des spécificités de chaque commune et ne pas se faire au prorata de la population. La répartition relevait du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Sénart Val de Seine, dont faisait partie Montgeron. Il prévoyait une production annuelle pour Montgeron de 24 logements par an pour la période 2009-2014. Le document était exécutoire jusqu'au 10 avril 2017. Le maître d'ouvrage pense que c'est à la nouvelle communauté d'agglomération de mettre en œuvre le nouveau PLH dans le respect des obligations supra-communales, qui pourrait entrainer éventuellement la modification des PLU.

Par ailleurs le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage ne répond pas aux observations concernant la réalisation de nouveaux logements sociaux à terme.

Enfin, selon le maître d'ouvrage, des échanges auraient eu lieu, depuis juin 2016, entre lui et la représentante de l'Etat, dans le département, qui aurait pris totalement en considération sa position.

Dans son courrier, en date du 5 septembre 2016, Madame la Préfète de l'Essonne, confirme l'avis émis le 21 mars 2016 et les besoins en matière de logements en Ile-de-France. Elle note que Montgeron est particulièrement touché par les dysfonctionnements de la ligne D du RER et qu'un plan d'action a été arrêté. Enfin elle attire l'attention sur les contraintes liées aux risques d'inondation dont Montgeron a été victime il y a quelques mois.

Le commissaire enquêteur constate qu'au vu de l'ensemble des éléments connus et fournis à ce jour la production de logement apparaît inférieure aux objectifs assignés par les textes supra-communaux. Toutefois ces objectifs ne prennent pas en compte les problématiques spécifiques à Montgeron, liées aux transports en commun et aux risques d'inondations.

Syage
Avis favorable mais de nombreuses remarques concernant le rapport de présentation, le règlement et le zonage qui ne sont pas reprises dans ce PV, mais fond partie de dossier de PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :
Ces remarques ont été étudiées et seront prises en compte dans la mesure du possible.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage.

Cdpenaf
*« **Avis sur le** PLU au retard de la consommation des **espaces agricoles, naturels et forestiers** (L.112-1-1 du code de l'urbanisme)*
La commission regrette que la dernière parcelle agricole cultivée sur la commune soit classée en zone d'activités et en «potentiel moyen à terme» dans l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble bâti au sein du Rapport de Présentation. De plus, la commission rappelle que ce secteur est classé en zone rouge du PPRi de la Seine. La commission invite la commune à préserver cette parcelle en l'état, c'est-à-dire non-imperméabilisée, et en parcelle agricole.
*Avis **sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** (L.151-13 du code de l'urbanisme)*
*La commission constate que l'outil Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pourrait être envisagé dans le cas du sous-zonage Na, correspondant aux emplacements du secteur du centre-équestre et restaurant, et du secteur de l'Église orthodoxe, dont le règlement excède les possibilités d'un règlement de zone N. **Il** s'agit donc nécessairement de STECAL. La commission émet **un avis favorable** sur les STECAL **Na,** non présentés comme des STECAL mais dont le règlement correspond à l'outil STECAL. »*

Réponse du maître d'ouvrage :
La parcelle cultivée est classée en zone N (naturelle) ce qui la protège de l'urbanisation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur confirme ce classement.

3.1.3 Questions du commissaire enquêteur :

Plan de zonage détaillé
Le plan de zonage couvre l'intégralité de la commune. De par son étendue et la limite des formats de reproduction sa consultation est parfois difficile.

Est-possible de le fractionner en plusieurs planches afin de rendre sa consultation plus aisée tout en gardant le plan d'ensemble ?

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune ne comprend pas cette observation (qui n'apparaît d'ailleurs que dans une seule contribution). Le tirage du dossier d'enquête permettait une très bonne lecture, sans parler du format informatique qui permet de « zoomer » si nécessaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur confirme, après avoir travaillé longuement dessus, que le plan de zonage papier, de par son format n'est pas aisé à lire. Certains détails peuvent porter à confusion. Cette observation est faite dans le sens de faciliter la consultation papier par le public.

Hauteur des constructions avenue de la République
L'avenue de la République est l'axe principal de la ville. Ce secteur s'est densifié au fil du temps mais il comporte à certains endroits un habitat avec des potentiels de mutabilité. A ce titre peu d'autres secteurs de la ville, compte tenu des contraintes fortes liées aux PPRI, aux espaces naturels et aux quartiers pavillonnaires n'offrent ces possibilités. Par ailleurs à certains endroits l'habitat mériterait une réhabilitation. Le projet de PLU, par rapport au PLU de 2013, prévoit des hauteurs de bâtiment en baisse (R+1+C, R+2+C et exceptionnellement R+3+C au lieu de R+3+C et R+4+C). Ces dispositions conduisent à bloquer toute évolution de l'habitat sur certains secteurs.
Est-il envisageable de revoir les hauteurs à la hausse ? Si oui dans quelle proportion et sur quelles portions ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Les hauteurs maximales de l'avenue de la République ne bloquent pas l'évolution de la ville et ont été fixées suite à l'étude urbaine, conformément au parti d'urbanisme général de préserver le cadre de vie tout en permettant des opérations ponctuelles.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur regrette la position du maître d'ouvrage de ne pas vouloir faire évoluer les hauteurs des constructions sur cet axe majeur du centre-ville dont une partie n'est pas très éloignée de la gare.

Espaces verts protégés
Le plan de zonage fait apparaitre sur un certain nombre de parcelles ou parties de parcelles en EVP. Ce dispositif a pour objectif de garder des îlots de verdure sur la ville, notamment dans les secteurs pavillonnaires, afin de préserver la biodiversité et leur rôle de corridor écologique

entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart. Toutefois, aux yeux de quelques propriétaires, il parait difficilement justifiable et s'apparente plus à un dispositif pour limiter les divisions de terrain. On peut citer par exemple des parcelles situées n°19 rue du Chêne, au n° 152 avenue de la République et au n°18 rue Charles. Des questions de ce type peuvent aussi se poser sur d'autres secteurs notamment rue Jean Isoard et entre les rue des Luet et de la Garenne. La création de nouveaux espaces verts protégés peut aussi bloquer les extensions de construction sur un même lot.
Peut-il être envisagé de revoir ces créations, pour ne conserver que le strict minimum en cohérence avec ce dispositif ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Certains cas pourront être revus (voir plus haut). Toutefois, certains terrains cités ici sont de toute façon inconstructibles du fait de l'article 6 (règle dite des 25m) depuis l'approbation du PLU de 2013.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commentaire est identique à celui donné en fin de thème « parcelles classées en EVP ».

Liaisons douces et emplacements réservés
Le PADD fait apparaitre un schéma de liaison douce sur l'ensemble de la commune. Le rapport de présentation prévoit la création de nouvelles liaisons mais ne fait pas apparaitre de façon très précise le schéma. Deux emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage tandis qu'un prévu initialement sur le PLU 2013 a disparu (rue Deglaire, à côté de la gare). La révision du PLU est l'occasion d'inscrire de nouveaux emplacements réservés pour à terme permettre la réalisation et la constitution d'un véritable réseau de liaisons douces.
Qu'est-il prévu pour mettre en place le schéma inscrit au PADD ?
Est ce qu'il ne serait pas judicieux, dès maintenant, de créer de nouveaux emplacements réservés pour atteindre cet objectif ?
Par ailleurs pourquoi avoir supprimé l'emplacement réservé rue Léon Deglaire ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Un plan de circulation douce doit être mis à l'étude.
Suite à l'enquête publique, la ville envisage de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte d'une mise à l'étude d'un plan de circulation douce et du projet de réinstauration de l'emplacement réservé rue Léon Deglaire.

Quartier de la gare

Le quartier de la gare se trouve au centre de fortes contraintes.

A savoir :

- Attractivité de la gare concernant aussi d'autres communes ;
- Circulation dense au niveau de la rue de Général Leclerc ;
- Pôle d'échange pour les transports en commun ;
- Cheminement piétons et vélos, difficiles à certains endroits ;
- Voie ferrée constituant une barrière entre les secteurs est et ouest ;
- Forte déclivité à l'ouest de la voie ferré
- Secteur pavillonnaire ancien ;
- Parcelles offrant un potentiel de mutabilité avec des contraintes liées au PPRI
- Le PPRI de l'Yerres
- Etc…

Ce quartier représente aussi un enjeu important en termes d'aménagements de cette partie de la ville.

Il n'apparait pas dans le rapport de présentation qu'une réflexion globale, d'évolution du quartier, ait été menée à l'occasion de la révision du PLU.

A-t-elle eu lieu et si oui quelles en sont les orientations ?

Si non, peut-il faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et inscrire le projet immobilier situé à l'angle de la rue de Concy et du Général Leclerc dans cette perspective ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les réponses ont déjà été apportées plus haut.

La première action consiste à limiter le développement non maitrisé de projets immobiliers qui aggraveraient la situation. Cette action s'inscrit en rupture avec le PLU de 2013 qui ouvrait largement les droits à construire dans ce secteur sans prévoir d'amélioration significative des cheminements et des circulations.

L'amélioration des circulations se fera dans les emprises actuelles du domaine public sauf dans les cas où des emplacements réservés ont été prévus.

C'est notamment le cas rue du Général Leclerc et rue de Concy, où des emplacements réservés pour élargir très significativement les trottoirs sont prévus et seront mis en œuvre en même temps que le projet immobilier (projet qui fait l'objet de plusieurs commentaires dans le cadre de l'enquête).

Par ailleurs, la ville envisage de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire lors de l'approbation du PLU.

Le secteur n'étant pas amené à connaître de bouleversement, mais plutôt à évoluer dans le respect de sa forme urbaine pavillonnaire, des orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas adaptées.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le maître d'ouvrage n'apporte aucune réponse à la question de savoir si une réflexion globale, d'évolution du quartier, a été menée à l'occasion de la révision du PLU.
Les réponses portent sur des points précis tels que la limitation de projets immobiliers, l'amélioration de la circulation des piétons sur les trottoirs rue du Général Leclerc et rue de Concy et la possibilité de réinstaurer l'emplacement réservé rue Deglaire.
Les questions liées à l'évolution du Pôle de transport, des augmentations de circulations automobiles liées au différents projets immobilier sur Montgeron et Yerres, d'élargissement des franchissements ou création de nouveaux passages piétons sous les voies SNCF, du devenir de la partie inondable de la propriété de Madame Dardère,... auraient pu faire l'objet d'une réflexion poussée ayant des impacts sur le projet de PLU.

3.2. Règlement Local de Publicité

3.2.1. Détail des observations du public pendant l'enquête

N°5 Monsieur Marc Daemen
« En zone E1 du règlement local de publicité les enseignes scellées au sol ne sont pas autorisées. Il serait utile de l'autoriser pour les activités économiques situées dans cette zone »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville est favorable à cette demande.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Pas de commentaire.

N°60 Monsieur Christophe Bertrand - Directeur régional Société J. C. Decaux

« Souhaite formuler plusieurs observations :

- *Au préalable, il est indiqué au terme du préambule, que « protéger les abords des monuments historiques » est un des buts du règlement.*
  En l'absence de dispositions expresses supplémentaires à ce sujet, nous nous interrogeons sur l'interdiction de publicité aux abords des monuments historiques prévue par l'article L.581-8 I du Code de l'environnement.
  Sur ce point, il importe de souligner que le dernier alinéa de l'article précité prévoit expressément la possibilité pour un RLP de lever cette interdiction.
  Nous vous proposons ainsi de lever l'interdiction de publicité aux abords des monuments historiques conformément à l'article L.581-8 du Code de l'environnement pour le mobilier urbain.

- *En outre, nous relevons que le projet de RLP a pris le soin de distinguer les articles propres à la publicité et aux dispositifs publicitaires de ceux propres au mobilier urbain.*
  Il nous parait impératif que toutes les dispositions relatives au mobilier urbain soient en effet retranscrites exclusivement au sein des articles qui lui sont propres.
  Si tel n'était pas le cas, il conviendrait d'exclure toute notion relative au mobilier urbain des articles ne traitant que de la publicité. Cela éviterait toute difficulté d'interprétation juridique.

- *Enfin, nous souhaitons rappeler que, de manière générale, les limitations relatives à l'exploitation du mobilier urbain au sein d'un RLP sont surabondantes.*
  En effet, celui-ci implanté sur le domaine public présente l'avantage, par rapport aux autres catégories de dispositifs publicitaires, d'être entièrement contrôlé et maîtrisé par la collectivité via un marché public qui fixe en amont son nombre et ses emplacements.
  Par ailleurs, la particularité de l'équilibre financier du marché de mobilier urbain dont les investissements et les charges d'entretien sont financés par la publicité conforte la nécessité de le traiter de manière distincte.

En outre, l'installation du mobilier urbain numérique est de surcroît, soumise à autorisation préalable du Maire en présence d'un RLP, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation et instruit la demande au regard, notamment, du cadre de vie environnant et de la nécessité de limiter les nuisances visuelles pour l'homme et l'environnement. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Premier point soulevé (périmètre de protection des monuments historiques) : dans son esprit de défense et protection du cadre de vie, la ville proposera de réintroduite la publicité sur mobilier urbain uniquement.

Deuxième point soulevé : des articles spécifiques pour le mobilier urbain sont rédigés dans chacune des zones.

Troisième point soulevé : le RLP peut parfaitement fixer des règles d'implantation au mobilier urbain, même si celui-ci est l'objet d'un contrôle de la collectivité en matière d'implantations.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le maître d'ouvrage propose la réintroduction de la publicité sur mobilier urbain dans le périmètre de protection des monuments historiques, ce qui est une mesure de bon sens. La réponse sur le deuxième point donne satisfaction au demandeur. Pour le troisième point, la fixation de règles dans un RLP permet d'éviter des fluctuations au gré des divers appels d'offres.

N°64 Monsieur Stéphane Dottelonde - Président de l'Union de la Publicité Extérieur (UPE)
« L'Union de la Publicité Extérieure, syndicat professionnel représentant les principales entreprises de publicité extérieure, approuve l'initiative visant à réviser le projet de règlement local de publicité de la commune de Montgeron.

Je me permets toutefois de vous soumettre ci-après des modifications réglementaires visant à améliorer les équilibres du texte.

> ***Couleur des dispositifs (article P.3)***

L'article P.3 impose que les structures des dispositifs publicitaires soient de couleur RAL 6012 (vert noir).
La couleur des dispositifs publicitaires est spécifique à chaque entreprise et permet d'en identifier la raison sociale. Imposer une seule couleur reviendrait à privilégier les opérateurs qui commercialisent déjà leur matériel dans la couleur imposée. Je vous propose donc de remplacer cette disposition par celle-ci :

> *« La couleur des supports doit s'intégrer parfaitement dans l'environnement du lieu où les dispositifs sont installée et doivent être sobres. Le gris et le vert sont à privilégier. Les couleurs fluorescentes sont interdites. »*

➢ ***Accessoires (article P.2)***

L'article P.2 du projet de règlement interdit les passerelles même rabattables. Ces passerelles permettent le changement des publicités en toute sécurité et sont imposées par le code du travail. En lieu et place d'une interdiction générale et absolue, il conviendrait de maintenir les accessoires de sécurité dès lors qu'ils sont amovibles, escamotables ou non visibles de la voie publique. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La couleur des dispositifs est précisée pour des raisons d'harmonie et non pour privilégier des opérateurs.
Accessoires : la ville va étudier cette demande.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La recherche d'harmonie au niveau des dispositifs publicitaires est légitime de la part du maître d'ouvrage. La proposition de l'union de la publicité extérieure doit être examinée avec soin notamment pour savoir si ces dispositifs ne peuvent pas être remplacés par des éléments fixés sur les véhicules des colleurs d'affiches.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« Le RLP présenté ne s'appuient sur aucun vision stratégique, sociale et urbaine et ne représentent qu'un agrégat sans cohérence d'ensemble permettant de donner sens et appartenance à la communauté montgeronnaise.

Le Règlement Local de Publicité, la charte qualité de la ville en matière d'enseignes, qui n'a que le statut de document annexé au règlement sans portée réglementaire, laisse de la même manière que pour le document annexé au PLU, des marges subjectives d'interprétation non

conformes à l'égalité de traitement des commerçants et artisans dans l'instruction de leur demande préalable. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir les réponses sur le cahier de recommandations architecturales du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Sans commentaire.

3.2.2. Avis des personnes publiques associées :

Direction départementale des territoires :
Avis défavorable s'appuyant sur les éléments suivants :
« En premier lieu, le rapport de présentation appel des précisions au niveau de la justification des choix, des règles retenues et des motifs de délimitation des zones.
Il n'est ainsi pas facile d'apprécier les choix opérés en termes de protection des paysages et du cadre de vie alors même que le territoire communal dispose d'un patrimoine naturel riche, identifié au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi le diagnostic aurait opportunément pu s'appuyer sur les éléments du rapport de présentation du PLU pour localiser les enjeux paysagers et les secteurs spécifiques à protéger ou à mettre en valeur.
De plus, le rapport de présentation évoque une Charte Qualité de la ville notamment en ce qui concerne les enseignes. Il aurait également été utile d'annexer ce document au RLP.
En second lieu, le projet de RLP, globalement conforme au cadre réglementaire national, ne l'est pas pour ce qui concerne la zone P1 qui couvre des espaces naturels boisés ainsi que des sites ou monuments historiques classés. En effet, le règlement autorise des dispositifs publicitaires de petite dimension et la publicité sur le mobilier urbain, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L.581-4 du code de l'environnement qui interdit notamment toute publicité dans les sites classés et de l'article R.581-30 qui interdit les dispositifs scellés au sol ou installés directement sur le sol dans les espaces boisés classés et dans les zones naturelle (N) des PLU.
Par ailleurs, si le RLP peut déroger à l'interdiction relative de la publicité dans les lieux visés à l'article L581-8 du Code de l'Environnement (sont notamment concernées les zones de protection autour des monuments historiques, classés ou inscrits), il est toutefois indispensable d'indiquer les caractéristiques locales justifiant la réintroduction de la publicité dans ces secteurs sensibles. Le rapport de présentation doit donc être précisé sur les motifs qui ont conduit la commune à déroger au règlement national de publicité.
Sur ces deux derniers points, le règlement et les documents graphique présenteraient une fragilité juridique s'il n'étaient pas retravaillés »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les remarques sur le rapport de présentation et le diagnostic ont déjà fait l'objet d'un échange avec les services de l'Etat, et la bonne version du document a pu leur être transmise. Le cahier

de recommandation sur les devantures et les enseignes sera annexé au PLU, de même que le RLP, et une large diffusion en sera faite.
Sur les deux points réglementaires évoqués le règlement va être modifié, comme la ville s'y est déjà engagée par courrier auprès de l'Etat de façon à interdire explicitement la publicité dans les secteurs concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites :
La commission a donné un avis favorable sous réserve de mise en conformité avec la réglementation nationale.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

3.2.3. Questions du commissaire enquêteur :

Pas de question du commissaire enquêteur.

3.3. Synthèse des observations et réponses apportées

3.3.1. Plan Local d'Urbanisme

Les observations formulées peuvent être regroupées en deux catégories :
- des observations d'ordre général et particulières concernant l'impact de la révision du PLU sur le devenir de la ville, portées essentiellement par des opposants au maître d'ouvrage.
- des observations plus ciblées sur des aspects précis et soulevées par les différents contributeurs dont de nombreux particuliers et des associations.

Les associations, personnes proches de ces associations ou groupes d'opposants ont fourni des contributions importantes correspondant à plus de 200 pages d'observations.

Les contributions opposées au projet de PLU sont surtout portées par les opposants au maître d'ouvrage. Ils ont été pratiquement les seuls à aborder les thèmes « concertation et communication, enquête publique, considérations générales, aménagement du territoire,

centre-ville (périmètre d'attente) et cahier de recommandations architecturales et paysagères ».

Cependant, dans l'ensemble, les autres contributions portent sur des demandes d'évolution du projet.
Quelques observations sont favorables au projet.

Il faut citer la contribution importante de l'association Montgeron Environnement qui aborde de nombreux aspects de ce PLU ainsi que l'association Pelouse et Environnement qui a fourni un travail conséquent sur des propositions de zonage pour les constructions situées dans les environs de la Pelouse et de la forêt de Sénart.

Le quartier de la gare, et ses environs, regroupe à lui seul un grand nombre d'observations (55). Il faut noter la forte opposition au projet dit "Eiffage", projet que le maître d'ouvrage maintient tout prévoyant de mieux l'insérer dans le quartier.

Les positions exprimées sur la construction de nouveaux logements sur la commune sont diamétralement opposées. Les groupes d'opposition au maître d'ouvrage se prononcent ouvertement pour la construction de nouveaux logements alors que les particuliers sont plus pour une limitation de ceux-ci. Le maître d'ouvrage exprime et justifie son désaccord avec la position de l'Etat sur la production de logements à réaliser.

Les récentes inondations de l'Yerres ont cristallisé les opinions et ont renforcé les demandes sur le statut de la plaine de Chalendray et ses environs. Par ailleurs des propositions ont été faites sur le renforcement des corridors écologiques.

Les problématiques de circulation et de liaisons douces sont aussi beaucoup mises en avant.

Les demandes d'évolution du plan de zonage et du règlement sont importantes et concernent de nombreuses zones.

Des incompréhensions sont formulées sur des emplacements réservés et des classements de parcelles en espace vert protégé (EVP).

Une forte mobilisation est constatée pour demander l'évolution de deux points du règlement en ce qui concerne le site de La Volière.

Enfin il faut citer des propositions complémentaires dans le classement des bâtiments et ensembles remarquables.

Le maître d'ouvrage a répondu point par point à un grand nombre d'observations de façon argumentée et détaillée.

Il donne satisfaction à plusieurs demandes qui portent sur les points suivants :

- Réinstauration de l'emplacement réservé Léon Deglaire : Sera proposée au conseil municipal à l'occasion de l'approbation
- Recul plus important de l'emplacement réservé n°4 : Demandé au promoteur et sera intégré au PLU approuvé
- Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé Lelong/République sans précision sur l'impact
- Réintégration en zone N des parcelles AN 4 et 5
- Renforcement de la protection de la parcelle sur laquelle est implanté le foyer Adoma
- Evolution, dans certains cas, de la règle sur les clôtures et le stationnement
- Clarification de la règle hauteur/largeur pour les constructions
- Modification de la superficie qui doit être laissée en espace vert et de la hauteur des bâtiments pour le site de la Volière
- Inscription au titre des arbres remarquables du cèdre situé dans le terrain de la maison de retraite Mélavie.

Sur d'autres points il précise que des études sont en cours ou vont être lancées ou que les demandes vont faire l'objet d'un examen sans donner d'échéance, ni de certitude sur à la prise en compte dans le PLU à approuver de ceux qui rentreraient dans ce cadre. A savoir :

- Périmètre d'attente en centre-ville : En attente d'une étude, d'une réflexion et d'un débat avec les habitants
- Amélioration des accès à la zone Maurice Garin : Etudes en cours
- Plan de circulation au niveau communal : Consultation en cours pour son élaboration
- Chemins piétonniers et pistes cyclables : une étude spécifique sera lancée au second semestre
- Liaison piétonne gare/parking Foch : Principe de liaison qui sera étudié ultérieurement
- Recommandation de qualité pour la consultation sur la construction de logements neufs : seront intégrées ultérieurement à l'approbation du PLU dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères
- Logements vacants : Etude complémentaire lancée sur cette question et il est envisagé des actions au cas par cas, le cas échéant par acquisition des propriétés concernées.
- Espaces verts protégées : Réexamen à faire notamment celui du cas du 19 rue des Chênes
- Linéaires commerciaux : réexamen de certains qui avaient disparu du plan de zonage
- Evolution de la zone UF en proximité de la pelouse et de la forêt de Sénart : Etude de la proposition à faire
- Emprise au sol pour les petits terrains déjà bâtis : Examen à faire sur le passage d'un taux de 30% à 35.
- Relever la hauteur à l'acrotère, réétudié le problème des pentes de toits et certains aspects de l'article 11 pour la rue du repos : Examen de ces propositions à faire

- Retrait des façades ne donnant pas sur l'avenue de la République : Proposition à examiner
- Modification de certaines règles pour permettre les constructions en bois à hautes performances énergétiques et environnementales : proposition à examiner
- Modification du zonage pour prendre en compte la construction de l'ancien presbytère qui a une valeur patrimoniale exceptionnelle : Etude à mener car proposition considérée comme intéressante
- Classement des bâtiments de la gare et de la mairie comme bâtis remarquables : examen à faire.

Enfin l'enquête a permis aussi de soulever l'omission sur le plan de zonage des hauteurs en zone UD des places Piette et Saint Hubert.

3.3.2. Règlement Local de Publicité

Les observations durant l'enquête sur cette partie ont été peu nombreuses. Une seule entreprise, surement de la commune, s'est manifestée pour avoir l'autorisation de pose d'enseignes collées au sol pour les activités économiques en zone El.

Deux contributions ont été fournies, l'une par un professionnel de l'affichage et l'autre par un syndicat professionnel qui demandent tous deux des ajustements du règlement.

Enfin un représentant d'un groupe d'opposition considère que ce règlement laisse une marge d'interprétation subjective.

La Direction Départementale des Territoires a émis un avis défavorable et la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites un avis favorable sous réserves.

Le maître d'ouvrage a répondu point par point à chacune des observations.

Il répond favorablement à la première demande. En ce qui concerne l'observation de la société Decaux il propose de réintroduire la publicité sur le mobilier urbain dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Suite à l'observation du syndicat professionnel il confirme que la couleur des dispositifs publicitaires sera le RAL 6012 pour des raisons d'harmonie et qu'il va étudier la demande portant sur les passerelles de changement des publicités. Pour la dernière observation, il renvoie aux réponses faites sur le cahier des recommandations architecturales du PLU.

Enfin pour les avis de la Direction Départementale des Territoires et la Commission Départementale de la Nature il confirme que les modifications vont être engagées.

3.4. Commentaire du commissaire enquêteur

La concertation et la communication ont été correctement réalisées sur le projet de révision du plan local d'urbanisme, allant au-delà des obligations légales, ce qui a permis une forte mobilisation du public sur ce projet. Le projet de révision du règlement local de publicité, malgré une concertation et une communication optimum, a peu mobilisé, et essentiellement des professionnels.

Les dossiers et le mémoire en réponse fournis étaient très complets.

Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Madame le Maire, Messieurs Corbin, adjoint au Maire et Monsieur Gauberthier, ainsi que son service, sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 19 septembre 2016

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme vise les objectifs suivants :

- Atténuer le déséquilibre entre emplois et logements constaté au niveau communal par un développement urbain plus attentif au maintien et au développement des activités,

- Assurer une meilleure qualité architecturale que ce soit lors de la réalisation de bâtiments neufs ou lors de réhabilitation, par la réalisation de prescriptions adaptées,

- Redéfinir sur l'ensemble de la ville les règles relatives à la réalisation de places de stationnement lors de la réalisation de constructions neuves, d'extensions ou de transformations de bâtiments existants.

- Favoriser un aménagement plus cohérent le long et à proximité des principaux axes de la ville, notamment avenue de la République, avenue Jean-Jaurès, rue du Général Leclerc et route de Corbeil, ou dans d'autres secteurs en mutation. Cela implique de revoir différentes règles notamment en termes de hauteur, afin de mieux prendre en compte le caractère des lieux et la proximité des secteurs pavillonnaires,

- Prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires,

- Profiter de la révision pour faire disparaître un certain nombre d'erreurs matérielles du précédent document.

Le dossier d'enquête, transmis en avril 2016 aux commissaires enquêteurs, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de leur part. Elle a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible. Il était complet et présentait l'ensemble des pièces nécessaires.

Une concertation préalable a été réalisée durant la période d'élaboration du projet. Elle a pris la forme de réunions avec les personnes publiques associées et les personnes consultées, de réunions publiques générales, de réunions de quartiers, de réunions avec les associations concernées et de communications dans le journal municipal ainsi sur le site Internet de la ville, conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription du PLU.

A l'issue de la concertation un bilan a été dressé.

D'une durée de 32 jours consécutifs, du 3 juin au 4 juillet 2016, l'enquête s'est déroulée à l'Hôtel de Ville, 112 bis avenue de la République 91230 MONTGERON.

L'information du public a été faite de façon large à travers la publicité légale de l'enquête (presse et voie d'affichage) réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur,

complétée par un article dans le journal municipal de juin, une information sur le site Internet de la ville avec la mise en ligne de l'ensemble du dossier

A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la ville situé devant la Mairie.

Conformément à l'arrêté municipal, n°16/0866, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la ville, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même, ont été définis comme suit :

- Vendredi 3 juin, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 8 juin, de 14h30 à 17h30
- Samedi 18 juin, de 9h00 à 12h00
- Lundi 27 juin, de 16h00 à 19h00
- Lundi 4 juillet, de 16h00 à 19h00

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi m'être adressées par écrit à l'adresse de la Mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : plu@montgeron.fr.

Il n'y a pas eu à proprement parler d'incident important perturbant le bon déroulement de l'enquête.

Toutefois, il faut signaler que celle-ci a démarré au moment des inondations qui ont touché l'Ile-de-France et notamment Montgeron. Une partie du quartier de la gare, situé à proximité de l'Yerres, a eu un certain nombre de caves inondées suscitant de l'émoi chez les habitants de ce quartier, déjà opposés à un projet de construction d'un immeuble collectif dans le même périmètre. Il s'en est suivi un tract, pour mobiliser les habitants contre le projet de construction et profiter de l'enquête publique pour déposer des observations sur une demande de changement de zonage.

Par ailleurs, environ une semaine avant la fin de l'enquête, le maître d'ouvrage a mis en ligne, sur son site, le journal municipal de juillet dans lequel il informait les habitants de l'organisation d'un "référendum local, le 18 septembre, pour que l'avis des Montgeronnais soit entendu par l'Etat lorsqu'ils s'expriment contre l'urbanisation excessive".

Lors des permanences j'ai reçu 31 personnes et 73 contributions ont été remises générant 148 observations.

Cinq registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête. Je les ai clos le lundi 04 juillet 2016, à 19 heures, et emmenés avec moi.

J'ai examiné toutes les observations individuellement et les ai regroupées par thème dans le procès-verbal d'enquête.

Sur les onze personnes publiques associées qui ont répondu seules quatre ont formulé des remarques, dont la Direction Départementale des Territoires qui a donné un avis défavorable au regard des garanties insuffisantes apportées sur la réponse aux besoins de la population en matière de logement (respect de la TOL) et au respect des exigences du SDRIF en matière de densification.

J'ai formulé cinq interrogations dans le procès-verbal d'enquête, reprises dans le corps du rapport.

J'ai remis au maître d'ouvrage, en mains propres, le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, le mardi 12 juillet 2016.

Un premier mémoire en réponse a été communiqué par mail le lundi 8 août 2016, suivi d'un complément le mercredi 17 août 2016. Le maître d'ouvrage, dans l'attente d'un courrier complémentaire de la représentante de l'Etat, a souhaité attendre début septembre pour l'envoi du mémoire définitif. Celui-ci a été adressé, par mail, le 15 septembre et reçu par courrier le 17 septembre 2016.

Dans son mémoire, le maître d'ouvrage a répondu point par point à un grand nombre d'observations ou questions.

Les contributions opposées au projet de PLU sont surtout portées par les opposants au maître d'ouvrage. Ils ont été pratiquement les seuls à aborder les thèmes « concertation et communication, enquête publique, considérations générales, aménagement du territoire, centre-ville (périmètre d'attente) et cahier de recommandations architecturales et paysagères ». Ils considèrent que le projet de PLU ne répond pas aux besoins des habitants.

Cependant, dans l'ensemble, les autres contributions portent sur des demandes d'évolution du projet.

Quelques observations sont favorables au projet.

Le quartier de la gare regroupe à lui seul environ un tiers des observations se concentrant essentiellement sur les projets de construction, les circulations et l'environnement.

Le maitre d'ouvrage confirme sa volonté d'autoriser la construction d'un immeuble collectif à l'angle des rues de Concy et du Général Leclerc, tout en veillant à une meilleure insertion dans le quartier, et la constructibilité d'une partie de la propriété de Madame Dardère.

Je considère cette position cohérente du fait de la proximité de la gare et des besoins en matière de logement. Le ou les projets de construction devront respecter les contraintes imposées par le PPRI de l'Yerres.

Au niveau des circulations le maître d'ouvrage va réintégrer l'emplacement réservé Léon Deglaire, prévu pour finaliser une liaison douce, et qui avait été retiré dans le projet de PLU. Je suis satisfait de cette décision qui répond à la demande de nombreux habitants et s'inscrit dans le projet de schéma des circulations douces figurant au PADD. Par ailleurs le projet de création d'une nouvelle emprise au carrefour des rues Concy et Général Leclerc pour améliorer la circulation et la demande au constructeur d'un recul plus important à cet angle vont dans le bon sens.

En outre, bien que cela ne relève pas du projet de PLU, le maître d'ouvrage va lancer une consultation pour l'élaboration d'un plan de circulation communal et une étude spécifique sur les liaisons douces. Ces actions répondent à des demandes exprimées au cours de l'enquête mais je trouve dommage qu'elles n'aient pas été réalisées avant l'arrêt du projet de PLU, qui aurait pu intégrer certains aspects notamment de nouveaux emplacements réservés.

La demande de classer la zone correspond au lit de l'Yerres en zone N n'a pas été retenue par le maître d'ouvrage, position que je partage car ce classement aurait conduit à y intégrer des quartiers pavillonnaires entraînant de ce fait de nombreuses contraintes pour les habitants.

La situation du périmètre d'attente en centre-ville a été abordée et le maître d'ouvrage a précisé que la constructibilité avait été gelée dans l'attente d'une étude, d'une réflexion et d'un débat avec les habitants.
Sur ce point, aussi, je pense que ces étapes auraient dû précéder l'arrêt du PLU, car ce projet est majeur pour le développement de la commune et peut nécessiter de nouvelles évolutions de ce secteur.

Par ailleurs il me semble opportun que le quartier du Réveil Matin, autre lieu de développement envisagé, qui fait l'objet d'un OAP dont l'étude, sur les potentialités de réaménagement, était en cours au moment de l'arrêt du projet de PLU, fasse aussi l'objet d'une réflexion et d'un débat avec les habitants.

Suite aux différentes observations exprimées, le maître d'ouvrage doit réexaminer, finaliser des études ou étudier certains points. A savoir : Amélioration des accès à la zone Maurice Garin, espaces verts protégées, linéaires commerciaux, évolution de la zone UF en proximité de la pelouse et de la forêt de Sénart, hauteur à l'acrotère et pentes de toits ainsi que certains aspects de l'article 11 pour la rue du repos, retrait des façades ne donnant pas sur l'avenue de la République, augmentation de 30 à 35 % de l'emprise au sol pour les petits terrains déjà bâtis, intégration de règles pour permettre les constructions en bois à hautes performances énergétiques et environnementales, modification du zonage pour prendre en compte la

construction de l'ancien presbytère qui a une valeur patrimoniale exceptionnelle, classement des bâtiments de la gare et de la mairie comme bâtis remarquables.

Pour moi cette position ne signifie pas un engagement du maître d'ouvrage de prendre en compte tous ces points lors de l'approbation du PLU. Aussi des points de vigilance sont à noter particulièrement sur :

- Certains espaces verts protégés qui conduisent à interdire toutes constructions sur une parcelle en zone d'habitat notamment sur deux parcelles, point qui sera développé plus loin
- L'évolution de la zone UF en proximité de la Pelouse et de la forêt de Sénart pour prendre en compte une urbanisation spécifique
- L'intégration de règles pour permettre les constructions en bois à hautes performances énergétiques et environnementales.
- L'augmentation de 30 à 35 % de l'emprise au sol pour les petits terrains déjà bâtis.

J'approuve la position du maître d'ouvrage qui répond positivement à plusieurs demandes qui portent sur les points suivants :

- Réinstauration de l'emplacement réservé Léon Deglaire
- Recul plus important de l'emplacement réservé n°4
- Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé Lelong/République
- Réintégration en zone N des parcelles AN 4 et 5
- Renforcement de la protection de la parcelle sur laquelle est implanté le foyer Adoma
- Evolution, dans certains cas de la règle sur les clôtures et le stationnement
- Clarification de la règle hauteur/largeur pour les constructions
- Modification de la superficie qui doit être laissée en espace vert et de la hauteur de bâtiments pour le site de la Volière
- Inscription au titre des arbres remarquables du cèdre situé dans le terrain de la maison de retraite Mélavie.

Il faut noter que, comme pour le projet de création d'une nouvelle emprise au carrefour des rues Concy et Général Leclerc, la proposition de réduction de l'emprise de l'emplacement réservé Lelong/République n'est pas assortie de précisions sur l'impact sur les propriétés concernées.

En ce qui concerne le site de la Volière, il me semble que compte tenu de son activité, il devrait plutôt être classé en zone UL, au lieu de UAa. La Maison de l'environnement devrait aussi être classée de la même façon.

L'enquête a permis aussi de soulever l'omission sur le plan de zonage des hauteurs en zone UD des places Piette et Saint Hubert.

Cependant deux points sont problématiques dans ce projet de PLU :

- La production de logement
- Les espaces verts protégés.

La production de logements

Les positions, qui se sont exprimées sur la construction de nouveaux logements sur la commune, sont diamétralement opposées. Les groupes d'opposition au maître d'ouvrage se prononcent ouvertement pour la construction de nouveaux logements alors que les particuliers sont plus pour une limitation de ceux-ci.

Le maître d'ouvrage a choisi de limiter la production de logements par rapport au PLU de 2013 par une diminution nette des hauteurs des bâtiments collectifs, notamment avenue de la République. En zone pavillonnaire les divisions de terrains sont restreintes par les limites de constructibilité, les règles de stationnement et des espaces verts protégés.

Au niveau de la hauteur des bâtiments collectifs, dans une de mes questions, j'ai interrogé le maître d'ouvrage sur la possibilité de prévoir des hauteurs plus hautes, avenue de la République, sur la base d'une hauteur médiane entre le projet de PLU et celles qui avaient été approuvées en 2013. Cette demande n'a pas été retenue.

Le maître d'ouvrage a répondu de façon très détaillée à l'avis de la Direction Départementale des Territoires et exprime des divergences concernant la production de logements en les justifiant.

Le maître d'ouvrage estime que le PLU prend bien en compte le SDRIF et la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, mais considère que leur application sur le territoire de Montgeron doit tenir compte du caractère défectueux de la desserte RER et de l'absence de projets de transports en commun, de la saturation des équipements publics, d'un règlement PPRI qui bloque les mutations urbaines, de la demande de l'Etat de préserver des corridors de biodiversité et de la nature en ville ainsi que de l'existence à Montgeron d'un taux de logements vacants important.

Il avance que le PLU de 2013, qui donnait plus de droits à construire, ne peut pas mis être mis en comparaison avec le projet de PLU, puisqu'il n'a jamais eu réellement de mise en application.
Je pense que cet argument est difficile à retenir, car le maître d'ouvrage a bloqué un certain nombre de permis de construire, de logements collectifs, établis à partir du PLU de 2013.

Le SDRIF indique que les PLU doivent permettre, dans les espaces urbanisés, une augmentation de 10% de la densité humaine des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Ce taux étant porté à 15% dans un rayon de 1000 m autour des gares. Montgeron a environ un tiers de son territoire situé à moins d'un kilomètre de la gare.

Le maître d'ouvrage a pris comme base de calcul 9766 logements (le rapport de présentation page 41 stipule 9973 logements en 2011, chiffre qui a dû évoluer à la hausse depuis) et un taux de 10% à l'horizon 2030 (14 ans).

J'en déduis que le résultat, à partir du chiffre avancé par le maître d'ouvrage, donne donc plus de 71 logements par an jusqu'en 2030. Par ailleurs, une prise en compte des logements situés dans le périmètre des gares par application du taux de 15% aurait majoré ce chiffre. Lors de l'enquête il m'a été communiqué verbalement une estimation de 3000 logements situés dans ce périmètre.

Montgeron prévoit la création de 35 à 45 logements par an dont 15 à 20 par réduction de la vacance. Je note que peu d'éléments, excepté le rachat par le maître d'ouvrage pour rénovation, sont fournis pour détailler les actions qui seront menées pour réduire le nombre de logements vacants, qui se situe à 30% avenue de la République où sont présents de nombreux logements anciens.

Par rapport à la loi sur le Grand Paris, le maître d'ouvrage considère que sa déclinaison locale doit se faire en fonction des spécificités de chaque commune et ne pas se faire au prorata de la population. La répartition relevait du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Sénart Val de Seine, dont faisait partie Montgeron. Il prévoyait une production annuelle pour Montgeron de 24 logements par an pour la période 2009-2014. Le document était exécutoire jusqu'au 10 avril 2017. Le maître d'ouvrage pense que c'est à la nouvelle communauté d'agglomération de mettre en œuvre le nouveau PLH dans le respect des obligations supra-communales, qui pourrait entrainer éventuellement la modification des PLU.

En outre je constate que le maître d'ouvrage ne répond pas aux observations concernant la réalisation de nouveaux logements sociaux à terme.

Enfin, selon le maître d'ouvrage, des échanges auraient eu lieu, depuis juin 2016, entre lui et la représentante de l'Etat, dans le département, qui aurait pris totalement en considération sa position.

Dans son courrier, en date du 5 septembre 2016, Madame la Préfète de l'Essonne, confirme l'avis émis le 21 mars 2016 et les besoins en matière de logements en Ile-de-France. Elle note que Montgeron est particulièrement touché par les dysfonctionnements de la ligne D du RER et qu'un plan d'action a été arrêté. Enfin elle attire l'attention sur les contraintes liées aux risques d'inondation dont Montgeron a été victime il y a quelques mois.

Le commissaire enquêteur constate qu'au vu de l'ensemble des éléments connus et fournis à ce jour la production de logement apparaît inférieure aux objectifs assignés par les textes

supra-communaux. Toutefois ces objectifs ne prennent pas en compte les problématiques spécifiques à Montgeron, liées aux transports en commun et aux risques d'inondations.

Les espaces verts protégés

Le plan de zonage fait apparaitre sur un certain nombre de parcelles ou parties de parcelles en EVP. Ce dispositif a pour objectif de garder des ilots de verdure sur la ville, notamment dans les secteurs pavillonnaires, afin de préserver la biodiversité et leur rôle de corridor écologique entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart. Toutefois, aux yeux de quelques propriétaires, il parait difficilement justifiable et s'apparente plus à un dispositif pour limiter les divisions de terrains ou tout simplement les constructions sur des terrains vierges.

Ainsi deux parcelles, dont la règle de constructibilité par rapport aux voies est respectée, se trouvent dans cette situation :

- une parcelle, au 19 rue des Chênes, qui voit apparaître sur le devant l'apposition d'un rectangle EVP alors qu'une promesse de vente avait été signée le 19 octobre 2015 et qu'une déclaration préalable de division ainsi qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avaient été déposés. Le maître d'ouvrage avait opposé un sursis à statuer dont la préfecture avait demandé le retrait sans résultat.
- Une parcelle non construite, section C n°773 à 781, au 12 et 14 rue des Bons Enfants d'une surface de 833 m² avec 34 mètres de façade. Le terrain avait été acheté en terrain constructible et est situé près du centre-ville.

Cette situation m'apparait paradoxale compte tenu des besoins en logements sur la ville. La réponse du maître d'ouvrage, d'un réexamen, n'est pas satisfaisante car il devait être en capacité au niveau du mémoire de donner une réponse précise.

En ce qui concerne les annexes, suite à une observation, le maître d'ouvrage propose d'intégrer des recommandations de qualité pour la consultation, portant sur la construction de logements neufs, dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères. Ce dispositif est pertinent mais il doit être intégré dans le PLU, avant son approbation, car il correspond à un des objectifs fixés dans l'élaboration du PLU et précédemment cité. Sa réalisation ultérieurement à l'approbation du PLU ne peut se justifier.

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet, de formuler des observations et par la même de faire évoluer certains aspects de celui-ci.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet,

Et pour les raisons détaillées dans le rapport ci-joint,

Je formule sept recommandations. A savoir :

- Première recommandation : Que les projets d'emprises des emplacements réservés pour l'aménagement des carrefours aux angles des rue de Concy/Général Leclerc et Cassin/République aient un impact limité sur les propriétés concernées.

- Deuxième recommandation : Que le PLU approuvé prenne en compte des évolutions de la zone UF pour les constructions situées près de la Pelouse et la forêt de Sénart.

- Troisième recommandation : Que des règles soient intégrées au PLU approuvé pour permettre les constructions en bois à hautes performances énergétiques et environnementales.

- Quatrième recommandation : Que les demandes du site de la Volières soient prises en compte et qu'il soit classé en zone UF ainsi que la Maison de l'Environnement.

- Cinquième recommandation : D'intégrer des recommandations de qualité pour la consultation, portant sur la construction de logements neufs, dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

- Sixième recommandation : De passer la règle d'emprise au sol pour les petits terrains déjà bâtis de 30 à 35 % afin de permettre plus de constructibilité.

- Septième recommandation : De réinstaurer l'emplacement réserver Léon Deglaire.

Et je donne un avis favorable, assorti de deux réserves, au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Montgeron.

Les deux réserves sont les suivantes :

Première réserve : L'Etat, en l'occurrence la Direction Départementale des Territoires, a émis un avis défavorable au regard des garanties insuffisantes apportées par le maître d'ouvrage sur la réponse aux besoins de la population en matière de logement (respect de la TOL) et au respect des exigences du SDRIF en matière de densification. Il appartiendra donc au maître d'ouvrage de se mettre en conformité avec les textes supra-communaux tout en faisant prendre en compte, dans leur application, les spécificités propres à Montgeron sur les problématiques liées aux transports en commun et aux risques d'inondations.

Deuxième réserve : La suppression des espaces verts protégés sur les parcelles des 18 rue des Chênes et 12/14 rue des Bons Enfants s'avère nécessaire pour rendre de nouveau ces terrains constructibles dans leur totalité.

Fait le 19 septembre 2016

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Règlement Local de Publicité actuel (RLP) a été adopté le 21 Mai 1999. Celui-ci n'a pas évolué depuis son instauration et ne répond plus aux évolutions ni aux enjeux en matière de préservation du cadre de vie.

La mise en révision du RLP s'est traduite par la fixation d'objectifs qui ont été déclinés ensuite en onze orientations pour la réalisation du nouveau règlement.

Ce sont :

Au niveau de la publicité:

- Orientation n°1 : Interdire la publicité dans les lieux végétalisés, les zones naturelles
- Orientation n°2 : Respecter le patrimoine architectural des quartiers d'habitation
  Assurer une meilleure intégration des publicités sur les bâtiments
- Orientation n°3 : Limiter l'impact des publicités scellées au sol
- Orientation n°4 : Éviter les concentrations
- Orientation n°5 : Encadrer les nouvelles formes de publicité : bâches, publicités de petit format, publicités lumineuses
- Orientation n°6 : Harmoniser les dispositifs publicitaires
- Orientation n°7 : Fixer les horaires d'extinction nocturne
- Orientation n°8 : Protéger les murs, les clôtures, les murs de clôture
  Définir des règles pour les enseignes temporaires et les chevalets

Au niveau des enseignes :

- Orientation n°9 : Limiter le nombre d'enseignes en façade
- Orientation n°10 : Définir des règles de position des enseignes sur les façades
  Donner des règles d'esthétique
  Organiser les enseignes, amener de l'ordre dans les zones commerciales
- Orientation n°11 : Imposer des règles pour les enseignes scellées au sol

Le dossier d'enquête, transmis en avril 2016 aux commissaires enquêteurs, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de leur part. Elle a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public était clair et compréhensible. Il était complet et présentait l'ensemble des pièces nécessaires.

Une concertation préalable a été réalisée durant la période d'élaboration du projet. Elle a pris la forme de réunions avec les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées, de réunions publiques avec les habitants et les commerçants, de communications dans le journal municipal, d'une page dédiée sur le site internet de la ville, d'un registre en mairie et d'une adresse courriel permettant aux habitants de donner leur avis.

Un bilan de la concertation a été dressé.

D'une durée de 32 jours consécutifs, du 3 juin au 4 juillet 2016, l'enquête s'est déroulée à l'Hôtel de Ville, 112 bis avenue de la République 91230 MONTGERON.

L'information du public a été faite de façon large à travers la publicité légale de l'enquête (presse et voie d'affichage) réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur, complétée par un article dans le journal municipal de juin, une information sur le site internet de la ville avec la mise en ligne de l'ensemble du dossier

A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la ville situé devant la Mairie.

Conformément à l'arrêté municipal, n°16/0866, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la ville, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même, ont été définis comme suit :

- Vendredi 3 juin, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 8 juin, de 14h30 à 17h30
- Samedi 18 juin, de 9h00 à 12h00
- Lundi 27 juin, de 16h00 à 19h00
- Lundi 4 juillet, de 16h00 à 19h00

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi m'être adressées par écrit à l'adresse de la Mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : rlp@mongeron.fr.

Il n'y a pas eu à proprement parler d'incident important perturbant le bon déroulement de l'enquête.

Lors des permanences je n'ai reçu personne et 6 observations ont été transmises.

Cinq registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête conjointe et principalement pour l'enquête de révision du plan local d'urbanisme. Je les ai clos le lundi 04 juillet 2016, à 19 heures, et emmenés avec moi.

Je n'ai formulé aucune interrogation dans le procès-verbal de synthèse.

J'ai remis au maître d'ouvrage, en main propre, le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, le mardi 12 juillet 2016.

Un premier mémoire en réponse a été communiqué par mail le lundi 8 août 2016, suivi d'un complément le mercredi 17 août 2016. Le maître d'ouvrage, dans l'attente d'un courrier complémentaire de la représentante de l'Etat, a souhaité attendre début septembre pour

l'envoi du mémoire définitif. Celui-ci a été adressé, par mail, le 15 septembre et reçu par courrier le 17 septembre 2016.

Dans son mémoire le maître d'ouvrage a répondu point par point à chaque observation

J'ai examiné toutes les observations et réponses individuellement.

Sur les quatre personnes publiques associées qui ont répondu seules deux ont formulés des remarques, dont la Direction Départemental des Territoires, qui a donné un avis défavorable.

Il ne m'est apparu aucune opposition au projet de règlement local de publicité. Les observations formulées portaient sur une demande d'évolution de quelques règles.

Une seule entreprise, surement de la commune, s'est manifestée pour avoir l'autorisation de pose d'enseignes collées au sol pour les activités économiques en zone EI. Le maître d'ouvrage a répondu de façon favorable à cette demande.

Une contribution a été fournie par un professionnel de l'affichage qui demandait la réintroduction de la publicité sur le mobilier urbain dans le périmètre des monuments historiques, que toutes les dispositions relatives au mobilier urbain soient retranscrites dans le règlement au sein des articles qui lui sont propres et trouvait que les règles relatives à l'exploitation du mobilier urbain sont surabondantes. Sur le premier point le maître d'ouvrage a répondu de façon favorable, a précisé sur le deuxième point que des articles spécifiques sont rédigés pour chaque zone et sur le dernier point que c'était le rôle du RLP de fixer des règles d'implantation du mobilier urbain.

Une autre observation est émise par un syndicat professionnel. Il demande de la souplesse dans la couleur des dispositifs publicitaires et la prise en compte du code du travail en raison de l'interdiction dans le RLP de passerelles nécessaires au changement de publicité. Le maître d'ouvrage a confirmé le maintien de la couleur définie pour des raisons d'harmonie et va examiner la demande sur les passerelles.

Enfin un représentant d'un groupe d'opposition considère que ce règlement laisse une marge d'interprétation subjective. Le maître d'ouvrage a renvoyé cette observation à la réponse faite sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU.

Je considère que les réponses données aux différentes observations sont satisfaisantes et n'ai pas de remarques particulières à ajouter.

Par ailleurs suite à l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires le maître d'ouvrage a confirmé que le règlement allait être modifié sur les deux points comme il s'y est engagé.

J'ai effectivement constaté, que dans le dossier d'enquête publique, figurait un courrier du maître d'ouvrage en réponse à l'avis de la Direction Départementale des Territoires. Sur certain aspect la relation est difficile à faire entre le courrier et les remarques exprimées ayant conduit à l'avis. Il se pose la question de la prise en compte réelle de toutes les remarques. Enfin la Direction Départementale des Territoires n'a pas envoyé de courrier complémentaire visant à faire évoluer son avis.

En ce qui concerne La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et de Sites je note que le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte la réserve exprimée.

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet, de formuler des observations et par la même de faire évoluer certains aspects du projet.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet,

Et pour les raisons détaillées dans le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable, assorti d'une réserve, au projet de révision du Règlement Local de Publicité de Montgeron.

La réserve est la suivante : L'Etat, en l'occurrence la Direction Départementale des Territoires, a émis un avis défavorable au projet de règlement local de publicité s'appuyant sur un certain nombre de remarques. Le maître d'ouvrage devra prendre en compte ces remarques dans le projet qui sera soumis à approbation.

Fait le 19 septembre 2016

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

PIECES JOINTES

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20140428-CM2804201402-DE
eçu le 02/05/2014

P. J. n° 1

MONTGERON
ville durable

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 AVRIL 2014

L'an deux mil quatorze le 28 du mois d'avril à 20h30, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 18 avril 2014, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur François DUROVRAY, Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : M. DUROVRAY, Maire, Mme CARILLON, M. GOURY, Mme NICOLAS, M. LEROY, Mme BOULAY, M. CORBIN, Mme MOISSON M. FERRIER, Mme GARTENLAUB, M. GALLOUIN, Mme DOLLFUS, M. GUENIER, Mme BENZARTI, M. NOEL, Mme MUCEL, M. SOUMARE, Mme SILVERT, M. VIGNIER, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, Mme DE SOUZA, M. KNAFO, Mme BAROUX, M. BERTHOU (à partir de 20h40), Mme SHIMIZU, Mme BRISTOT, Mme BOURGEOIS, M. JOSEPH, Mme PROVOST, M. BARKE, M. CROS, Mme MOUTON

Absents ayant donné procuration :

Mme Charlotte DE SOUZA a été élue secrétaire de séance

OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L123-6 et suivants et L300-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 30 mai 2013,

Vu l'avis de la Commission mixte Ressources/Aménagement en date du 24 avril 2014,

Considérant que le PLU approuvé le 30 mai 2013 ne correspond pas aux nouveaux objectifs de la ville en matière d'aménagement,

Considérant qu'il est nécessaire de reprendre les réflexions sur l'ensemble du document, ce qui implique le recours à la procédure de révision,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A la majorité absolue,
Abstentions : Mesdames BRISTOT, BOURGEOIS, PROVOST, Messieurs JOSEPH, BARKE

DECIDE De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme.

DIT Que cette révision porte sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

PRECISE Que les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Atténuer le déséquilibre entre emplois et logements constaté au niveau communal par un développement urbain plus attentif au maintien et au développement des activités,
- Assurer une meilleure qualité architecturale que ce soit lors de la réalisation de bâtiments neufs ou lors de réhabilitation, par la réalisation de prescriptions adaptées,
- Redéfinir sur l'ensemble de la ville les règles relatives à la réalisation de places de stationnement lors de la réalisation de constructions neuves, d'extensions ou de transformations de bâtiments existants.
- Favoriser un aménagement plus cohérent le long et à proximité des principaux axes de la ville, notamment avenue de la République, avenue Jean-Jaurès, rue du Général Leclerc et route de Corbeil, ou dans d'autres secteurs en mutation, ce qui implique de revoir différentes règles notamment en termes de hauteur, afin de mieux prendre en compte le caractère des lieux et la proximité des secteurs pavillonnaires,
- Prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires,
- Profiter de la révision pour faire disparaître un certain nombre d'erreurs matérielles du précédent document.

PRECISE Que cette révision fera l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales, les acteurs économiques, et toutes personnes concernées, a minima selon les modalités suivantes :

- Organisation d'au moins deux réunions publiques générales
- Réunions avec les conseils de quartiers ;

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20140428-CM2804201402-DE
eçu le 02/05/2014

- Réunions avec les associations concernées, sur proposition de la ville ou à leur demande ;
- Publication d'articles dans le « Montgeron mag », en fonction de l'actualité du dossier ;
- Publication de document sur le site Internet de la ville.

RAPPELLE Que la délibération prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme a pour effet de permettre à la ville de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, en application des articles L123-6 et suivants du code de l'urbanisme.

SOLLICITE De l'Etat, conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU.

SOLLICITE Auprès du Conseil Général de l'Essonne et de toute autre collectivité ou organisme concerné le versement des subventions prévues pour compenser les dépenses relatives à la révision du PLU.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat de prestation de services concernant la révision du PLU ainsi que tout document afférent au versement des subventions.

DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférents à l'élaboration du PLU seront inscrits au budget de l'exercice 2014

PRECISE Que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme :
- Affichage en mairie pendant un mois ;
- Insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication dans le recueil des actes administratifs de la commune.

PRECISE Que la présente délibération sera notifiée au représentant de l'Etat et aux autres personnes publiques mentionnées à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme.

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

François DUROVRAY
Maire de Montgeron
Conseiller Régional d'Ile-de France

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20140428-CM2804201403-DE
Reçu le 02/05/2014

P. J. n°2

MONTGERON

ville durable

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **Mise en révision du règlement local de publicité**

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 AVRIL 2014

L'an deux mil quatorze le 28 du mois d'avril à 20h30, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 18 avril 2014, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur François DUROVRAY, Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : M. DUROVRAY, Maire, Mme CARILLON, M. GOURY, Mme NICOLAS, M. LEROY, Mme BOULAY, M. CORBIN, Mme MOISSON M. FERRIER, Mme GARTENLAUB, M. GALLOUIN, Mme DOLLFUS, M. GUENIER, Mme BENZARTI, M. NOEL, Mme MUCEL, M. SOUMARE, Mme SILVERT, M. VIGNIER, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, Mme DE SOUZA, M. KNAFO, Mme BAROUX, M. BERTHOU (à partir de 20h40), Mme SHIMIZU, Mme BRISTOT, Mme BOURGEOIS, M. JOSEPH, Mme PROVOST, M. BARKE, M. CROS, Mme MOUTON

Absents ayant donné procuration :

Mme Charlotte DE SOUZA a été élue secrétaire de séance

DÉLIBÉRATION N°03-CM28042014

OBJET : MISE EN REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Vu les articles L.581-14 et suivants du Code de l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L121-4, L121-5, L213-6, R.123-24 et R.123-25,

Vu la réforme de la publicité extérieure issue de la loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu le Décret n°2012-118 du 30 Janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes,

Vu l'avis de la Commission mixte Ressources/Aménagement en date du 24 avril 2014

Considérant l'ancienneté du Règlement Local de Publicité initial et l'absence d'évolution de celui-ci depuis sa signature le 21 Mai 1999,

Considérant la nécessité de l'adapter aux évolutions et enjeux de la ville actuels en matière de préservation du cadre de vie,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

DECIDE De prescrire la révision du Règlement Local de Publicité sur l'ensemble du territoire communal et, de fixer les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de la révision :

- Intégrer les nouvelles dispositions de la loi Grenelle II du 12 Juillet 2010,
- Mener la révision du Règlement Local de la Publicité conformément à la procédure de révision du PLU afin de l'annexer au Plan Local d'Urbanisme après approbation,
- Réexaminer l'impact de la publicité aux abords des entrées de ville, à l'intérieur de l'agglomération afin d'accompagner des actions de mise en valeur de l'environnement urbain et naturel,
- Renforcer la protection visuelle du cadre de vie, notamment en limitant les grands panneaux publicitaires,
- Améliorer l'intégration des enseignes et pré-enseignes dans le paysage urbain en tenant compte du développement de l'activité économique et du cadre de vie afin d'accompagner les actions d'embellissement urbain tout en prenant en compte le besoin de communication des acteurs économiques du territoire,
- Elaborer un outil juridique simple, clair et cohérent

DECIDE D'associer à cette révision les services de l'Etat, les personnes publiques citées à l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme et, de consulter, conformément à l'article L121-5 du Code de l'urbanisme, les autres personnes publiques qui en auront fait la demande.

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20140428-CM2804201403-DE
Reçu le 02/05/2014

DECIDE De mettre en place, pendant l'élaboration du projet, les modalités de concertation suivantes :

- Information des habitants par la publication d'avis sur le site internet de la Commune et dans son journal local.
- Mise à disposition d'un registre et d'une adresse courriel dédiée offrant la possibilité de consigner les observations et suggestions des personnes intéressées (au sens du l'article L.581-14-1 du Code de l'environnement), et en particulier à toute personne, tout organisme ou association compétents en matière de paysage, de publicité, d'enseignes et pré-enseignes, d'environnement, d'architecture, d'urbanisme, d'aménagement du territoire, d'habitat et de déplacements
- Organisation de réunions publiques dans les quartiers.

DECIDE D'autoriser Monsieur le Maire à lancer une consultation de prestations intellectuelles pour la révision du Règlement Local de Publicité.

DIT Que les objectifs ci-dessus pourront être complétés en fonction des besoins et contraintes qui apparaîtront en cours de procédure et des apports de la concertation.

DIT Que conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet,
- Au Président du Conseil régional et du Conseil Général,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, de la Chambre des Métiers
- Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports (STIF)
- Aux Maires des communes limitrophes et le cas échéant aux présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU

DIT Que, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et, d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune. Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, mention de l'affichage de la présente délibération sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

DIT Que les crédits sont prévus au Budget en cours.

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

François DUROVRAY
Maire de Montgeron
Conseiller Régional d'Ile de France

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20140925-CM2509201404-DE
eçu le 30/09/2014

P. J. n°3

MONTGERON
ville durable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

OBJET : **Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze le 25 du mois de septembre à 19h00, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 15 septembre 2014, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur François DUROVRAY, Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : M. DUROVRAY, Maire, Mme CARILLON, M. GOURY, M. LEROY, Mme BOULAY, M. CORBIN, Mme MOISSON M. FERRIER, Mme GARTENLAUB, M. GALLOUIN (à partir de 19h08), Mme DOLLFUS, M. GUENIER, Mme BENZARTI, M. NOEL, M. SOUMARE (à partir de 20h40), Mme SILVERT, M. VIGNIER, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, M. KNAFO, M. BERTHOU, Mme SHIMIZU, Mme BRISTOT, Mme BOURGEOIS, M. JOSEPH (à partir de 19h22), Mme PROVOST, M. BARKE, M. CROS, Mme MOUTON (à partir de 19h07)

Absents ayant donné procuration :
Mme NICOLAS ayant donné procuration à M. le Maire
Mme MUCEL ayant donné procuration à M. GOURY
M. SOUMARE ayant donné procuration à Mme CARILLON (jusqu'à 20h40)
Mme DE SOUZA ayant donné procuration à Mme SILVERT
Mme BAROUX ayant donné procuration à Mme BOULAY

M. Alexandre VIGNIER a été élu secrétaire de séance

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20140925-CM2509201404-DE
Reçu le 30/09/2014

DÉLIBÉRATION N°04-CM25092014

OBJET : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L123-1-3 et L123-9,

Vu la délibération n°2 du Conseil Municipal en date du 28 avril 2014 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme,

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), annexé à la présente délibération,

Vu l'avis de la Commission Aménagement en date du 18 septembre 2014,

Considérant que les orientations du PADD doivent faire l'objet d'un débat en conseil municipal,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

PREND ACTE De la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

François DUROVRAY
Maire de Montgeron
Conseiller Régional d'Ile-de-France

P.J. n°4

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20141215-CM1512201411-DE
Reçu le 18/12/2014

MONTGERON

ville durable

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **Modification complémentaire des objectifs de mise en révision du règlement local de publicité**

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze le 15 du mois de décembre à 19h00, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 5 décembre 2014, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur François DUROVRAY, Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : M. DUROVRAY, Maire, Mme CARILLON, M. GOURY, Mme NICOLAS, M. LEROY, Mme BOULAY, M. CORBIN, Mme MOISSON, M. FERRIER, Mme GARTENLAUB, M. GALLOUIN (à partir de 19h04), Mme DOLLFUS, M. GUENIER, Mme BENZARTI, M. NOEL, Mme MUCEL, Mme SILVERT, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, Mme De SOUZA, M. KNAFO (à partir de 19h05), Mme BAROUX (à partir de 19h08), M. BERTHOU, Mme SHIMIZU, Mme BRISTOT, Mme BOURGEOIS, M. JOSEPH, Mme PROVOST, M. BARKE, M. CROS, Mme MOUTON

Absents ayant donné procuration :
M. VIGNIER ayant donné procuration à Mme CARILLON
Mme BAROUX ayant donné procuration à M. GOURY (jusqu'à 19h08)

Absent :
M. SOUMARE

Mme Charlotte de SOUZA a été élu secrétaire de séance

DÉLIBÉRATION N°11-CM15122014

OBJET : MODIFICATION COMPLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DE MISE EN REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L212-4, L121-5, L123-6 et L.581-14 et suivants,

Vu la réforme de la publicité extérieure issue de la loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu le Décret n°2012-118 du 30 Janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes,

Vu la délibération n°3 du Conseil Municipal en date du 28 Avril 2014 portant mise en révision du Règlement local de publicité,

Vu l'avis de la Commission mixte Aménagement/Services aux Montgeronnais en date du 9 décembre 2014,

Considérant les constats spécifiques établis par le diagnostic réalisé par le cabinet Cadre et Cité, prestataire de la Commune,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
Á l'unanimité,

DECIDE De compléter, dans le cadre de la révision du Règlement Local de Publicité sur l'ensemble du territoire communal, les objectifs poursuivis par la Commune précisés dans la délibération n°3 du 28 Avril 2014, par les points suivants :

- Le nombre de publicités concentrées route de Corbeil et avenue de la République doit être réduit.
- Adapter les formats au contexte architectural et urbain Montgeronnais, notamment pour les scellés au sol.
- Anticiper sur les nouvelles technologies (numériques)
- Fixer les horaires d'extinction
- Mettre en place des règles pour intégrer les enseignes en façade

DECIDE D'associer à cette révision les services de l'Etat, les personnes publiques citées à l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme et, de consulter, conformément à l'article L121-5 du Code de l'urbanisme, les autres personnes publiques qui en auront fait la demande.

DIT Que la présente délibération sera adjointe à la délibération du 28 Avril 2014.

DIT Que les objectifs ci-dessus pourront être complétés en fonction des besoins et contraintes qui apparaîtront en cours de procédure et des apports de la concertation.

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20141215-CM1512201411-DE
Reçu le 18/12/2014

DIT Que conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet,
- Au Président du Conseil régional et du Conseil Général,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, de la Chambre des Métiers
- Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports (STIF)
- Aux Maires des communes limitrophes et le cas échéant aux présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU

DIT Que, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et, d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune. Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, mention de l'affichage de la présente délibération sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

François DUROVRAY
Maire de Montgeron
Conseiller Régional d'Ile de France

MAIRIE MONTGERON ESSONNE

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20141215-CM1512201412-DE
Reçu le 18/12/2014

P. J. n° 5

MONTGERON

ville durable

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **Révision du règlement local de publicité – Débat sur les orientations**

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze le 15 du mois de décembre à 19h00, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 5 décembre 2014, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur François DUROVRAY, Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : M. DUROVRAY, Maire, Mme CARILLON, M. GOURY, Mme NICOLAS, M. LEROY, Mme BOULAY, M. CORBIN, Mme MOISSON, M. FERRIER, Mme GARTENLAUB, M. GALLOUIN (à partir de 19h04), Mme DOLLFUS, M. GUENIER, Mme BENZARTI, M. NOEL, Mme MUCEL, Mme SILVERT, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, Mme De SOUZA, M. KNAFO (à partir de 19h05), Mme BAROUX (à partir de 19h08), M. BERTHOU, Mme SHIMIZU, Mme BRISTOT, Mme BOURGEOIS, M. JOSEPH, Mme PROVOST, M. BARKE, M. CROS, Mme MOUTON

Absents ayant donné procuration :
M. VIGNIER ayant donné procuration à Mme CARILLON
Mme BAROUX ayant donné procuration à M. GOURY (jusqu'à 19h08)

Absent :
M. SOUMARE

Mme Charlotte de SOUZA a été élu secrétaire de séance

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20141215-CM1512201412-DE
Reçu le 18/12/2014

DÉLIBÉRATION N°12-CM15122014

OBJET : REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les dispositions du chapitre 1ER Titre VIII du livre V code de l'Environnement relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes, et les articles L581-14 et suivants,

Vu le décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.300-2,

Vu la délibération n°7 du Conseil Municipal en date du 21 septembre 1999 approuvant le règlement communal de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes,

Vu l'arrêté municipal du 7 Octobre 1999 portant mise en application de la Réglementation spéciale en matière de publicité, d'enseignes et de pré enseignes,

Vu la délibération n°3 du Conseil municipal en date du 28 avril 2014 prescrivant la révision du Règlement Local de Publicité et fixant les modalités de la concertation,

Vu l'avis de la Commission mixte Aménagement/Service aux Montgeronnais en date du 9 décembre 2014,

Considérant le support au débat réalisé par Cadre et Cité – prestataire de la commune concernant la révision du Règlement Local de Publicité,

Considérant que les orientations générales du projet de révision du Règlement Local de Publicité doivent faire l'objet d'un débat en conseil municipal,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

PREND ACTE De la tenue du débat sur les orientations générales du projet de révision du Règlement Local de Publicité.

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

VILLE DE MONTGERON ESSONNE

François OUROUVRAY
Maire de Montgeron
Conseiller Régional d'Ile-de-France

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20150917-CM1709201528-SU-DE
Date de télétransmission : 29/09/2015
Date de réception préfecture : 29/09/2015

P. J. n° 6

MONTGERON

ville durable

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **Arrêt du projet de Règlement Local de Publicité (RLP)**

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 SEPTEMBRE 2015

L'an deux mil quinze le dix-sept du mois de septembre à 20h01, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 04 septembre 2015, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sylvie CARILLON, Maire

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : Mme Sylvie CARILLON, Maire, M. DUROVRAY, M. GOURY, Mme BOULAY, M. LEROY, Mme MOISSON, M. CORBIN, Mme GARTENLAUB, M. FERRIER, M. GUENIER (à partir de 21h26), Mme BENZARTI, M. NOEL, Mme MUCEL, Mme SILVERT, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, Mme DE SOUZA, M. KNAFO, M. BERTHOU, Mme BRISTOT, M. BARKE, M. JOSEPH, Mme PROVOST, M. CROS, Mme MOUTON

Absents ayant donné procuration :

Mme NICOLAS ayant donné procuration à Mme le Maire
M. GALLOUIN ayant donné procuration à Mme MOISSON
Mme DOLLFUS ayant donné procuration à M. GOURY
M. GUENIER ayant donné procuration à M. CORBIN (jusqu'à 21h26)
M. SOUMARE ayant donné procuration à Mme BOULAY
M. VIGNIER ayant donné procuration à Mme DE SOUZA
Mme BAROUX ayant donné procuration à Mme KELLERMANN
Mme SCHIMIZU ayant donné procuration à M. DUROVRAY
Mme BOURGEOIS ayant donné procuration à Mme BRISTOT

Mme Charlotte de SOUZA a été élue secrétaire de séance

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20150917-CM1709201528-SU-DE
Date de télétransmission : 29/09/2015
Date de réception préfecture : 29/09/2015

DÉLIBÉRATION N°28-CM17092015

OBJET : ARRET DU PROJET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu les dispositions du chapitre 1ER Titre VIII du livre V du Code de l'Environnement relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes, notamment ses articles L581-14 et suivants,

Vu le décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L123-13 et suivants,

Vu la délibération n°3 du Conseil Municipal en date du 28 Avril 2014 mettant en révision le règlement communal de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes,

Vu la délibération n°11 du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014 complétant la délibération n°3 du 28 Avril 2014 mettant en révision le règlement communal de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes,

Vu l'avis de la Commission Mixte Aménagement/Services aux Montgeronnais en date du 10 septembre 2015,

Considérant le rapport de présentation ci-joint,

Considérant le projet de Règlement Local de Publicité et ses annexes ci-joint,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
Á la majorité absolue,
Abstentions : Mesdames BRISTOT, BOURGEOIS, MOUTON, Messieurs BARKE, CROS
Contre : Madame PROVOST, Monsieur JOSEPH

TIRE Le bilan de la concertation qui a pris la forme suivante :

- Information des habitants par la publication d'avis sur le site internet de la Commune et dans son journal local.
- Création d'une page dédiée sur le site de la ville http://www.montgeron.fr/Reglement-de-publicite.html / Documents présentés aux réunions publiques et en conseil municipal disponibles sur le site de la ville via la rubrique Règlement local de publicité
- Mise à disposition d'un registre (Service urbanisme de la Mairie et d'une adresse courriel (rlp@montgeron.fr) dédiée offrant la possibilité de consigner les observations et suggestions des personnes
- Organisation de réunions publiques dans les quartiers.
  - Réunions avec les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées : le 27 mai 2015 – Salle des Mariages
  - Réunions avec les habitants :
    - le 9 juin 2015 (Réunion publique) – Carré D'art
    - Le 3 Septembre 2015 (Réunion publique) – Salle du Nouzet
    - Le 8 Septembre 2015 (Réunion publique) – L'Astral
    - Le 10 Septembre 2015 (Réunion Commerçants) – Salle de Chalandray

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20150917-CM1709201528-SU-DE
Date de télétransmission : 29/09/2015
Date de réception préfecture : 29/09/2015

ARRETE Le projet de Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DIT Que la présente délibération et le projet de RLP seront notifiés et transmis pour avis, conformément aux dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme.

DIT Qu'en application de l'article R123-18 du code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois en mairie et qu'en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de RLP tel qu'arrêté en Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public au service urbanisme.

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

Sylvie CARILLON
Maire de Montgeron

P. J. n° 7

MONTGERON

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTGERON

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 DECEMBRE 2015

L'an deux mil quinze le dix du mois de décembre à 19h32, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué les 20 et 25 novembre et 04 décembre 2015, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sylvie CARILLON, Maire

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : Mme Sylvie CARILLON, Maire, M. DUROVRAY, Mme NICOLAS, M. GOURY, Mme BOULAY, M. LEROY, Mme MOISSON, M. CORBIN, M. FERRIER, Mme DOLLFUS, M. GUENIER (à partir de 21h37), Mme BENZARTI, M. NOEL, Mme MUCEL, M. SOUMARE, Mme SILVERT, M. VIGNIER, Mme KELLERMANN, M. MAGADOUX, Mme PLECHOT, M. LEON-REY, Mme DE SOUZA, M. KNAFO, Mme BAROUX, M. BERTHOU, Mme BRISTOT, M. BARKE, M. JOSEPH, Mme PROVOST, M. CROS, Mme MOUTON

Absents ayant donné procuration :

Mme GARTENLAUB, ayant donné procuration à Mme NICOLAS
M. GALLOUIN ayant donné procuration à Mme BOULAY
M. GUENIER ayant donné procuration à M. LEROY (jusqu'à 21h37)
Mme SCHIMIZU ayant donné procuration à M. DUROVRAY
Mme MOUTON ayant donné procuration à M. CROS

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

Mme Charlotte de SOUZA a été élue secrétaire de séance

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-2, L123-1 et suivants, L123-9, R123-1 et R123-18

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2014 prenant acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu le projet de PLU comprenant un rapport de présentation, un PADD, des orientations d'aménagement, un règlement et un document graphiques, des annexes,

Vu l'avis de la Commission Elargie « Ressources, Aménagement, Services aux Montgeronnais en date du 30 novembre 2015,

Considérant que la délibération du 28 avril 2014 prévoyait les modalités de concertations minimales suivantes :

- organisation d'au moins deux réunions publiques générales ;
- réunions avec les conseils de quartiers ;
- réunions avec les associations concernées, sur proposition de la ville ou à leur demande ;
- publication d'articles dans le « Montgeron mag », en fonction de l'actualité du dossier ;
- publication de documents sur le site Internet de la ville.

Considérant la concertation menée tout au long de la procédure, que ce soit avec l'ensemble des habitants, avec les conseils de quartiers et avec les Personnes Publiques Associées,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration,

Considérant que le projet de PLU fera ultérieurement l'objet d'une enquête publique,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A la majorité absolue,
Abstentions : Mmes BRISTOT, BOURGEOIS, M. BARKE
Contre : Mme PROVOST, M. JOSEPH

TIRE Le bilan de la concertation, qui a pris la forme suivante :

<u>Réunions avec les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées:</u>

- Présentation des grandes orientations proposées pour le PADD, le 18 septembre 2014,
- Présentation du projet de règlement et de zonage, le 4 et le 12 novembre 2015,

<u>Réunions avec les habitants, aux différentes étapes de l'élaboration et dans les quartiers :</u>

- Présentation des grandes orientations du PADD, le 27 septembre 2014,
- Présentation / Débat sur les futures orientations réglementaires le 9 juin 2015,
- Réunions des conseils de quartiers : les 5, 10 et 13 novembre 2015.

- Réunions avec les associations locales de préservation de l'environnement et du cadre de vie.

Informations et outils permettant aux habitants de donner leur avis

- Documents présentés en réunion publique disponibles sur le site de la ville, via une rubrique dédié au PLU sur montgeron.fr,
- Publication de documents sur le site de la ville, et notamment des supports de réunions publiques
- Articles dans Montgeron Mag
- création d'une adresse de messagerie électronique dédiée permettant aux habitants de faire part directement de leurs propositions ou de poser des questions.

CONSTATE Que cette concertation a mis en évidence notamment les points suivants :

- la préservation des espaces naturels, compte tenu de la situation particulière de Montgeron entre plusieurs grands espaces naturels, Val de Seine, Val d'Yerres et forêt de Sénart, qui fait jouer aux espaces urbanisés de faible densité de la ville un rôle de véritable corridor écologique.
- l'amélioration de l'offre et de la qualité des logements,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection du patrimoine bâti,
- le développement des modes de transports doux,
- la sauvegarde des commerces de proximité et l'amélioration de l'image et de la convivialité du centre-ville,
- la problématique du quartier de la gare, porte d'entrée et lieu de passage particulièrement contraint.

INDIQUE Que le projet de PLU a cherché à répondre à ces préoccupations dans le respect du projet urbain communal, notamment :

- en renforçant la protection des espaces naturels et du patrimoine bâti par rapport au PLU de 2013,
- en ajoutant au PLU un cahier de recommandations architecturales et paysagères,
- en faisant figurer sur le plan de zonage un certain nombre d'emplacements réservés ou d'indications relatives aux circulations douces,
- en revoyant le zonage réglementaire du quartier de la gare.

ARRETE Le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DIT Que la présente délibération et le projet de PLU seront notifiés et transmis pour avis, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,

DIT Qu'en application de l'article R123-18 du code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois en mairie et qu'en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté en Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public au service urbanisme.

DIT Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE MONTGERON - ESSONNE

Sylvie CARILLON
Maire de Montgeron

P.J. n° 8

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

15/04/2016

N° E16000040 /78

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 06/04/16, la lettre par laquelle le Maire de la Commune de Montgeron demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le plan local d'urbanisme et le règlement local de publicité de la commune de MONTGERON ;

Vu le code de l'environnement

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain RISPAL est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Régine HAMON-DUQUENNE est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : Le Maire de la Commune de Montgeron versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1000 euros.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune de Montgeron, à Monsieur Alain RISPAL, à Madame Régine HAMON-DUQUENNE et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Versailles, le 15 avril 2016

Le Greffier

Annie W...

Le Président,

Xavier LIBERT

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

P.J. n°9

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20160513-AM160866-SU-AI
Date de télétransmission : 13/05/2016
Date de réception préfecture : 13/05/2016

MONTGERON

ARRÊTÉ DU MAIRE

(DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE)
CODE POSTAL 91230

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION :

DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE
DE MONTGERON

16/0866

Le Maire de la Commune de Montgeron,
Conseillère régionale d'Ile de France,

Vu les articles L 153-19 et R 153-8 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L 581-4-1 du code l'environnement,

Vu le chapitre 3 du livre 2 du titre 1 du code de l'environnement,

Vu la délibération du 28 avril 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du 25 septembre 2014 prenant acte du débat sur les orientations du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du 28 avril 2014 prescrivant la révision du Règlement local de publicité (RLP),

Vu la délibération du 10 décembre 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu la délibération du 17 septembre 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de RLP,

Vu le dossier soumis à enquête publique,

Vu la décision du Président du Tribunal administratif de Versailles en date du 15 avril 2016, nommant Monsieur Alain RISPAL commissaire enquêteur titulaire et Madame Régine HAMON-DUQUENNE commissaire enquêteur suppléant,

Vu les avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés,

Considérant la nécessité de fixer les modalités pratiques de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité,

Après avoir consulté le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant,

ARRÊTE

Article Ier Il sera procédé dans la Commune de Montgeron à une enquête publique unique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) et de Règlement Local de Publicité (RLP), préalablement à l'approbation de ces documents par le Conseil Municipal.

Cette enquête aura lieu pendant 32 jours consécutifs, du vendredi 3 juin au lundi 4 juillet 2016 inclus.

La personne responsable des dossiers soumis à enquête publique est la commune de Montgeron, représentée par son Maire, Mme Sylvie CARILLON.

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20160513-AM160866-SU-AI
Date de télétransmission : 13/05/2016
Date de réception préfecture : 13/05/2016

Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées au service urbanisme, par téléphone, au 01 69 83 69 02, aux heures d'ouverture de la Mairie. A l'issue de l'enquête publique, le PLU et le RLP doivent être soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 2 Un avis informant le public de l'organisation de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
Cet avis sera également publié par voie d'affiches dans les panneaux d'affichage administratifs de la ville quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la ville durant la même durée.
Enfin, l'organisation de l'enquête publique sera rappelée dans le bulletin municipal diffusé au début du mois de juin.

Article 3 Monsieur Alain RISPAL, Cadre supérieur dans le transport retraité, et Madame Régine HAMON-DUQUENNE, Urbaniste OPQU, chargée de missions d'urbanisme retraitée, ont été désignés respectivement commissaire enquêteur titulaire et commissaire enquêteur suppléant pour cette enquête par une décision du Président du Tribunal administratif de Versailles en date du 15 avril 2016.

Article 4 Conformément aux textes, le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

Pour les deux dossiers :

- Une note de présentation précisant les coordonnées du responsable du plan, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du plan et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le document soumis à enquête a été retenu ; cette note mentionne également les textes qui régissent l'enquête publique, indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative aux deux documents, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

Pour le Plan local d'urbanisme (PLU) :

- Le dossier du PLU arrêté par le Conseil Municipal, se composant des pièces suivantes : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la Commune, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, documents graphiques, annexes,
- Le « porter à connaissance » transmis par l'Etat le 4 mai 2015.
- Les avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.
- Evaluation et informations environnementales : le dossier comporte l'avis de l'autorité administrative de l'Etat dispensant le PLU d'évaluation environnementale en date du 6 septembre 2015 ; le dossier de PLU et de RLP comprennent toutefois de nombreuses informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20160513-AM160866-SU-AI
Date de télétransmission : 13/05/2016
Date de réception préfecture : 13/05/2016

Article 8 Ampliation de cet arrêté sera transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 9 Le Directeur Général des Services ou le Directeur Général Adjoint des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 10 Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME

13 MAI 2016

MAIRIE DE MONTGERON ESSONNE

Sylvie CARILLON
Maire de Montgeron
Conseillère régionale d'Ile de France

Accusé de réception en préfecture
091-219104213-20160513-AM160866-SU-AI
Date de télétransmission : 13/05/2016
Date de réception préfecture : 13/05/2016

Pour le Règlement local de publicité (RLP) :

- Le dossier du RLP arrêté par le Conseil Municipal, se composant des pièces suivantes : rapport de présentation, notice explicative, règlement, annexes,
- Les avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés,

Article 5

Le public pourra consulter le dossier d'enquête au service urbanisme de la Mairie de Montgeron, située à Montgeron au 112 bis avenue de la République, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- Le matin du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et le samedi de 9h à 12h
- L'après-midi le mercredi, jeudi, vendredi, de 13h30 à 17h30 et le lundi de 13h30 à 19h00.

En outre, des informations relatives à l'enquête publique sont consultables sur le site web de la ville à l'adresse : www.montgeron.fr où l'ensemble du dossier est consultable,

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur sera déposé en Mairie de Montgeron, au service Urbanisme, pendant toute la durée de l'enquête. Chacun pourra y consigner ses observations ou les adresser par écrit à :

Monsieur Alain RISPAL
Commissaire Enquêteur
Mairie de Montgeron
112bis avenue de la République
91230 MONTGERON

Ou par voie électronique aux adresses suivantes :
plu@montgeron.fr
rlp@montgeron.fr

Article 6

Le commissaire enquêteur titulaire ou son suppléant se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au service urbanisme les jours et heures suivants :

- Vendredi 3 juin de 9 h à 12 h
- Mercredi 8 juin de 14 h 30 à 17 h 30
- Samedi 18 juin de 9 h à 12 h
- Lundi 27 juin de 16 h à 19 h
- Lundi 4 juillet de 16 h à 19 h

Article 7

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur transmettra son rapport, ses conclusions motivées et le registre d'enquête ainsi que toutes les pièces du dossier ayant été tenues à la disposition du public au Maire dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Dès sa réception, le rapport et les conclusions du commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme à la Mairie de Montgeron pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

P.J. n°10

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2016 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,45 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,24 €) - 78 (5,24 €) - 91 (5,24 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50 €) - 95 (5,24 €) corrigés HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2015.

Enquête publique

COMMUNE DE VILLEMOISSON-SUR-ORGE

1ère insertion

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté n°2016/066 en date du 6 mai 2016, Monsieur le Maire de Villemoisson-sur-Orge a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme. Cet arrêté est affiché à compter du 10 mai 2016, pour la durée de l'enquête.

La modification envisagée a pour objectifs :
* de basculer une parcelle classée en zone UHA1 (composée d'un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles possédé) et une parcelle classée en zone AUL (destinée exclusivement à recevoir des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) rue de Morsang, en zone UE (destinée à accueillir à la fois des habitations et des constructions permettant les activités commerciales ou de bureaux) avec comme objectif de favoriser l'implantation de logements sociaux ;
* d'apporter des corrections, sous forme de précisions, au règlement du Plan Local d'Urbanisme ;
* de prendre en compte les modifications apportées au code de l'urbanisme réformé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 au niveau du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera à l'hôtel de ville (22, avenue du Grand Orme, 91360 Villemoisson-sur-Orge) du 6 juin au 9 juillet 2016 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Madame Chanal LECOMTE, architecte, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Louis ROBIN, ingénieur, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Président du Tribunal administratif de VERSAILLES.

Le commissaire enquêteur recevra à l'Hôtel de ville les :
* lundi 6 juin, de 13 heures 30 à 17 heures,
* samedi 18 juin, de 9 heures 30 à 12 heures,
* samedi 9 juillet, de 9 heures 30 à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête, les observations ou propositions sur le projet de plan local d'urbanisme peuvent être consignées sur le registre d'enquête déposé à l'Hôtel de ville, du 6 juin au 9 juillet 2016 pendant les heures d'ouverture de la mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à Madame le commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête ou par voie électronique à l'adresse suivante :
enquetepublique@villemoisson.fr

Au terme de l'enquête publique et de la prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification du PLU sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Villemoisson-sur-Orge.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie à l'issue de l'enquête.

COMMUNE DE MONTGERON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Par arrêté n°16.0866 en date du 13 mai 2016, le Maire de Montgeron a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP). Cette enquête publique est prévalable à l'approbation du Plan local d'urbanisme et du règlement Local de Publicité, sur lequel le Conseil Municipal sera amené à délibérer. La personne responsable de ce plan est la commune de Montgeron, représentée par son maire, Madame Sylvie CARILLON. Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées au service urbanisme, par téléphone, au 01 69 83 58 22, aux heures d'ouverture de la Mairie.

Par décision du Tribunal Administratif de Versailles, Monsieur Alain RISPAL, Cadre supérieur dans la transport retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire, et Madame Régine HAVON-DUCUENNE, Urbaniste OPDU chargée de missions urbanisme retraitée, commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en mairie de Montgeron du 3 juin au 4 juillet 2016 aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, 112bis avenue de la République - 91230 - MONTGERON.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Montgeron au service Urbanisme :
Le vendredi 3 juin de 9 h à 12 h
Le mercredi 8 juin de 14 h 30 à 17 h 30
Le samedi 18 juin de 9 h à 12 h
Le lundi 27 juin de 15 h à 19 h
Le lundi 4 juillet de 15 h à 19 h

Le dossier d'enquête comprend notamment les dossiers du PLU et du RLP arrêtés par le Conseil Municipal. Conformément aux textes, le dossier ne comporte ni évaluation environnementale, ni étude d'impact mais comprend un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des documents et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet au service Urbanisme ou les adresser par écrit à Monsieur Alain RISPAL, Commissaire Enquêteur, Mairie de Montgeron, 112bis avenue de la République, 91230 MONTGERON ou par voie électronique aux adresses suivantes :
plu@montgeron.fr
rlp@montgeron.fr

En outre, des informations relatives à l'enquête publique sont consultables sur le site de la ville à l'adresse :
www.montgeron.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie pendant une durée d'un an.

MAIRIE DE MASSY

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

2ème insertion

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy a pour principaux objets la prise en compte des évolutions législatives ainsi que la prise en compte des projets de Vilgénis, du quartier d'Atlantis, de Massy Opéra, de Vilmorin, de l'autoroute du parc Georges Brassens, du secteur commercial et du secteur Massy Europe.

Par arrêté du 24 mars 2016, le Maire de Massy a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision du PLU de Massy pour une durée de 32 jours consécutifs à partir du **mardi 17 mai 2016 au vendredi 17 juin 2016 inclus.**

M. Patrice KOUVANOFF, directeur commercial, demeurant 1 Montoire de Marcilles à Fontaine La Rivière (91590) a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur et Mme Anne DE KOUROCH, Consultante environnement, demeurant 12 rue du Pavé à Esone (78690), en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant par décision du 14 mars 2016 de M. le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Les pièces du dossier de la révision du PLU ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la mairie pendant 32 jours consécutifs du mardi 17 mai 2016 au **vendredi 17 juin 2016 inclus.**

L'enquête se déroulera à la Mairie de Massy, 1 avenue du Général de Gaulle, 91300 Massy :
- à la Direction de l'Urbanisme, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- à l'Accueil de la Mairie de 9h à 12h les samedis.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre, ou les adresser par écrit au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Massy - Direction de l'Urbanisme, 1 avenue du Général de Gaulle - 91349 Massy Cedex.

Le Commissaire-Enquêteur assurera des permanences :
*** à la Direction de l'Urbanisme :**
mardi 17 mai 2016 de 9h à 12h
mercredi 25 mai 2016 de 14h à 17h
vendredi 17 juin 2016 de 14h à 17h

*** à l'accueil de la Mairie :**
samedi 4 juin 2016 de 9h à 12h
samedi 11 juin 2016 de 9h à 12h

Le projet a été dispensé d'évaluation environnementale par décision préfectorale du 7 août 2015. Les informations environnementales sont contenues dans le rapport de présentation inclus dans le dossier d'enquête publique.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, 1 avenue du Général de Gaulle, 91300 Massy.

La personne responsable du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme auprès de laquelle peuvent être demandées des informations complémentaires est Monsieur le Maire de Massy ou à défaut, Monsieur Bernard LAFARGUE, Maire-Adjoint à l'Urbanisme, Transports, Chargé du quartier Atlantis.

A l'approbation du dossier d'enquête, le registre d'enquête et les documents annexés seront transmis au Commissaire-Enquêteur et clos par lui. Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour remettre au Maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables. Le rapport et les conclusions seront ensuite tenus en Mairie à la disposition du public ainsi que sur le site internet de la Ville (www.ville-massy.fr) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Après l'enquête publique, le projet de plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE LARDY

Par arrêté municipal, Madame le Maire de LARDY a ordonné l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation de deux plans d'alignement. Ceux-ci auront pour objet :
* l'approbation du plan d'alignement rue des Chaumettes,
* l'approbation du plan chemin de la vallée Louis.

A cet effet, Monsieur Patrice KOUVANOFF, domicilé 1 Montoire de Marcilles à FONTAINE LA RIVIERE (91 590) a été désigné commissaire enquêteur.
L'enquête se déroulera en mairie 70 Grande Rue du **samedi 4 juin 2016 au samedi 18 juin 2016 inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le :
- vendredi 10 juin 2016 de 15 heures à 18 heures.
- mercredi 15 juin 2016 de 9 heures à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête, les observations du public pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou être également adressées par écrit à :
Monsieur Patrice KOUVANOFF
Commissaire enquêteur
Mairie de LARDY
70 Grande Rue
91510 LARDY

Constitution de société

Par actes SSP en date du 17 mai 2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

CRNI TAXI

Forme : SASU
Capital : 100 euros
Siège Social : 20 allée du Bois, 91700 sainte geneviève des bois
Durée : 99 ans
Objet social : exploitation d'autorisation de stationnement de taxi
Cession d'actions et agréments : librement cessibles sans agrément
Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : une action égale une voix
Président : M. MARINOVIC Mirko demeurant 20 allée du Bois 91700 Sainte Geneviève des Bois
Immatriculation au RCS de EVRY.

Par actes SSP en date du 10 Mai 2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

RAQ1NVEST

Sigle : RAQ1
Forme : SCI
Capital : 5000 Euros
Siège Social : 27 rue des berges, 91450 Morsangsur
Durée : 99 ans
Objet social : Acquisition, administration exploitation d'immeubles et biens immobiliers nécessaires aux activités de la famille. Toute opérations financières, mobilières et immobilières s'y rattachant directement ou indirectement et susceptibles d'en favoriser la réalisation.
Co-gérants : Raquin Cyrille Raquin-Boue Isabelle demeurant 27 rue des berges à Morsangsur
Immatriculation au RCS de EVRY.

Par acte SSP en date du 13/05/2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

EVENTS SECURITE

Forme : SASU
Capital : 1500 Euros
Siège Social : 5 allée de l'arpajonnais, 91380 CHILLY MAZARIN
Durée : 99 ans
Objet social : Surveillance humaine ou surveillance par des systèmes électroniques de sécurité ou le gardiennage de biens meubles ou immeubles ainsi que la sécurité des personnes se trouvant dans ces immeubles.
Cession d'actions et agréments : La cession des actions est constatée par un virement des actions cédées au compte du cédant au compte du cessionnaire. Cette opération ne s'effectue qu'après justification par le cédant du respect des dispositions légales et statutaires. Toute cession effectuée en violation des clauses statutaires est nulle de plein droit.
Président : M. CAMARA NIMA demeurant 5 allée de l'arpajonnais 91380 CHILLY MAZARIN
Immatriculation au RCS de EVRY.

Par acte SSP en date du 2 Mai 2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

SECURENGY

Forme : SAS
Capital : 1000 euros
Siège Social : Bâtiment D Résidence Le Paron 11 rue de Paron, 91370 Verrières le buisson
Durée : 99 ans
Objet social : Etudes et commercialisation de systèmes de sécurité et de dispositifs à soudage de résistance
Cession d'actions et agréments : Librement négociables entre associés et à la majorité des 3/4 de l'AG pour les tiers.
Président : M.Bouteau Guillaume, 4 chemin de la vallée à la dame, 91370 Verrières le buisson
Immatriculation au RCS de EVRY.

Par acte SSP en date du 02/05/2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

SCI LES MARSAULTS

Forme : SCI
Capital : 100 euros
Siège Social : 19 chemin des touranies, 91530 le val saint germain
Durée : 99 ans
Objet social : L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers
Co-gérants : M.PLANTEGENET Christopher et M.PLANTEGENET Patrick
Immatriculation au RCS de EVRY.

Divers société

BIRD FLIGHT

SASU au capital de 15 000 euros
Siège social : 38 Rue de rosières 91240 Saint Michel Sur Orge
RCS N° : 813 425 139 de EVRY

L'AGE du 13 mai 2016 a décidé de modifier l'objet social à Transport public routier de personnes avec des véhicules n'excédant pas 9 places y compris chauffeur. Négoce et location automobile import et export de véhicules.
Le reste sans changement.
Mention sera faite au RCS de EVRY

LE GWEN HA DU

EURL au capital de 5 000 Euros
Siège social : 74, Avenue Marcel Sembat Bât A - Appt. 101 91200 ATHIS MONS
RCS N° : 813 284 780 de EVRY

L'AGE du 10 Mai 2016 a décidé de transférer le siège social au **3, rue Jean-Pierre TIMBAUD, 91360 MORSANG SUR ORGE** à compter du **01 Juin 2016.**
Gérant : M. AUBERT Erwan 74, Avenue Marcel Sembat Bât. A - Appt. 101 91200 ATHIS MONS
En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de EVRY.
Mention sera faite au RCS de EVRY.

Rectificatif suite à l'annonce parue le 24 Février 2016, concernant la société :

SAS THIOSSANE TRANSPORT

Il fallait lire : "Par acte SSP en date du 13/02/2016."

SYM SARL

SARL au capital de 2000 euros
Siège social : 2 avenue de la plaine 91200 Athis Mons
RCS N° : 790 127 583 de EVRY

L'AGE du 18 avril 2016 a décidé de transférer le siège social au **10 rue des carneaux, 91200 Athis Mons** à compter du **22 Avril 2016.**
Gérant : Mr Latouche Sofiane, président, demeurant au 10 rue des Carneaux 91200 Athis Mons
En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de EVRY.
Mention sera faite au RCS de EVRY.

VIP TRANSFERT MOTO

SARL au capital de 9 200 euros
Siège social :
50 allée des Chevreuils 91330 YERRES
RCS PARIS 512 950 816

Aux termes de l'AGO du 11 mai 2016, les associés ont pris acte de la démission de la gérance de Bruno Thavenot demeurant 1 villa du Bel Air 75012 PARIS à compter du **16 mai 2016.**
Le dépôt légal sera effectué au RCS d'EVRY.

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2016 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,45 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,24 €) - 78 (5,24 €) - 91 (5,24 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50 €) - 95 (5,24 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2015.

Enquête publique

COMMUNE DE MONTGERON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Par arrêté n°16/0866 en date du 13 mai 2016, le Maire de Montgeron a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP). Cette enquête publique est préalable à l'approbation du Plan local d'urbanisme et du règlement Local de Publicité, sur lequel le Conseil Municipal sera amené à délibérer. La personne responsable de ce plan est la commune de Montgeron, représentée par son maire, Madame Sylvie CARILLON. Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées au service urbanisme, par téléphone, au 01 69 83 69 02, aux heures d'ouverture de la Mairie.

Par décision du Tribunal Administratif de Versailles, Monsieur Alain RISPAL, Cadre supérieur dans le transport retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire, et Madame Régine HAMON-DUQUENNE, Urbaniste OPQU chargée de missions urbanisme retraitée, commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en mairie de Montgeron **du 3 juin au 4 juillet 2016** aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, 112bis avenue de la République - 91230 - MONTGERON.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Montgeron au service Urbanisme :
Le vendredi 3 juin de 9 h à 12 h
Le mercredi 8 juin de 14 h 30 à 17 h 30
Le samedi 18 juin de 9 h à 12 h
Le lundi 27 juin de 16 h à 19 h
Le lundi 4 juillet de 16 h à 19 h

Le dossier d'enquête comprend notamment les dossiers du PLU et de RLP arrêtés par le Conseil Municipal. Conformément aux textes, le dossier ne comporte ni évaluation environnementale, ni etude d'impact mais comprend un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des documents et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet au service Urbanisme ou les adresser par écrit à Monsieur Alain RISPAL, Commissaire Enquêteur, **Mairie** de Montgeron, 112bis avenue de la République, 91230 MONTGERON ou par voie électronique aux adresses suivantes :
plu@montgeron.fr
rlp@montgeron.fr

En outre, des informations relatives à l'enquête publique sont consultables sur le site de la ville à l'adresse :
www.montgeron.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie pendant une durée d'un an.

VILLE DE VERRIERES-LE-BUISSON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2ème INSERTION

Par arrêté n° 2016/6 en date du 11 mai 2016,

Le Maire de la commune de Verrières-le-Buisson a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme. Cette modification a pour objet de mettre le document en conformité avec le projet de résidence sociale sis 5, voie de l'Aulne comprenant 140 logements.

A cet effet, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur **Michel LANGUILLE**, Ingénieur EDF et RTE en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame **Annie LENDRIN**, Professeur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléante, pour mener l'enquête susvisée.

L'enquête se déroulera à la mairie - Services Techniques - **du vendredi 3 juin 2016 au samedi 2 juillet 2016 inclus**, soit pendant 30 jours, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, et le samedi de 8h30 à 12h.

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Verrières-le-Buisson - Services Techniques - aux jours et heures suivants :
Vendredi 3 juin 2016 de 8h30 à 12h
Lundi 20 juin 2016 de 13h30 à 18h
Samedi 2 juillet 2016 de 8h30 à 12h

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier relatif à l'enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie, Place Charles de Gaulle. Celles-ci peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, qui les visera et les annexera audit registre.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations du public déposées sur le registre d'enquête publique seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête à :
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
Place Charles de Gaulla
B.P. 86
91371 Verrières-le-Buisson

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis au Maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Maire,
Vica-président de Paris-Saclay
Thomas JOLY.

Me Eric Caudron,
commissaire priseur habilité,
3, rue Rossini, 75009 PARIS
N°OVV2003.463
organise au sein de
LA GALERIE de CORBEZ
Art d'Extrême-Orient &
Maison de Thé du Dragon
UNE VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES
AUJOURD'HUI
SAMEDI 4 JUIN 2016
et
DIMANCHE 5 JUIN 2016
de 11H00 à 12H30
et de 14H à 19H00
(frais de vente 15% TTC)
de son stock de milliers d'objets d'antiquités
et d'artisanat asiatiques :
meubles, statuaire, calligraphie, opium, bijoux...
en vue de sa fermeture
Pour plus d'informations :
nous contacter tous les jours sauf le lundi
de 14h à 19h
au 01 69 89 94 26
2 avenue de la Pointe Ringale
91250 Saint Germain-lès-Corbeil
MARCHANDS BIENVENUS

Constitution de société

Par acte SSP en date du 1 juin 2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

SCI BOBBER

Nom Commercial : Bobber
Forme : SCI
Capital : 25000 EUROS
Siège Social : 22 avenue Paul lafargue, 91210 Dravell
Durée : 99 ans
Objet social : L'acquisition,la construction,la prise de bail ou à crédit bail,l'administration et l'exploitation par bail,location ou autrement de tous terrains et immeubles
Gérant : Mlle Lacotte helene,gérante,demeurant 22 avenue Paul lafargue 91210 draveil
Immatriculation au RCS de EVRY.

Par acte SSP en date du 04/05/2016, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

KAIS

Forme : SARL
Capital : 100 Euros
Siège Social : 5 rue Colbert, 91560 CROSNE
Durée : 99 ans
Objet social : Changement Perbrise
Gérant : M BEN ZAHI Said,gérant,demeurant 5 rue Colbert 91560 CROSNE
Immatriculation au RCS de EVRY

Par acte SSP en date du 06/05/2016, il a été constitué una société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

LJS

Forme : SAS
Capital : 10000 EUROS
Siège Social : 99 rue Albert Rémy, 91130 Ris-Orangis
Durée : 99 ans
Objet social : Toutes activités de marchand de biens
Cession d'actions et agréments : cession libre entre associé
Président : M. Szynkier Jonathan, 11 rue des hortensias 91130 Ris-Orangis
Directeur général : M. Szynkier Lucas, 2 av P. Roosevelt, 94120 Fontenay sous bois
Immatriculation au RCS de EVRY.

Le Parisien
PASSEZ vos annonces
légales et judiciaires
24/24 h / 7j/7
site internet :
www.annoncesleparisien.fr

Actulegales.fr
Toutes les annonces
légales d'entreprises
depuis 2010
Infolegale

Service Commercial légales
Tél : 01 40 10 51 51
www.annoncesleparisien.fr

Divers société

BENTHICLE

SASU au capital de 10000 euros
Siège social : 1 rue de Fretay
91140 VILLEJUST
RCS N° : 752738716 de EVRY

L'AGO du 26/05/2016 a décidé de nommer Président Mr ABIDA Abdeslam 32 ellée de Persepolis 91400 Orsay à compter du **01/06/2016**, en remplacement de Mr LAMALLE François démissionnaire.
Mention sera faite au RCS de EVRY.

Additif à l'annonce parue le 24/05/2016, concernant la société :

ZENITH

Il fallait rajouter : 'Par décision du Président en date du 19/05/2016, il a été pris acte de la nomination de Directeur Général, M. Edorn Ronald, demeurant 11 chemin de la porte verte 77144 Montevrain, à compter du 19/05/2016. Mention en sera faite au Registre du Commerce et des Sociétés de Evry.'

GARAGE D'ANGERVILLE

EURL au capital de 1 000 Euros
Siège social :
2 rue du Bois de la Fontaine
91670 ANGERVILLE
RCS N° : 810 351 296 de EVRY

L'AGE du 23 Mai 2016 a décidé de nommer gérant Mme Cindy VALENZA née BARAT, demeurant 4T rue des Mobiles de la Charente 45340 CHAMBON LA FORET à compter du **24 Mai 2016**, en remplacement de M. Anthony VALENZA démissionnaire.
Mention sera faite au RCS de EVRY.

AMERICAN CAR WASH DEVELOPPEMENT

SARL au capital de 10 000 euros
Siège social :
Avenue de la Division Leclerc
91620 LA VILLE DU BOIS
RCS N° : 801 330 176 de EVRY

L'AGO du 1er septembre 2015 a décidé de nommer gérant M. VREL David demeurant 166 avenue du Général de Gaulle - 94350 VILLIERS SUR MARNE à compter du **1er septembre 2015**, en remplacement de M.TIMUR Luftu démissionnaire.
Mention sera faite au RCS de EVRY.

RAPID PARE-BRISE

SARL au capital de 200 088,63 euros
Siège social :
Avenue de la Division Leclerc
91620 LA VILLE DU BOIS
RCS N° : 790 354 880 de EVRY

L'AGO du 1er septembre 2015 a décidé de nommer gérant M TIMUR Luftu demeurant 1, rue du 8 Mai 1945 - 94350 VILLIERS SUR MARNE à compter du **1er septembre 2015**, en remplacement de M. VREL David démissionnaire.
Mention sera faite au RCS de EVRY.

Insertions diverses

Acceptation de succession à concurrence de l'actif net

Suivant déclaration N°910228-16/00441 du 24 mai 2016 au greffe du TGI de EVRY n°SIRET 17750111100518, **Mme Laurence PICARD épouse RONSIAUX**, coordinatrice administrative et commerciale, dt à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 182 quai de la bataille de Stalingrad, née à CHARTRES (28000) le 15 septembre 1956, et **M Jean PICARD**, secrétaire, divorcé VIEL, dt à COLLIOURE (66190) 3 av. Aristide Maillol, né à CHARTRES (28000) le 24 mai 1961, héritiers de **M Didier Lucien Numa PICARD**, en son vivant retraité, époux en secondes noces en instance de divorce de Madame Claude Odile Marie HELLEU, dt à SAINT-CHERON (91530) 4 rue du Petit Baville, né à CHARTRES (28000), le 19 janvier 1936, et décédé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 20 septembre 2015, ont déclaré accepter sa succession à concurrence de l'actif net, conformément aux articles 787 à 803 du Code civil, et ont élu domicile en l'Etude de Me LACOMBE-GONZALEZ, Notaire à LA PRIMAUBE (12450). L'inventaire, déposé au greffe du TGI de EVRY le 19 avril 2016 conformément à l'article 790 du Code civil, a été dressé par Maître Rémi PHILIPPOT, Notaire à PARIS (75009) 60 rue de la Chaussée d'Antin le 14 mars 2016.

Pour avis
Me LACOMBE-GONZALEZ

Mlle AGREBI SAMIA, DANIELLE, NAJIA née le lundi 04 mars 1991 à 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES, de nationalité Française, demeurant 80 rue Pierre, Enseignante, dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer à son nom patronymique celui de :

BONNIER

P. J. n°10

P.J. n°11

COMMUNE DE MONTGERON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

1re INSERTION

Par arrêté n° 16/0866 en date du 13 mai 2016, le Maire de MONTGERON a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du Reglement Local de Publicité (R.L.P.). Cette enquête publique est prealable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité, sur lequel le Conseil Municipal sera amené à délibérer. La personne responsable de ce plan est la commune de MONTGERON, representée par son maire, Madame Sylvie CARILLON. Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées au Service Urbanisme, par téléphone, au 01 69 83 69 02, aux heures d'ouverture de la Mairie

Par décision du Tribunal Administratif de VERSAILLES, Monsieur Alain RISPAL, Cadre superieur dans le transport retraite, a été désigné commissaire enquêteur titulaire, et Madame Régine HAMON-DUQUENNE, Urbaniste OPQU chargée de missions urbanisme retraitée, commissaire enquêteur suppléant

L'enquête se déroulera en mairie de MONTGERON, du 3 juin au 4 juillet 2016, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, 112 bis, avenue de la République, 91230 MONTGERON.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTGERON au Service Urbanisme :

- Le vendredi 3 juin de 9h00 à 12h00,
- Le mercredi 8 juin de 14h30 à 17h30
- Le samedi 18 juin de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 27 juin de 16h00 à 19h00,
- Le lundi 4 juillet de 16h00 à 19h00.

Le dossier d'enquête comprend notamment les dossiers du P.L.U. et de R.L.P. arrêtes par le Conseil Municipal. Conformement aux textes, le dossier ne comporte ni évaluation environnementale, ni étude d'impact mais comprend un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des documents et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet au Service Urbanisme ou les adresser par écrit à Monsieur Alain RISPAL, Commissaire Enquêteur, Mairie de MONTGERON, 112 bis, avenue de la République, 91230 MONTGERON ou par voie électronique aux adresses suivantes :

plu@montgeron.fr
rlp@montgeron.fr

En outre, des informations relatives à l'enquête publique, sont consultables sur le site de la ville a l'adresse :

www.montgeron.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultes en mairie au Service Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, pendant une durée d'un an.

VILLE DE VERRIERES-LE-BUISSON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1re INSERTION

Par arrêté n° 2016/6 en date du 11 mai 2016, le Maire de la commune de VERRIERES-LE-BUISSON a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme. Cette modification a pour objet de mettre le document en conformité avec le projet de résidence sociale sis 5, voie de l'Aulne comprenant 140 logements.

A cet effet, le Tribunal Administratif de VERSAILLES a designé Monsieur Michel LANGUILLE, Ingénieur EDF et RTE en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame Annie LENDRIN, Professeur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppleante, pour mener l'enquête susvisee.

L'enquête se déroulera à la mairie - Services Techniques - du vendredi 3 juin 2016 au samedi 2 juillet 2016 inclus, soit pendant 30 jours, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, et le samedi de 8h30 à 12h

Le Commissaire enquêteur se tiendra a la disposition du public en Mairie de VERRIERES-LE-BUISSON - Services Techniques - aux jours et heures suivants :

- Vendredi 3 juin 2016 de 8h30 à 12h,
- Lundi 20 juin 2016 de 13h30 à 18h,
- Samedi 2 juillet 2016 de 8h30 à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier relatif à l'enquête publique et consigner eventuellement ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie, Place Charles de Gaulle. Celles-ci peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, qui les visera et les annexera audit registre.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations du public déposées sur le registre d'enquête publique seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la duree de l'enquête à :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville - Place Charles de Gaulle - B.P 86 - 91371 VERRIERES-LE-BUISSON.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis au Maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Maire,
Vice-président de PARIS-SACLAY,
Thomas JOLY.

www.le-republicain.fr

Le Républicain
LA GAZETTE de l'Ile-de-France
Fondateur Jean BOUVET †

Edité par les Editions de Médias d'Informations Régionales
S.A.S. au capital de 10 000 Euros

Siège social 1 rue Jules Guesde
91130 Ris-Orangis

Président,
Robert Mendiburu

Directeur de la publication,
Redacteur en chef
Robert Mendiburu
Tél. 01.69.36.57 02
Fax. 01.69.36 57 18

Direction-Administration
Standard : 01 69.36 57.91
Abonnement : tél 01 69.36.57.40
Diffusion : tél 01.69 36.57.56

Publicité commerciale :
Tél 01.69.36.57.69
Fax, 01 69.36 57 24

Annonces classées :
Tél 01 69 36.57.57

Annonces légales :
Tel. 01.69 36.57 10
Fax 01 69.36.57 20

Abonnement :
1 an : 52 € - 52 numeros

Numeros commissions paritaires :
CP n° 0416 C 86764
CP n° 0416 C 89826

ISSN 2430-8935

Imprimerie : POP
30, rue Raspail
93120 La Courneuve

Journal habilite à publier les annonces légales pour l'Essonne

Certifié conforme aux exemplaires distribues
Reproduction de tout ou partie de ce journal interdite
Les photographies insérées ne seront pas rendues

PRESSE PAYANTE Diffusion Certifiée 2013

EMPLOI

TRANSPORT - LOGISTIQUE

MELUN POIDS LOURDS
Distributeur IVECO et FIAT PRO recrute (h/f)

Pour son site de MELUN (77)

CONVOYEUR-LIVREUR-PREPARATEUR
Permis C-E obligatoire
Connaissance en mécanique

Pour préparation mines, convoyages véhicules mines et convoyages véhicules neuf, livraison PR, petite mécanique, etc...

Tél. pour RV 01.64.39.02.08

BATIMENT - TRAVAUX PUBLICS

Ville de St-Michel-sur-Orge
(Essonne) - 20 400 habitants
R.E.R. ligne C
Recrute par voie statutaire

UN ADJOINT TECHNIQUE POLYVALENT SPÉCIALISÉ EN ÉLECTRICITÉ (H/F)
(Cadre d'emploi de catégorie C)

Sous l'autorité du responsable de la régie bâtiment, vous aurez la responsabilité d'assurer des travaux de maintenance de 1er niveau des bâtiments communaux.

MISSIONS :
- Travaux d'entretien courant des bâtiments communaux tous corps d'états (plomberie, serrurerie, peinture, vitrerie, maçonnerie, électricité, etc...).
- Réalisation d'interventions d'urgence tous corps d'états.
- Réalisation de travaux spécifiques d'électricité.
- Réalisation de diagnostics et contrôle des équipements relevant de votre spécialité.
- Assistance aux autres services communaux (voirie, cadre de vie...).
- Participation aux astreintes techniques

COMPÉTENCES :
- Connaissance des techniques de bâtiment second œuvre et des règles d'entretien.
- Connaissance des règles de sécurité dans les ERP.
- Autonomie, organisation et rigueur.
- Sens de l'initiative et du travail en équipe.
- Dynamisme, réactivité, disponibilité, bon relationnel.

PROFIL :
- Formation initiale en menuiserie de type BEP/CAP.
- Expérience souhaitée sur des fonctions similaires.
- Permis B indispensable.

Rémunération statutaire + régime indemnitaire.

Monsieur le Maire de St-Michel-sur-Orge
16, rue de l'Eglise - 91240 St-Michel-sur-Orge

AUTRES QUALIFICATIONS

ALDI MARCHE, un des leaders européen du discount alimentaire, recrute pour ses magasins de proximité du 78, 91, 78, 27

MANAGERS DE MAGASINS H/F
STATUT CADRE

H/F de terrain, vous recrutez et managez une équipe de 2 à 5 personnes dans le cadre de l'exploitation d'un supermarché. Fortement impliqué, vous êtes responsable de la satisfaction client et de la bonne tenue du magasin Gestionnaire performant, vous fixez les objectifs et garantissez l'application de notre concept commercial.

- De niveau Bac + 2, vous justifiez d'une experience managériale réussie dans la distribution ou la restauration rapide.

ASSISTANTS MAGASINS H/F
STATUT AGENT DE MAÎTRISE

Fortement impliqué, vous assistez le Manager Magasin dans l'exploitation d'un supermarché. En son absence, vous serez amene à manager l'équipe et à assurer la réalisation des objectifs. Vos missions au quotidien : conseil et accueil clientèle, travail en caisse, mise en rayon et entretien du point de vente

- Polyvalent, dynamique et rigoureux, vous avez l'esprit d'équipe et un sens commercial développé.

[illegible] ALDI MARCHE SARL - Service [illegible] [illegible] ABLIS [illegible]

OFFRES

Hôtel/Restauration

Restaurant O PTIT PARISIEN Evry recherche h/f **serveur et cuisinier**, expérience exige, service du midi **Tél. 06.10.29.97.52.**

Restaurant Etampois gastronomique recherche h/f
- **Un chef de partie** tournant avec spécialisation en patisserie experimente
- **Un commis de cuisine** tournant expérimenté
Rémunération selon expérience. Poste en CDI, pour les 2 services **Tel. 06.08.67.46.14.**

DEMANDE EMPLOI

Bâtiment

Ex-artisan avec matériel cherche travaux , carrelage, peinture, parquet chez particulier. **Tél. 06.06.60.33.77.**

PEINTRE QUALIFIE 23 ans experience, cherche emploi. Etudie toutes propositions **Tél. 06.59.95.31.40 ou 01.47.93.72.96.**

Bureau

Comptable expérimentee recherche travaux comptables ou administratifs **Tel. 06.87.31.07.69.**

Hôtellerie/Restauration

CUISINIERE portugaise, bilingue portugais français, recherche emploi a partir de septembre Reponse non sérieuse s'abstenir.
Tél. 07.60.51.01.87

Divers

JARDINIER effectue tous travaux jardin, dispose tous materiels. Accepte CESU.
Tél. 06.63.72.18.31. Pierre.

Homme qualifié cherche emploi direct entre particuliers CESU jardinage bricolage nettoyage a domicile Informations **http : //sap-emploidirect.e-monsite.com**

BONNES AFFAIRES

Antiquités

Achète CHER TABLEAUX ANCIENS TOUS SUJETS : ecole Barbizon, marine, paysage, portrait, fleurs, vue de Venise, animalier, chasse, orientaliste, scène de genre peintres Français, écoles etrangeres (russe, grecque, belge, hollandaise, etc) bronze. M. Marillier particulier
Tél. 06.07.03.23.16.
v.marillier@wanadoo.fr

Bois de chauffage

Chêne, charme, hêtre, toutes dimensions, livraison assurée, prix interessant
Tél. 01.64.46.81.72 Siret 393 351 274

Chasse/Pêche

Recherche **CHASSEURS RETRAITES TRADITION**, chasse mardi 550 euros, local repas, lacher petits gibiers reproducteurs.
Tél après 20h au 01.60.80.94.65.

Loisirs

ROYAL ÉTRÉCHY
Restaurant

Restaurant ouvert 7j/7. Nouveau Proprietaire. Buffet wok et grillade à volonté. Menu midi 11.90 euros, soir 16,90 euros
7 rue des Tulipiers - Etréchy.
Tél. 01.69.78.26.28.

Matériel

PONCEUSE VIBRANTE PSS280A Bosch, état neuf, 50 euros. **MEULEUSE** Bosch PWS7115, 710w 115m, état neuf, 40 euros. **Tél. 01.69.05.94.89.**

Perdu-Trouvé

Perdu a Corbeil-Essonnes le 16/04/2016 **petite serviette en cuir** contenant des partitions annotées de musique baroque Récompense. **Tél. 06.82.42.00.60**

Services

MPConseils

Votre adresse a MENNECY. Rapide, facile et pas cher. 1er mois gratuit ! Offre limitee ! MPConseils propose la domiciliation commerciale et pour les particuliers a prix accessibles. Nous proposons plusieurs formules et sans engagement **Appelez-nous vite au 01.82.93.00.22.**
11 rue du Puits Massé, 91540 Mennecy.

Divers

Suite depart a l'étranger, **VIDE MAISON à Etampes** les 28-29 mai 9h-19h Prix bradés.
Tél. 06.80.84.29.01
ou 06.32.27.34.15

VEHICULE

Mitsubishi

MITSUBISHI MOTORS

Votre concessionnaire Mitsubishi en Essonne. Centre d'essais electrique et hybride. Vente vehicules neufs et occasions. SAV, entretien, carrosserie et pieces détachées. **MITSUBISHI RAVE AUTOMOBILES, RN20, 91630 Avrainville. Tél. 0164.91.91.05.**

CONTACTS

Divers

COMEDIEN confirmé (15 ans d'experience) cherche **AGENT** Contacter **06.83.93.49.48.**

P.J. n°11

IRON FITNESS

S.A.R.L. Unipersonnelle
au capital de 5 000 €
Siège social : 7, allée des Aunettes
91580 ETRECHY
752 825 265 R.C.S. EVRY

En date du 12/05/2016, il a été décidé de nommer nouveau gérant :
- Monsieur PICCHI Patrick, demeurant 137, rue de Grenelle, 75007 PARIS, à compter du 12/05/2016, en remplacement de Monsieur HERPSTU Eric, démissionnaire.

Mention au R.C.S. d'EVRY.

Modifications

RHONATEC HOLDING

S.A.S. au capital de 5 000 €
8, avenue Emile Aillaud
91350 GRIGNY
R.C.S. EVRY 533 348 371

Suivant décisions unanimes des associés du 20 mai 2016, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de RHONATEC HOLDING qui devient :

RHONATEC INDUSTRIES

L'article 2 des statuts a été modifié en conséquence.

R.C.S. EVRY.

EXPRESS TRANSPORTS DISTRIBUTIONS

S.A.S. au capital de 29 000 €
13, rue Jean-Jacques Rousseau
91350 GRIGNY
R.C.S. EVRY 810 145 672

Par décision du 01/06/2016 [illegible]

FINETA

S.A.S. au capital de 1 351 000 €
[illegible] rue Gustave Eiffel
91100 CORBEIL-ESSONNES
R.C.S. EVRY 450 311 592

Suite au Conseil d'Administration du 30/06/2015, il a été décidé de nommer Président :
- Monsieur Poul Erbo MORTENSEN, Ellandsbakken 45, Himmelev, 4000 ROSKILDE, (DENMARK), en remplacement de Monsieur Anders Dencomyr LARSEN, démissionnaire, à compter du 30/06/2015.

BERNARD LEPRINCE TRAVAUX PUBLICS

S.A.S. au capital de 40 000 €
Siège social : [illegible] rue de la Chapelle
91150 BOUTERVILLIERS
R.C.S. EVRY B 509 [illegible]

[illegible]

ART C BAT

S.A.R.L. au capital de 8 000 €
80, avenue du Général de Gaulle
91170 VIRY-CHATILLON
R.C.S. EVRY 534 881 925

Aux termes de l'A.G.E. du 01/06/2016, les associés ont décidé :
- Le transfert du siège social au : 47, rue Jules Ferry, 91390 MORSANG-SUR-ORGE.
- Le changement de gérant :
M. KETAN Baris, démissionnaire,
Remplacé par :
M. CETIN Didier, 5, rue Jules Ferry, 77127 LIEUSAINT.

A compter du 01/06/2016.

GTB

S.A.R.L. au capital de 10 000 €
Siège social : 7, allée des Mélites
91150 ETAMPES
R.C.S. EVRY 512 009 291

Aux termes de l'A.G.E. du 01/06/2016, les associés ont décidé l'adjonction d'activité de :
- Maçonnerie générale.

A compter du 01/06/2016.

GESDOM

S.A.S. au capital de 1 000 €
Siège social :
14, place des Terrasses de l'Agora
91000 EVRY
812 981 181 R.C.S. EVRY

Par A.G.E. du 06/06/2016, il a été décidé à compter de ce même jour :
- Nomination du Président :
- M. Ndiaga GUENE est nommé Président de la S.A.S. GESDOM, en remplacement de Mme Fatoumata SAVANE, démissionnaire de ses fonctions.
- M. Ndiaga GUENE démissionne de ses fonctions de Directeur Général.

Mention au R.C.S. d'EVRY.

PRETIUM

S.A.R.L. au capital de [illegible]
Siège social : [illegible]
[illegible]
R.C.S. EVRY [illegible]

Suite A.G.E. du 06 juin 2016 :
- Nouvel objet social : Formalités pour entreprises, accompagnement à la gestion et à l'organisation, propreté-hygiène et environnement.

A compter du 06 juin 2016.

Changements de Régime Matrimonial

Notaires

Suivant acte reçu par Maître Béatrice CODRON, Notaire à SAINT-CHERON, le [illegible] 2016, un acte pour lequel [illegible]

Information concernant la modification du régime matrimonial

Adoption du régime de la communauté universelle avec apport des biens propres à la communauté universelle, clause d'attribution intégrale de la communauté universelle au survivant des deux époux et exclusion de la reprise des biens propres en cas de dissolution de la communauté par le décès d'un des époux.

Informations concernant l'opposition

Oppositions à adresser, s'il y a lieu, dans les TROIS MOIS de la date de parution du présent avis, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, auprès de Maître Béatrice CODRON, Notaire à SAINT-CHERON.

Avis d'Enquêtes

COMMUNE DE MONTGERON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

2e INSERTION

Par arrêté n° 16/0866 en date du 13 mai 2016, le Maire de MONTGERON a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du *Règlement Local de Publicité (R.L.P.)*. Cette enquête publique est préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité, sur lequel le Conseil Municipal sera amené à délibérer. La personne responsable de ce plan est la commune de MONTGERON, représentée par son maire, Madame Sylvie CARILLON. Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées au Service Urbanisme, par téléphone, au 01 69 83 69 02, aux heures d'ouverture de la Mairie.

Par décision du Tribunal Administratif de VERSAILLES, Monsieur Alain RISPAL, Cadre supérieur dans le transport [illegible] a été désigné commissaire enquêteur titulaire et Madame Pierre [illegible], chargée de missions [illegible] commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en mairie de MONTGERON, **du 3 juin au 4 juillet 2016**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, 112 bis, avenue de la République, 91230 MONTGERON.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTGERON au Service Urbanisme :
- Le vendredi 3 juin de 9h00 à 12h00,
- Le mercredi 8 juin de 14h30 à 17h30
- Le samedi 18 juin de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 27 juin de 16h00 à 19h00,
- Le lundi 4 juillet de 16h00 à 19h00.

Le dossier d'enquête comprend notamment les dossiers du P.L.U. et de R.L.P. arrêtés par le Conseil Municipal. Conformément aux textes, le dossier ne comporte ni évaluation environnementale, ni étude d'impact mais comprend un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des documents et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet au Service Urbanisme ou les adresser par écrit à Monsieur Alain RISPAL, Commissaire Enquêteur, Mairie de MONTGERON, 112 bis, avenue de la République, 91230 MONTGERON ou par voie électronique aux adresses suivantes :
plu@montgeron.fr
rlp@montgeron.fr

En outre, des informations relatives à l'enquête publique, sont consultables sur le site de la ville à l'adresse :
www.montgeron.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie au Service Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, pendant une durée d'un an.

Morsang sur Orge

COMMUNE DE MORSANG-SUR-ORGE

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2e INSERTION

Par arrêté n° 2016-141 du 10 Mai 2016,

Le Maire de MORSANG-SUR-ORGE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet du Plan Local d'Urbanisme.

La décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES désigne Monsieur Gilles DAVENET, Architecte honoraire - ancien élève de l'ENPC, en qualité de Commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Laurent D'HUART, Officier retraité de l'Armée de l'Air, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la Mairie au Service Urbanisme, **du 6 juin 2016 au 7 juillet 2016 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie les :
- Lundi 6 juin 2016 de 9 h à 12 h,
- Jeudi 16 juin 2016 de 14 h à 17 h,
- Samedi 25 juin 2016 de 9 h à 12 h,
- Mercredi 29 juin 2016 de 9 h à 12 h,
- Jeudi 7 juillet 2016 de 16 h à 19 h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commisseire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en Mairie.

Marjolaine RAUZE,
Maire,
Conseillère Départementale.

ANNONCES LEGALES
DERNIER DELAI POUR
[illegible]

P.J. n°12

COMMUNE DE MONTGERON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Par arrêté n°16/0866 en date du 13 mai 2016, **le Maire de Montgeron a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP).** Cette enquête publique est préalable à l'approbation du Plan local d'urbanisme et du règlement Local de Publicité, sur lequel le Conseil Municipal sera amené à délibérer. La personne responsable de ce plan est la commune de Montgeron, représentée par son maire, Madame Sylvie CARILLON. Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées au service urbanisme, par téléphone, au 01 69 83 69 02, aux heures d'ouverture de la Mairie.

Par décision du Tribunal Administratif de Versailles, **Monsieur Alain RISPAL**, Cadre supérieur dans le transport retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire, et **Madame Régine HAMON-DUQUENNE**, Urbaniste OPQU chargée de missions urbanisme retraitée, commissaire enquêteur suppléant
L'enquête se déroulera en mairie de Montgeron **du 3 juin au 4 juillet 2016** aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, 112bis avenue de la République – 91230 - MONTGERON.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Montgeron au service Urbanisme :
Le vendredi 3 juin de 9 h à 12 h
Le mercredi 8 juin de 14 h 30 à 17 h 30
Le samedi 18 juin de 9 h à 12 h
Le lundi 27 juin de 16 h à 19 h
Le lundi 4 juillet de 16 h à 19 h

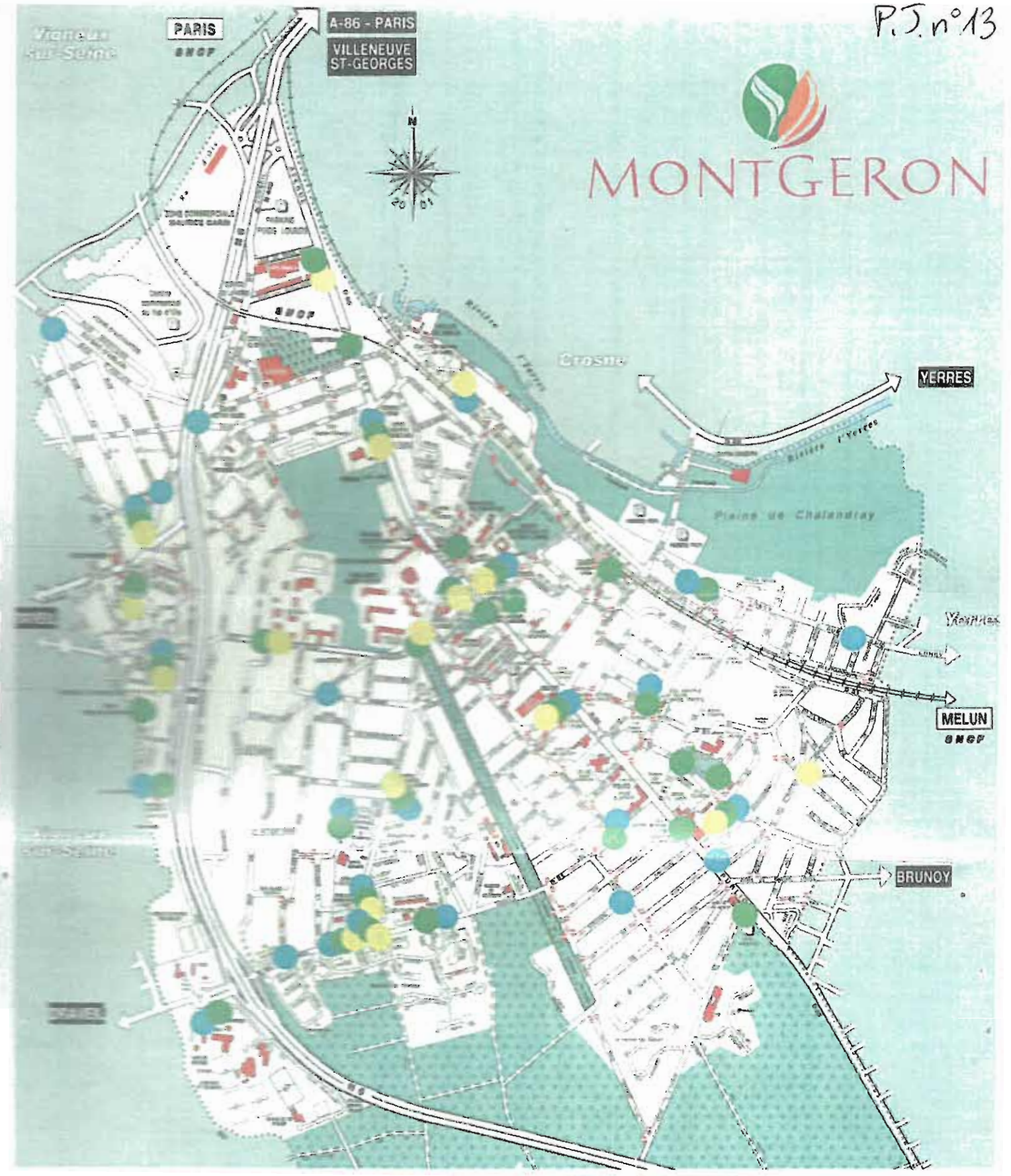
Le dossier d'enquête comprend notamment les dossiers du PLU et de RLP arrêtés par le Conseil Municipal. Conformément aux textes, le dossier ne comporte ni évaluation environnementale, ni étude d'impact mais comprend un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des documents et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet au service Urbanisme ou les adresser par écrit à Monsieur Alain RISPAL, Commissaire Enquêteur, Mairie de Montgeron, 112bis avenue de la République, 91230 MONTGERON ou par voie électronique aux adresses suivantes :
plu@montgeron.fr rlp@montgeron.fr

En outre, des informations relatives à l'enquête publique sont consultables sur le site de la ville à l'adresse : www.montgeron.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie pendant une durée d'un an.

P.J. n°13



AFFICHAGE LIBRE

AFFICHAGE EVENEMENTIEL

AFFICHAGE ADMINISTRATIF

P.J. n°14

P.J. n°15

MONTGERON

PROCÈS - VERBAL D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur David PINTO, appariteur assermenté à la Mairie de Montgeron, certifie avoir procédé ce jour à l'affichage d'un avis d'enquêtes publiques PLU et RLP sur les 17 panneaux administratifs de la commune.
Affichage prévu du 18 mai 2016 au 05 juillet 2016.

Fait à Montgeron en deux exemplaires originaux,
Le 18 mai 2016.

David PINTO
Signature :

MAIRIE DE MONTGERON • 110 bis avenue de la République • BP 100 • 91230 MONTGERON
Tél. : 01 69 83 69 00 • Télécopieur : 01 69 83 69 45
montgeron@mairie-montgeron.fr • www.mairie-montgeron.fr

P.J. n°16

ACTUALITÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE PLU

L'enquête publique sur le futur Plan Local d'Urbanisme et le futur règlement local de publicité se déroule du 3 juin au 4 juillet, en mairie.

Sous la conduite d'un commissaire enquêteur indépendant, l'enquête publique sur le Plan local d'urbanisme se déroule du 3 juin au 4 juillet. Cette consultation est destinée à recueillir les remarques des habitants qui le souhaitent avant l'adoption définitive du PLU en Conseil municipal. Pendant toute la durée de cette enquête, le dossier complet du PLU est consultable librement par les citoyens, sur le site internet de la ville et en mairie (service urbanisme), aux horaires d'ouverture habituels. Le commissaire enquêteur tient également des permanences. Les habitants peuvent consigner leurs éventuelles remarques sur un registre, écrire un courrier adressé en mairie, à l'attention de M. le commissaire enquêteur ou envoyer un message électronique aux adresses plu@montgeron.fr et rlp@montgeron.fr.

UN DÉSACCORD AVEC L'ÉTAT

Depuis l'arrêt du PLU les personnalités publiques ont été consultées sur le projet de PLU. Bien que son opinion ne soit que consultative, l'Etat a rendu un avis défavorable. *"Nous sommes en désaccord avec l'Etat,* déplore Christian Corbin, adjoint au Maire en charge de l'aménagement. *Alors que nous avons volontairement fait le choix de défendre une ville à taille humaine et d'arrêter le bétonnage, l'Etat voudrait nous imposer toujours plus de constructions. Nous n'avons pas la même lecture du Schéma directeur de la région Ile-de-France qui prévoit le nombre de constructions de logements pour les années à venir. L'Etat a une interprétation maximaliste de ces chiffres."* Il considère également qu'il n'est pas possible de baisser les hauteurs des bâtiments par rapport à l'ancien PLU : celui-ci autorise des immeubles de 18 mètres ! *"L'Etat voudrait nous interdire de revenir sur une décision de l'ancienne majorité. C'est une position qui remet en cause le choix des électeurs : c'est un véritable déni de démocratie ! Il nous semble tout de même que c'est aux Montgeronnais de décider pour eux-mêmes, non ? Montgeron n'est pas condamnée à une urbanisation démesurée !"*

POUR DONNER VOTRE AVIS, PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique : les permanences
Vendredi 3 juin, 9h-12h - Mercredi 8 juin, 14h30-17h30
Samedi 18 juin, 9h-12h - Lundi 27 juin, 16h-19h
Lundi 4 juillet, 16h-19h
Service urbanisme :
lundi - vendredi : 8h30-12h et 13h30-17h30 (fermé le mardi après-midi) - samedi : 9h-12h Tél. 01 69 83 69 02

P.J. n°17

MONTGERON SITE

Enquêtes publiques en cours

Documents sur le Plan local d'urbanisme

Plan local d'urbanisme arrêté

A Montgeron, le PLU actuellement en vigueur est celui qui a été voté par le Conseil municipal du 30 mai 2013. Sa révision a été décidée lors du conseil municipal du 28 avril 2014. Le documment a été arrêté au conseil municipal du 10 décembre 2015.
Documents du PLU arrêté

Prescription de la révison du plan local d'urbanisme de Montgeron
Débat sur le projet de développement et d'aménagement durables
Exonération de réaliser une évaluation environnementale de la révision générale du PLU
Rapport de présentation

Règlement

Zonage

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier des recommandation architecturales et paysagères

Les annexes

Notice technique des annexes
Plan des servitudes
Carte des aléas argiles
Cahier des recommandations architecturales et paysagères

Plan de prévention du risque innondation (PPRI Seine Approbation)

- Plan de prévention des risques naturels d'inondation, vallée de la Seine en Essonne (carte des aléas)
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation, vallée de la Seine en Essonne (carte réglementaire)
- Rapport de présentation

- Règlement du PPRI
- Arrêté portant approbation du PPRI Seine

Plan de prévention du risque inondation (PPRI Yerres Approbation)

- Risque inondation de la vallée de l'Yerres, cartographie des aléas
- Risque inondation de la vallée de l'Yerres, cartographie des enjeux
- Risque inondation de la vallée de l'Yerres, notice de présentation
- Risque inondation de la vallée de l'Yerres, règlement
- Plan de prévention des risques inondation de la vallée de l'Yerres (cartographie règlementaire)
- Arrêté portant approbation du PPRI Yerres

Règlements établis par le SyAGE

- Rejets assimilés domestiques
- Service public de l'assainissement collectif
- Service public de l'assainissement non collectif
- Gestion des eaux pluviales

Autres documents

- Réseau d'eau potable
- Réseau eaux pluviales et d'eaux usées
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

D'autres annexes sont consultables en mairie : PDE du barrage du rû de l'Oly.

Porter à connaissance

- PAC de l'Etat
- Orientation du schéma directeur
  (Elements qui s'imposent (SUP) : Plu 2014, Rte, tableau des servitudes, synthèse, voies ferrées)
- Annexe, note sur la procédure
  (Annexes : zone de préemption)
  (Annexes : accueil, carte)
- Note sur la trame verte et bleue
- Note sur la prise en compte des sites protégés
- Note sur la problématique agricole
- Numériser les documents d'urbanisme
- La constructibilité en zone agricole

Avis des personnes publiques

- Avis Brunoy
- Avis CCIE

- Avis CD91
- Avis chambre d'agriculture
- Avis CMA
- Avis Prefet
- Avis STIF
- Avis SYAGE
- Avis Yerres
- Avis cdpenaf

Dispense d'évaluation environnementale

- Courrier du préfet de l'Essonne
- Aller au contenu
- Aller au menu
- Plan de site

Enquêtes publiques en cours

Documents sur le Règlement Local de Publicité

Les arrêtés

- Rapport de présentation
- Règlement arrêté
- Cartographies :
  Zonage enseignes
  Zonage publicité

- **Annexes** :

- Délibérations
Révision RLP
Modifications complémentaires RLP
Révision RLP, débat orientation
Arrêt du projet
Délibérations

- Documents complémentaires
Arrêté Limite d'agglomération
Plan arrêté limite d'agglomération

Les avis

- Courrier Réponse a l'avis de la DDT
- Avis CCI

- Avis CMA
- Avis Commission des sites
- Avis DDT

Les informations complémentaires

- Règlement local de publicité Notice Explicative
- Création dune commission - Enseignes et devantures
- Campagne d'aide enseignes commerciales
- Formulaire demande de subventions devanture et enseignes
- Cahier de recommandations

P. J. n°18

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE LA COMMUNE DE MONTGERON

PROCES VERBAL D'ENQUETE

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte

La révision du PLU a été prescrite, par une délibération municipale n°02, en date du 28 avril 2014 et celle du RLP, par la délibération municipale n°3, en date du 28 avril 2014. Cette dernière a été complétée par la délibération n°11, en date du 15 décembre 2014.

Le Président du tribunal administratif de Versailles, Monsieur Xavier Libert, a désigné en date du 15 avril 2016, décision n°E16000040/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Régine HAMON-DUQUENNE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Un arrêté municipal, n° 16/0866, prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP), a été pris en date du 13 mai 2016. Il fixe une période d'enquête allant du 3 juin au 4 juillet 2016.

1.2 Permanence

L'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, du 3 juin au 4 juillet 2016, s'est déroulée à l'Hôtel de Ville, 112 bis avenue de la République 91230 MONTGERON.

Conformément à l'arrêté municipal, n°16/0866, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la ville, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Vendredi 3 juin, de 9h00 à 12h00
- Mercredi 8 juin, de 14h30 à 17h30
- Samedi 18 juin, de 9h00 à 12h00
- Lundi 27 juin, de 16h00 à 19h00
- Lundi 4 juillet, de 16h00 à 19h00

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie, ou par courriel aux adresses suivantes : plu@montgeron.fr. et rlp@mongeron.fr.

1.3 Rappel réglementaire

L'article R. 123-18 du code de l'environnement précise : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles »

2 OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

Lors des permanences 31 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

- 03 juin : 5 personne ;
- 08 juin : 5 personnes ;
- 18 juin : 6 personnes ;
- 27 juin : 9 personnes ;
- 04 juillet : 6 personnes.

Cinq registres d'enquête ont été utilisés et 76 contributions ont été apposées sur le registre.
Leur dénombrement s'établit comme suit :

- 10 contributions manuscrites formulées directement sur le registre ;
- 41 contributions formulées par mail ;
- 25 contributions par courrier la plus part du temps remis en main propre.

Soit un total de 76 contributions générant 152 observations.

Il y a 73 contributions concernant le PLU et 4 concernant le RLP (dont une concernait les deux).
Les contributions ont généré 146 observations sur le PLU et 6 observations sur le RLP.

Les cinq registres ont été clos le lundi 04 juillet, à 19 heures, et emmenés par le commissaire enquêteur.

2.1 Détail des observations

2.1.1 Du public pendant l'enquête (manuscrites sur registres, mails, courriers)

Durant l'enquête il n'y a eu aucune contribution orale qui n'ait été suivi ou précédé par un document écrit.
Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée par ordre de communication, sur le registre d'enquête. Ce numéro sera rappelé à chaque fois dans les paragraphes suivant.

Les parties en italique correspondent aux observations exprimées.

2.1.1.1 Plan Local d'Urbanisme :

Un certain nombre de contributions sont importantes, argumentées et traitent de nombreux sujet. Elles émanent pour la plus part d'associations, de membres sympathisants de celle-ci ou de groupe d'oppositions.
A savoir :

- N°1 Association Pelouse et Environnement (dossier de 16 pages)
- N°3 Monsieur Jacques Depardieu – 5, rue du Clos Galant (dossier de 7 pages).
- N°4 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong (requête argumentée de 13 pages complétée par 19 pages d'annexes).
- N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages)
- N°21 Monsieur Michel Coste - Observations en son nom propre et en celui de Montgeron Environnement - 36, rue Pierre (4 pages)
- N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE – Association d'opposition (4 pages)
- N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy (dossier de12 pages)
- N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins (dossier de 46 pages)
- N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric (15 pages)
- N°66 Groupe Gauche Républicaine et Citoyenne - Monsieur Christophe Joseph – Président – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre (6 pages)
- N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens (dossier de 22 pages)

Les principaux points ont été extraits de ces contributions et sont rapportés dans le procès-verbal. Toutefois Le maître d'ouvrage, pour pouvoir faire une réponse complète, et point par point, devra se référer aux documents complets et détaillés intégrés dans le registre d'enquête et également en sa possession.

Pour faciliter la lecture et les réponses du maître d'ouvrage, les observations ont été classées à partir des thèmes suivants :

- Concertation, communication (5 observations);
- Enquête publique (2 observations) ;
- Considérations générales (5 observations) ;
- Aménagement du territoire (3 observations) ;
- Centre-ville (4 observations) ;
- Quartier du Réveil Matin (2 observations) ;
- Quartier de la gare (6 observations) ;
- Déplacements (16 observations) ;
- Logements (3 observations);

- Projet immobilier angle rue Concy/Général Leclerc dit "Eiffage" (24 observations) ;
- Propriété Madame Dardère (5 observations) ;
- Zonage à l'est de la gare (7 observations) ;
- Projet de liaison piétonne gare/parking Foch (3 observations) ;
- Emplacements réservés (5 observations) ;
- Parcelles classées en EVP (5 observations) ;
- Demande de modification de la règle de constructibilité des 25 mètres (3 observations) ;
- Environnement /plaine de Chalendray (6 observations) ;
- Linéaires commerciaux (3 observations) ;
- Demande et propositions d'évolution du règlement et du zonage (14 observations) ;
- CITL de La Volière (11 observations) ;
- Développement économique (1 observations) ;
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères (3 observations) ;
- Bâtis et ensembles remarquables (6 observations) ;
- Divers (8 observations).

De fait, les contributions imortantes, citées précédemment, qui abordaient de nombreux thèmes ont été fractionnées à partir de cette répartition. Des propositions d'évolution du règlement et du zonage, qui concernaient des thèmes ciblés, ont été intégrées dans ceux-ci.

DETAIL DES OBSERVATIONS EN FONCTION DES THEMES

CONCERTATION, COMMUNICATION

N°34 Monsieur Pierre Guériaux

« J'ai participé pendant 15 mois à des réunions entre la Mairie et Montgeron environnement pour collaborer à l'écriture du PADD et du PLU 2016. Nous avons rédigé un certain nombre de remarques et de propositions qui pour la plupart n'ont pas été retenues sans aucune explication. La méthode n'est pas loyale et elle révèle un certain mépris des citoyens... ».

Réponse du maître d'ouvrage :

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ..Au préalable, nous contestons la solidité de la phase consultative de ce PLU. Elle s'est limitée pour une large part sur des focus en comités de quartiers qui, par construction, n'ont pas permis aux habitants d'avoir une vision complète, et donc solide, du sujet.
Les rares réunions publiques communes à toute la ville relevaient plutôt du diagnostic et de succinctes intentions énoncées pour le PADD .... et ont été très floues sur le fond et les prospectives du nouveau PLU...
...S'y ajoute un déficit d'information et de consultation des élus de la ville qui ont découvert les documents correspondants aux différentes étapes à peine huit jours avant chaque conseil municipal ce qui ne permet pas un débat sérieux et construit.
Plusieurs sujets centraux nous ont amenés à formuler ce constat... »

AVERTISSEMENT

LE MAITRE D'OUVRAGE A REPRIS, DANS SON MEMOIRE EN REPONSE, L'ENSEMBLE DES OBSERVATIONS FIGURANT DANS LE PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE.

AFIN DE NE PAS ALOURDIR LE DOSSIER ET DE GACHER INUTILEMENT DU PAPIER ET DE L'ENCRE, IL CONVIENDRA DE SE REFERER AU MEMOIRE EN REPONSE

LES OBSERVATIONS SONT AUSSI REPRISES INTEGRALEMENT DANS LE RAPPORT D'ENQUÊTE

il parait difficilement justifiable et s'apparente plus à un dispositif pour limiter les divisions de terrain. On peut citer par exemple des parcelles situées n°19 rue du Chêne, au n° 152 avenue de la République et au n°18 rue Charles. Des questions de ce type peuvent aussi se poser sur d'autres secteurs notamment rue Jean Isoard et entre les rue des Luet et de la Garenne. La création de nouveaux espaces verts protégés peu aussi bloquer les extensions de construction sur un même lot.
Peut-il être envisagé de revoir ces créations, pour ne conserver que le strict minimum en cohérence avec ce dispositif ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Liaisons douce et emplacements réservés
Le PADD fait apparaitre un schéma de liaison douce sur l'ensemble de la commune. Le rapport de présentation prévoit la création de nouvelles liaisons mais ne fait pas apparaitre de façon très précise le schéma. Deux emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage tandis qu'un prévu initialement sur le PLU 2013 a disparu (rue Delaire, à côté de la gare). La révision du PLU est l'occasion d'inscrire de nouveaux emplacements réservés pour à terme permettre la réalisation et la constitution d'un véritable réseau de liaisons douces.
Qu'est-il prévu pour mettre en place le schéma inscrit au PADD ?
Est ce qu'il ne serait pas judicieux, dès maintenant, de créer de nouveaux emplacements réservés pour atteindre cet objectif ?
Par ailleurs pourquoi avoir supprimé l'emplacement réservé rue Delaire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Quartier de la gare
Le quartier de la gare se trouve au centre de fortes contraintes.
A savoir :

- Attractivité de la gare concernant aussi d'autres communes ;
- Circulation dense au niveau de la rue de Général Leclerc ;
- Pôle d'échange pour les transports en commun ;
- Cheminement piétons et vélos, difficiles à certains endroits ;
- Voie ferrée constituant une barrière entre les secteurs est et ouest ;
- Forte déclivité à l'ouest de la voie ferré
- Secteur pavillonnaire ancien ;
- Parcelles offrant un potentiel de mutabilité avec des contraintes liées au PPRI
- Le PPRI de l'Yerres
- Etc…

Ce quartier représente aussi un enjeu important en termes d'aménagements de cette partie de la ville.

Il n'apparait pas dans le rapport de présentation qu'une réflexion globale, d'évolution du quartier, ait été menée à l'occasion de la révision du PLU.
As-t-elle eu lieu et si oui quelles en sont les orientations ?
Si non, peut-il faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et inscrire le projet immobilier situé à l'angle de la rue de Concy et du Général Leclerc dans cette perspective ?

Réponse du maître d'ouvrage :

2.1.3.2 Règlement Local de Publicité :

Pas de question.

2.2 Synthèse des observations :

2.2.1Plan Local d'Urbanisme :

Les observations formulées peuvent être regroupées en deux catégories :
- des observations d'ordre général et particulières concernant l'impact de la révision du PLU et du RLP sur le devenir de la ville, portées par des associations, personnes proches de ces associations ou groupes d'oppositions.
- des observations plus ciblées sur des aspects précis et soulevées par des particuliers.

Les associations, personnes proches de ces associations ou groupes d'oppositions ont fournis des contributions importantes correspondant à plus de 200 pages d'observations.

Les observations générales portent sur la concertation, des considérations sur l'élaboration du PLU, l'aménagement du territoire. De façons plus ciblés sont abordés le centre-ville, l'OAP du Réveil Matin, les déplacements, le logement.

Le quartier de la gare, et ses environs, à lui seul regroupe un grand nombre d'observations (55). Il faut noter la forte opposition au projet dit "Eiffage".
Les récentes inondations de l'Yerres ont cristallisé les opinions et ont renforcé les demandes sur le statut de la plaine de Chalendray et ses environs. Par ailleurs des propositions ont été faites sur le renforcement des corridors écologiques.

La problématique des liaisons douces est aussi beaucoup mise en avant.

Les demandes d'évolution du plan de zonage et du règlement sont importantes et concernent de nombreuses zones. Un travail particulier a été fourni sur une évolution du règlement sur le secteur de la pelouse et de ses environs.

Des incompréhensions sont formulées sur des emplacements réservés et des classements EVP.

Une forte mobilisation est constatée pour demander l'évolution de deux points du règlement en ce qui concerne le secteur du site de La Volière.
Certaines observations sont critiques sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Enfin il faut citer des propositions complémentaires dans le classement des bâtiments et ensembles remarquables.

2.2.2 Règlement Local de Publicité :

Les observations durant l'enquête sur cette partie ont été peu nombreuses. Une seule entreprise, surement de la commune, s'est manifestée pour avoir l'autorisation de pose d'enseignes collées au sol pour les activités économiques en zone EI. Deux contributions ont été fournies, l'une par un professionnel et l'autre par un syndicat professionnel qui demandent tous deux des ajustements du règlement. Enfin un représentant d'un groupe d'opposition considère que ce règlement laisse une marge d'interprétation subjective.

3 REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse, établi en deux exemplaires, a fait l'objet d'une remise en propre à la ville de Montgeron, ce jour. Je rappelle qu'elle dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles de la façon la plus complète et précise possible.

Montgeron le 12 juillet 2016.

Monsieur Gaubertlier
Mairie de Montgeron

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

P.J. n°19

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE LA COMMUNE DE MONTGERON

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE

Ville de Montgeron

Détail des observations

Du public pendant l'enquête (manuscrites sur registres, mails, courriers)

Durant l'enquête il n'y a eu aucune contribution orale qui n'ait été suivi ou précédé par un document écrit.
Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée par ordre de communication, sur le registre d'enquête. Ce numéro sera rappelé à chaque fois dans les paragraphes suivant.
Les parties en italique correspondent aux observations exprimées.

Plan Local d'Urbanisme :

Un certain nombre de contributions sont importantes, argumentées et traitent de nombreux sujet. Elles émanent pour la plus part d'associations, de membres sympathisants de celle-ci ou de groupe d'oppositions.
A savoir :

- N°1 Association Pelouse et Environnement (dossier de 16 pages)
- N°3 Monsieur Jacques Depardieu – 5, rue du Clos Galant (dossier de 7 pages).
- N°4 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong (requête argumentée de 13 pages complétée par 19 pages d'annexes).
- N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages)
- N°21 Monsieur Michel Coste - Observations en son nom propre et en celui de Montgeron Environnement - 36, rue Pierre (4 pages)
- N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE – Association d'opposition (4 pages)
- N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy (dossier de12 pages)
- N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins (dossier de 46 pages)
- N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric (15 pages)
- N°66 Groupe Gauche Républicaine et Citoyenne - Monsieur Christophe Joseph – Président – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre (6 pages)
- N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens (dossier de 22 pages)

Les principaux points ont été extraits de ces contributions et sont rapportés dans le procès-verbal. Toutefois Le maître d'ouvrage, pour pouvoir faire une réponse complète, et point par point, devra se référer aux documents complets et détaillés intégrés dans le registre d'enquête et également en sa possession.

Pour faciliter la lecture et les réponses du maître d'ouvrage, les observations ont été classées à partir des thèmes suivants :

- Concertation, communication (5 observations);
- Enquête publique (2 observations) ;
- Considérations générales (5 observations) ;
- Aménagement du territoire (3 observations) ;
- Centre-ville (4 observations) ;
- Quartier du Réveil Matin (2 observations) ;
- Quartier de la gare (6 observations) ;
- Déplacements (16 observations) ;
- Logements (3 observations);
- Projet immobilier angle rue Concy/Général Leclerc dit "Eiffage" (24 observations) ;
- Propriété Madame Dardère (5 observations) ;
- Zonage à l'est de la gare (7 observations) ;
- Projet de liaison piétonne gare/parking Foch (3 observations) ;
- Emplacements réservés (5 observations) ;
- Parcelles classées en EVP (5 observations) ;
- Demande de modification de la règle de constructibilité des 25 mètres (3 observations) ;
- Environnement /plaine de Chalendray (6 observations) ;
- Linéaires commerciaux (3 observations) ;
- Demande et propositions d'évolution du règlement et du zonage (14 observations) ;
- CITL de La Volière (11 observations) ;
- Développement économique (1 observations) ;
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères (3 observations) ;
- Bâtis et ensembles remarquables (6 observations) ;
- Divers (8 observations).

De fait, les contributions importantes, citées précédemment, qui abordaient de nombreux thèmes ont été fractionnées à partir de cette répartition. Des propositions d'évolution du règlement et du zonage, qui concernaient des thèmes ciblés, ont été intégrées dans ceux-ci.

DETAIL DES OBSERVATIONS EN FONCTION DES THEMES

CONCERTATION, COMMUNICATION

N°34 Monsieur Pierre Guériaux

« J'ai participé pendant 15 mois à des réunions entre la Mairie et Montgeron environnement pour collaborer à l'écriture du PADD et du PLU 2016. Nous avons rédigé un certain nombre de remarques et de propositions qui pour la plupart n'ont pas été retenues sans aucune explication. La méthode n'est pas loyale et elle révèle un certain mépris des citoyens... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
L'association Montgeron Environnement a été étroitement associée à l'élaboration du PLU et y a contribué utilement. Des nombreuses réunions ont eu lieu entre 2014 et fin 2015. La ville a retenu de nombreuses propositions de l'association. D'autres ne l'ont pas été, et la ville en a donné à plusieurs reprises les raisons à l'association.
Cette remarque reste à un niveau général et il n'est donc pas possible d'y répondre de façon plus détaillée.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ..Au préalable, nous contestons la solidité de la phase consultative de ce PLU. Elle s'est limitée pour une large part sur des focus en comités de quartiers qui, par construction, n'ont pas permis aux habitants d'avoir une vision complète, et donc solide, du sujet.
Les rares réunions publiques communes à toute la ville relevaient plutôt du diagnostic et de succinctes intentions énoncées pour le PADD .... et ont été très floues sur le fond et les prospectives du nouveau PLU...
...S'y ajoute un déficit d'information et de consultation des élus de la ville qui ont découvert les documents correspondants aux différentes étapes à peine huit jours avant chaque conseil municipal ce qui ne permet pas un débat sérieux et construit.
Plusieurs sujets centraux nous ont amenés à formuler ce constat... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La remarque est inexacte : après une réunion publique consacrée à la première phase du projet, le projet de zonage et de règlement a été présenté en réunion publique (commune à l'ensemble de la ville) plusieurs mois avant l'arrêt, dès le mois de juin 2015, ce qui a permis de recueillir l'avis des habitants sur les grandes orientations mais aussi sur des points réglementaires plus précis.
Le PLU a également été à deux reprises le sujet des conseils de quartier (PADD d'abord, zonage ensuite).
Les échanges avec les élus ont eu lieu lors des commissions et du conseil municipal. Par ailleurs, en dehors de ce cadre juridique, l'adjoint à l'urbanisme a rencontré les représentants des groupes politiques qui en avaient fait la demande afin d'échanger sur ce projet.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« ...La concertation avec l'association a été jugée décevante malgré de nombreuses séances de travail.
La concertation avec les habitants a été très sommaire. Les présentations en réunion publique le 9 juin 2015, puis en conseils de quartier en novembre étaient extrêmement lacunaires sur les évolutions précises pour chaque quartier et, sans vision globale du projet pour la ville... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Sur la concertation avec l'association Montgeron Environnement, voir plus haut (remarque 34).

Sur la concertation avec l'ensemble des habitants, il convient de se reporter aux supports de présentations pour juger la précision des informations données lors de ces réunions.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« ...Sur ce point également les modalités de concertations et d'échanges ne furent que formelles et souvent vidées de toute cohérence d'ensemble notamment au sein des conseils de quartiers et des réunions publiques réglementaires minimales.

Les mesures de concertation sur la mise en révision du PLU et du RLP n'ont pas fait l'objet d'une forte mobilisation citoyenne en raison d'une communication minimaliste de la collectivité... ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir les réponses ci-dessus.

La ville a largement communiqué sur les dates des réunions publiques (Montgeron Mag, site web, panneaux d'affichage lumineux). Seules les réunions de septembre 2015 consacrées exclusivement au RLP dans les quartiers (3 et 8 septembre 2015) ont connu une faible fréquentation malgré la communication qui avait été faite. Cela s'explique sans doute par un effet moins important sur le cadre de vie de la réglementation relative aux enseignes et à la publicité.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

« ...Nous regrettons ainsi l'absence d'une grande et véritable réunion publique réunissant l'ensemble des habitants pour la présentation du Règlement et des Opérations d'aménagement et de programmation, à l'échelle de l'ensemble de la commune, et non des réunions cloisonnées, quartier par quartier, qui n'ont pas favorisé de vision globale de la ville. Nous regrettons également le manque d'échanges et de prise en compte des remarques formulées par les associations.

De même, aucune mise en place d'une Commission municipale d'urbanisme élargie à l'ensemble des élus pour une présentation exhaustive et une confrontation des points de vue n'a eu lieu...

En outre, la Commission municipale d'accessibilité - composée d'associations et de personnes représentant la société civile -n'a pas été associée privant ainsi le PLU de leurs expertises....)

Enfin, le lendemain de la clôture de l'enquête publique, un Conseil municipal doit délibérer sur la mise en place d'un référendum d'initiative locale, dont la question centrale est alambiquée et orientée.

«Par délibération du 10 décembre 2015, le Conseil Municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la part du représentant de l'Etat (Préfet) aux motifs que ce projet n'était pas suffisamment ambitieux en terme de production de logements et d'urbanisation. Malgré cet avis défavorable la Ville, estimant que Montgeron doit conserver sa taille humaine, et afin d'éviter l'engorgement des axes routiers, entend conserver son projet de PLU. Approuvez-vous la position de la Ville ?»

La promotion de ce référendum est par ailleurs mise en œuvre dans le magazine de la ville daté des mois de juillet et d'août 2016, paru le 30 juin2016, alors que le Conseil municipal n'a pas encore statué sur cette délibération. Sorti de nulle part et dans la précipitation, ce référendum était-il vraiment opportun à cette période? N'aurait-il pas dû intervenir en amont de l'enquête publique?

En outre, le manque d'information des Montgeronnais, de fascicules explicatifs et pédagogiques dédiés, le manque patent de publicité, les dates de l'enquête du 5 juin au 4 juillet 2016 entre vacances et échéances de fin de période offrent matière à contestation... »

Réponse du maître d'ouvrage :
- Deux premiers paragraphes : voir plus haut.
- Commission municipale d'accessibilité : si l'accessibilité doit être prise en compte dans l'ensemble des actions de la ville, le lien avec le PLU n'est pas direct : ni l'aménagement des voiries ni la mise aux normes des bâtiments ne relèvent de cet outil.
- Référendum : il s'agit d'un sujet distinct de l'enquête publique. Le conseil municipal a d'ailleurs statué sur cette question après la clôture de l'enquête publique.
- Communication et dates de l'enquête publique : Enfin, les dates de l'enquête publique ont été choisies de manière à éviter largement les vacances scolaires, ce qui ne constitue d'ailleurs pas une obligation. Les nombreuses remarques émises lors de l'enquête montrent que le public s'est approprié ce sujet, contrairement à ce que laisse entendre cette contribution.

ENQUETE PUBLIQUE

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

La durée de l'enquête publique en cours dans sa version la plus restrictive en conformité avec les articles L.123-10 et R.123-11 sur une période de fort troubles climatiques n'auront pas permis de répondre aux objectifs de libre expression du plus grand nombre des citoyens.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir la réponse précédente. Les nombreuses contributions attestent que les habitants ont pu largement s'exprimer.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Enquête publique

« ...Nous déplorons aussi les insuffisances du dispositif de l'enquête publique, avec des permanences organisées uniquement au sein du service urbanisme de la mairie et à seulement cinq reprises. Pour ne rien arranger, un seul samedi était proposé aux habitants. Au final, seules 15 heures d'échanges potentiels avec le Commissaire enquêteur pour 23 500 habitants.... »

« ...Une enquête publique de cette importance aurait dû être organisée en amont ou bien être allongée d'autant en période d'été. Le public n'a jamais vraiment pu dialoguer avec la mairie, car souvent mal respecté au prétexte que ces notions seraient trop techniques et compliquées pour être expliquées... »

Nous tenons également à souligner le fait qu'il serait essentiel de réfléchir à un PLU intercommunal.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir réponses précédentes.

CONSIDERATIONS GENERALES

N°25 Monsieur Jean Frernaux ?

« Le nouveau PLU me convient parfaitement et est en rupture complète avec celui des années précédentes.. ».

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ce point de vue.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...Nous constatons que le projet de PLU manque justement d'anticipation sur le devenir de notre commune mais aussi comprend de nombreuses incohérences entre les principes et les actes de la ville de Montgeron...

Il aboutirait en l'état à ne pas répondre aux besoins des habitants en matière, d'habitat, d'activités, de commerces (en particulier ceux de proximité en dehors de l'avenue de la République), de circulation, de lutte contre les nuisances (pollution...). Les réponses concernant les besoins en termes d'aménagement pour la vie quotidienne sont insuffisantes...

...Le discours justifiant ce PLU repose sur une volonté de maîtrise de la "densification". Ce

discours, que nous partageons dans une certaine mesure, ne fonde pas une politique d'urbanisme et une vision de la ville face aux enjeux soulignés dans les documents préparatoires.
Les orientations concernant nombre de quartiers essentiels pour tous les habitants (gare, centre-ville à proximité de la mairie, entrée de ville du Réveil Matin...) sont faibles et ne nous paraissent pas au niveau des ambitions d'un PLU... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Ces différentes affirmations générales ne sont pas étayées. Le projet de PLU permet de répondre aux besoins de création de logements par construction ou réaffectation de logements vacants dans le respect du cadre de vie, de préservation et de développement du commerce (linéaires commerciaux, règles de stationnement...), et de développement de l'activité.

N°59 Madame Monique Nourry - 36 chemin du Dessus du Luet
« Ce projet de PLU me convient car il se rapproche de ma conception de l'évolution de ma commune. ....
L'édification de logement, à pic le long de la déviation ou sur ses talus, est une injure aux locataires et vont à l'encontre de leur bien-être.
Il ne s'agit pas de construire à n'importe quel prix sans intégrer l'aspect humain d'autant qu'aucune solution n'a été trouvée pour remédier aux conséquences de la sur densification et à la délinquance qui s'y installe.
Il me semble qu'une urbanisation mesurée s'impose de fait... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Pas de remarque

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
«...Les élus Gauche Républicaine et Citoyenne :
Demandent qu'un avis défavorable soit émis tant sur le PLU révisé que sur le RLP.
Sollicitent qu'une procédure réellement citoyenne soit menée pour définir, avec les Montgeronnais, un PLU compatible avec la préservation de l'environnement, l'amélioration du maillage entre les quartiers, la réhabilitation des quartiers NPNRU et Contrat de Ville, et garantissant un droit de vivre pour tous et pour toutes les générations sur un territoire de mixité du parcours résidentiel.
Exigent une plus grande transparence dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et la cessation immédiate des mesures dilatoires à l'encontre des Montgeronnais pétitionnaires.
Requièrent une plus grande vigilance des services de l'Etat pour garantir les pétitionnaires dans leurs droits et le lancement d'une concertation sur la mise en révision du Plan de "Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine dans le cadre d'un urbanisme de résilience permettant une urbanisation intégrée et protectrice des hommes et de l'environnement.

Condamnent l'utilisation des outils de réglementation de l'urbanisme sans vision d'ensemble ce qui tend à renforcer la ségrégation spatiale, sociale et environnementale au sein de la ville et fragilise la position de la commune au détriment de tous les Montgeronnais, notamment dans le cadre du schéma régionale d'Ile de France, dans l'application des textes législatifs relatifs à la Métropole et aux agglomérations.
Soumettent une demande de prolongation de l'enquête publique sur le PLU et le RLP pour une période d'un mois hors période estivale.
Les élus Gauche Républicaine et Citoyenne siégeant au Conseil Municipal de Montgeron donnent un avis défavorable aux dispositions du PLU et RLP révisés et demandent la mise en conformité juridique et réglementaire de ces deux documents prescripteurs en terme d'aménagement et de réglementation d'urbanisme. Il sollicite par ailleurs toute la vigilance des représentants de l'Etat dans le cadre de leurs fonctions de contrôle de légalité des actes de la commune et de garants des droits et libertés individuelles et collectives, notamment au regard des pratiques pouvant relever de la qualification d'abus de pouvoir et d'abus de position enregistrés ces derniers mois sur Montgeron. »

REMARQUES D'ENSEMBLE SUR LE PROJET DE PLU
Le PLU présenté ne s'appuient sur aucun vision stratégique, sociale et urbaine et ne représentent qu'un agrégat sans cohérence d'ensemble permettant de donner sens et appartenance à la communauté montgeronnaise.
Il n'intègre en rien une dynamique de projets et conformément à une image erronée « d'une ville à la campagne » implanté dans un tissu urbain préexistant, ce document vise principalement à momifier le territoire de Montgeron dans un carcan parcellaire sans cohérence d'ensemble à l'échelle du territoire communal et plus largement à l'échelle du bassin de vie.
inadéquation opérationnelle et fonctionnelle du PADD et du PLU au regard des prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et de la mise en compatibilité des documents d'urbanismes locaux...

REFERENDUM
La parution sur le site internet de la ville, une semaine avant la clôture actuelle de la dite enquête publique, d'un article complet à charge contre les avis émis par la Préfet et annonçant un référendum local non instauré par une délibération préalable du Conseil Municipal constitue un acte de pression et de désinformation susceptible d'influencer les avis à intervenir et peuvent frapper la consultation en cours de vice de procédure... »

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :
Voir les réponses ci-dessus. Le projet de la ville est exposé dans le PADD, qui a fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

« ...Le PLU doit développer et projeter une vision politique concrète pour le devenir de Montgeron à échéance de 20 ou 30 ans. Alors que des constats et diagnostics pertinents apparaissent dans le Rapport de présentation, les perspectives proposées demeurent très génériques, peu définies et manquent d'ambition.

De ce point de vue, le document présenté fait défaut de clarté et de transparence. L'ensemble des documents révèle une faiblesse des analyses prospectives avec peu de besoins objectivés et l'absence de justificatifs. Il ne préfigure nullement les réels besoins à l'échelle globale du territoire, mais s'applique à avoir une vision tronquée, cloisonnée, quartier par quartier (à l'image de la méthodologie retenue pour les concertations).
Ce PLU ne comporte aucun fil rouge ou conducteur, tant en termes d'habitats que de déplacements, notamment des déplacements doux.

Quelle ville voulons-nous transmettre à nos enfants ?
Quelles offres de logements ?
Quels emplois ?
Quels équipements et services ?
Quelle ambition pour les déplacements ?
Quel cadre et quelle qualité de vie ?

Réponse du maître d'ouvrage :
idem

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...Absence de vision pour des centralités stratégiques comme celle du centre commercial de la Forêt est là aussi patente et très étonnante alors que la mise en place en entrée de ville du futur Centre technique municipal aura nécessairement un impact.. ».

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville tient à préserver et à développer les différents pôles de centralités de la ville ; les actions en ce sens passent par un travail quotidien, et pas nécessairement par des mesures d'affichage dans le règlement d'urbanisme. Par ailleurs, le lien entre le centre commercial de la Forêt et l'implantation du centre administratif et technique n'est pas évident, compte tenu de la distance entre les deux équipements (prêt d'un kilomètre).

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET OAP

Il convient d'inscrire les outils de planification urbaine et d'aménagement du territoire dans la dynamique du Contrat de Plan Etat/Région 2015-2020, notamment sur son volet territorial (innovation urbaine, nouveaux quartiers urbains, éco quartiers, mobilité, transition énergétique, écologique, démographique, économiques et sociales) et d'anticiper la programmation du futur contrat de Plan afin que soit pris en considération la question centrale du réaménagement en boulevard urbain de la N6 et des perspectives de mutations à intervenir dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle traversée de Seine entre les communes de Vigneux sur Seine et Athis-Mons.

Il conviendra de favoriser le rééquilibrage du bassin de vie autour de pôles de développement territorialisés et de mixité d'usage. Que dans ce cadre il conviendra, pour être en conformité avec l'orientation n°1 du PADD, de définir une zone d'aménagement concertée sur les secteurs route de Corbeil, Maurice Guarin, la Glacière, Val d'Oly, avec traitement urbain de la N6 et réappropriation des espaces à aménager avec déplacements des activités polluantes dans un espace intercommunal et de veiller à la réappropriation de l'accès aux bords de Seine dans le cadre d'une trame verte et bleue.

L'orientation précédente ne peut trouver son équilibre général que dans le cadre d'une redéfinition conjointement avec l'Etat des règles de constructibilité dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Seine (PPRI) notamment au regard des dispositifs réglementaires sur la résilience.

Nécessité de repenser l'aménagement global du territoire communal à l'aune des axes de développement des zones de densification urbaine en harmonie avec le tissu pavillonnaire et les habitats collectifs (copropriétés et habitat social et intermédiaires) préexistant reliés par une trame verte et bleue identifiable sur l'ensemble du territoire et accessible par tous.

Inadéquation des périmètres de zonage avec les objectifs d'un PADD mal abouti et, l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de déterminer les zones d'intervention foncière au regard des besoins de diversification de l'offre des aménagements fonciers et du parcours résidentiel (notamment pour les jeunes ménages) et afin d'y intégrer les contraintes urbaines et d'aménagement essentielles pour les futurs projets.

Ces périmètres OAP devraient permettre de couturer l'ensemble des quartiers de la ville dans une trame intégrant un Plan de Déplacement Urbain communal et intercommunal (PDU et PDUI) restant à réaliser. Cette planification devraient tendre à mieux définir les outils d'interventions foncières, les montages d'opérations techniques et financières, les règles de concertation préalable des citoyens au sein d'ateliers urbains effectifs mais aussi d'intégrer le projet communal d'ensemble au sein du projet de territoire et d'aménagements d'intérêts communautaires consécutif à minima à l'élaboration par la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS), d'un Plan Local Intercommunal d'Urbanisme (PLUI) ou, à défaut d'accord, d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Ces OAP devraient concerner notamment :

1. *la partie nord de la ville (Réveil Matin, Maurice Garin, Val d'Oly, Glacière) jusqu'à la rue Gaston Mangin dans un projet urbain permettant à la fois l'articulation du*

tissu pavillonnaire préexistant à préserver tout en favorisant une mutation des parcelles dédiées actuellement à des activités polluantes génératrices de gènes pour le voisinage et ouvrant un développement gradué et progressif de l'urbanisation jusqu'à la N6 et en direction de la zone d'activités et de la réappropriation des accès des bords de Seine dans le cadre d'une trame verte urbaine.

2. *le quartier de la Gare, de la rue du Moulin de Senlis et de la rue de Concy, dans le cadre d'une redéfinition des projets en cours d'instruction tel que le « projet Eiffage » en y intégrant la mutation des terrains Dardères et la place de la Gare, afin de répondre à la fois, à l'identification raisonnable de la trame verte et bleue le long de l'Yerres, à une densification raisonnée de cette entrée de ville au pied de la gare RER, autour de projets de constructions compatibles avec l'harmonie général du quartier de la gare et de la plaine de Chalandray sur une surface opérationnelle plus large, à une meilleur fonctionnalité de l'ensemble du quartier de gare et entrée de ville nord-est notamment en terme d'accessibilité voirie, transport en commun, de stationnement, de dynamique commerciale, de services et équipements publics et, d'améliorer voire de résoudre les problèmes de circulation de ce secteur, bloqué actuellement par deux feux en baïonnette. Ce dernier point reste à traiter à l'échelle des répercussions des projets intercommunaux qui augmenteront rue de Concy le flux de circulation en raison des opérations immobilières et commerciales programmées sans études d'impacts préalables (projet gare et terrain limitrophes Gare de Yerres). Ces projets Yerrois auront aussi des répercussions en termes d'impacts environnementaux et de zones de Chalandises sur le quartier autour du marché Saint Hubert et n'ont fait l'objet d'aucune analyse en terme de répercussion pour le foncier et la qualité de vie de cette partie de Montgeron.*

Absence de réserve foncière identifiable au sein du PLU au titre des projets d'aménagement

Réponse du maître d'ouvrage :

Il existe déjà une OAP pour la partie nord de la ville. En revanche, cet outil n'est pas adapté au quartier de la gare, que la ville ne souhaite pas bouleverser dans le cadre de son PLU.

Enfin, la ville partage les considérations de M. Joseph sur l'évolution du PPRI de la Seine et invite les élus des différents groupes politiques à travailler de concert en ce sens.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

SECTEURS AU POTENTIEL DE MUTABILITÉ

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

critères retenus quant à cette mutabilité :
Ces potentiels de mutabilité sont classés de faibles à forts, par exemple, en classement de forte mutabilité, sur la partie sud de l'avenue de la République, la parcelle du café l'Alexandra, à présent fermé par arrêté de péril, des parcelles au carrefour Lelong/République/Cassin, les boxes dits «Crousse », le garage Renault, les anciens établissements Marivel ou les locaux des services techniques actuels adossés au petit immeuble avec commerces...
Du foncier conséquent.
En parallèle, ce projet fait évoluer, à la baisse, les hauteurs de bâtis sur les pôles de centralité.
Trois secteurs concentrent des zones de mutabilité dits « forts » : le secteur du Réveil matin, la partie sud de l'avenue de la République, zone UC, ainsi que le secteur de la gare autour des zones UEa et UEbÉ
Pourquoi ne pas avoir intégré le quartier de la gare et la partie sud de l'avenue de la République qui constituent des pôles de centralité mixtes, dans un tel dispositif pour accompagner concrètement et planifier leur mutation ?
D'autant que le quartier de la gare correspond aussi à une entrée de ville.
Le document devrait intégrer le quartier de la gare et la partie sud de l'avenue de la République dans les orientations d'aménagement et de programmation, et ce, en cohérence avec le PADD.
Ces deux secteurs devraient pouvoir bénéficier de ces orientations et recevoir un traitement global et cohérent du quartier. Le traitement actuel du quartier de la gare manque de recul et de maîtrise.
Le rattachement aux orientations d'aménagement et de programmation offre la possibilité d'un encadrement de qualité du réaménagement. À l'instar du Réveil matin, pourquoi des études d'urbanisme n'ont-elles pas été diligentées ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Depuis la loi ALUR, l'étude des potentiels de densification du rapport de présentation du PLU est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme.
La contribution n'est pas très claire. Semble être regrettée l'absence d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le quartier de la gare et le sud de l'avenue de la République.
Le quartier de la gare n'est pas amené à accueillir de façon importante des constructions, du fait de son caractère contraint (circulation, proximité de zones inondables). Quant au sud de l'avenue de la République, il connaîtra à l'avenir des mutations, qui se feront dans le cadre urbain préexistant, ce qui ne nécessite donc pas d'orientations particulières.

CENTRE-VILLE

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...Maintenir en périmètre d'attente le Cœur de ville (mairie-rue d'Eschborn) sans même entamer un débat sur le devenir de ce périmètre voué à disparaître dans moins de deux ans ne permet pas d'anticiper sérieusement la suite des événements.
Le PLU ne présente pas plus de propositions d'évolution d'autres secteurs du centre-ville alors même que des aménagements à venir sont prévisibles. Une OAP sur ce secteur serait sans doute indispensable pour imaginer l'avenir.

- *Quid du devenir du croisement entre l'avenue de la République et la rue Cassin qui est un axe majeur de distribution de la circulation ?*
- *Quid du devenir du quartier du centre ancien alors qu'un projet d'agrandissement de l'école Sainte-Thérèse marquera nécessairement le 'visage' urbain et la circulation d'une zone qui compte parmi les plus anciennes de la ville ? Les réponses aux nuisances sur le quotidien des habitants ne sont pas anticipées. Cette densification de fait paraît même contradictoire avec l'esprit du PLU. La question de la future dynamique urbaine de ce quartier reste posée... ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le périmètre d'attente du centre-ville a précisément pour effet de geler la constructibilité du secteur tant qu'aucune réflexion ne sera finalisée avec les habitants.
Les autres secteurs de l'avenue de la République sont amenés à évoluer ponctuellement, ce qui ne nécessite pas l'élaboration d'OAP.
Un emplacement réservé a été prévu au croisement République / Cassin pour permettre un réaménagement du carrefour.
Le quartier ancien est protégé. Le réaménagement de l'école Sainte-Thérèse (qui a d'ailleurs été autorisé dans le cadre du PLU de 2013) ne constitue pas une densification.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global
NOUS DEMANDONS que

- *le périmètre d'attente soit étendu à l'ensemble immobilier da Saussaie et à la parcelle à l'angle rue de Chalandray avenue de la République*
- *que ne figurent pas les détails suivants : 3 zones, une zone UFa, une zone UB R+3+C et R+2+C qui préfigurent un projet non présenté dans le PLU.*

(voir aussi zone UB)

Secteurs de densification
Pas de transcription claire sur la carte

Réponse du maître d'ouvrage :

Périmètre d'attente : ce périmètre ne concerne qui ne peuvent plus matériellement évoluer. Dans l'attente de l'élaboration du projet, le PLU

doit fixer des règles, ce qui explique que des hauteurs figurent sur le plan de zonage.
Secteurs de densification : remarque non compréhensible.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

Non-respect des engagements de Préservation de l'identité urbaine et architecturale de la ville inscrits dans l'orientation 2 du PADD, notamment par la signature d'un permis de construire visant à augmenter les surfaces construites de +2000m2 utiles au profit de l'école Sainte Thérèse en limite d'un site protégé au titre des sites pittoresques et cela en contradiction flagrante avec l'affirmation que « l'intérêt du PLU est de venir -élargir - ces protections en apportant ses propres protections. »

Réponse du maître d'ouvrage :
L'enquête publique porte sur le PLU et son objet n'est pas de rouvrir un débat sur des permis de construire délivrés antérieurement sur la base du précédent document d'urbanisme.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

LE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE
Un périmètre d'attente a été retenu entre la mairie actuelle et la rue d'Eschborn concernant notamment l'emprise de la demeure dite « Maggio » pour un projet d'aménagement global.
Cette propriété de style bourgeois est au cœur de ville, fleuron de notre patrimoine historique du XIXe siècle et reflet de notre histoire.
Aucune lisibilité sur l'aménagement projeté et de nombreuses inquiétudes dans la population, désireuse de préserver ce bien, de le réhabiliter et de le voir dévolu à un service public.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut. Le périmètre d'attente a justement pour objet d'empêcher des constructions tant que ce secteur n'a pas fait l'objet d'études et de débats avec les habitants.

QUARTIER DU REVEIL MATIN

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...La question est traitée via une OAP concernant une partie limitée du secteur, la pointe nord, et pose des orientations très généralistes. Une vision plus large est sans doute nécessaire avec de nombreux questionnements concernant par exemple la vocation future de la route de Corbeil et des terrains qui la longent et qui sont amenés à muter tôt ou tard. Ou encore le devenir de la zone Maurice Garin. Comment imaginer relier ces morceaux de

quartier isolé ?

Des incohérences fortes apparaissent d'ores et déjà et témoignent d'un urbanisme à l'envers contradictoire, là aussi, avec les effets d'annonce des phases préparatoires.
Ainsi la construction d'un immeuble rue du Gué, collé aux voies ferrées, à proximité d'une zone largement inondable (cf les récentes crues) et sans étude d'impact sur la circulation.
Les aménagements du quartier à ce jour proposés relèvent plus d'un effet esthétique d'aménagement et d'embellissement de la voirie, que d'une vision urbanistique pourtant nécessaire notamment en termes d'équipement économique par exemple avec un aménagement et un accès plus efficace à la zone Maurice Garin... »

Réponse du maître d'ouvrage :
L'amélioration des accès à la zone Maurice Garin fait l'objet d'études parallèlement à l'élaboration du PLU.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Ce projet de PLU ne porte qu'un seul secteur repéré d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), qui se rapporte au secteur nord de la ville, sur le quartier du Réveil matin.
Sont prévues la mutation de parcelles logées entre le long de la Nationale 6 et la route de Corbeil, services de la voirie municipale, refuge animalier... quelles dévolutions pour ces parcelles à terme? Qu'en sera-t-il du refuge « animaux sans foyer » de Montgeron?
De même, un front bâti est inscrit rue du repos, correspondant aux garages municipaux ainsi qu'une portion de la parcelle dite « France Télécom ». Quel devenir?
Les parcelles longeant la voie ferrée, et parallèles à l'avenue Jean Jaurès sont concernées par un changement de zonage en UEb, l'implantation de jardins familiaux et d'insertion était pourtant projetée ?
Qu'en est-il de l'espace mutable de la partie centrale de 2 hectares? Le plan de zonage laisse deviner la construction de logements pour combler les « dents creuses » avenue Jean Jaurès pour compléter le linéaire? Nous regrettons que ces parcelles ne soient pas répertoriées dans le document.
Une nouvelle fois, une opacité sur les mutations à venir.
Ce quartier cristallise des enjeux de taille. Quartier en « jachère », il porte un potentiel considérable.
L'implantation d'une ressourcerie sur ce triangle constitue une initiative pertinente imprimant l'idée d'un quartier dédié à l'économie du partage, au développement d'une économie sociale et solidaire, et à la mobilité.
Quartier à vocation mixte, il pourrait regrouper de l'habitat, toujours dans un esprit d'éco-construction et de végétalisation, et voir s'installer un pôle d'exception d'économie sociale et solidaire qui correspond aux évolutions sociétales actuelles, avec des activités innovantes, un lieu de « coworking » et/ou de télétravail, une pépinière d'entreprises...

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU fixe des règles, qui sont très claires, et qui fourniront le cadre des futurs projets. Il est donc inapproprié de parler d'opacité.
Les parcelles le long de la voie ferrée passent en zone UEb comme celles situées de l'autre côté de l'avenue Jean-Jaurès. L'implantation de jardins familiaux n'a jamais été prévue sur ces terrains très étroits et peu aménageables.

QUARTIER DE LA GARE

N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire de 48 pages enregistré au N°6)

« ...III- La GARE : au centre des zones et sites classés ; au centre de l'intermodalité des transports à construire ; lien obligatoire entre les deux problèmes, circulation et espace naturel à valoriser... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ce point de vue général.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE

« ...La question du devenir et de l'aménagement de ce quartier (équipements, circulation, pôle multimodal.....) n'est pas objectivement posée par le projet.
- Inquiétudes notamment avec la suppression d'un emplacement réservé rue du Docteur Léon Deglaire (emplacement réservé n°4 du PLU 2013) sur un parcours stratégique pour la mise en place d'une circulation douce.
- Pas de vision d'ensemble d'aménagement du secteur
- Projet Eiffage (angle rue de Concy et avenue du Général Leclerc), à reconsidérer à l'aune des récentes inondations qui ont affecté notamment la rue de Concy ainsi que l'effondrement partiel de la chaussée qui en a résulté.
- Absence de vision en termes d'équipements publics de ce quartier (crèches, gare routière, pôle multimodal, commerces...)
- Absence de vision globale en matière de circulation est particulièrement perturbante pour la gestion d'un quartier comme celui de la gare... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville estime qu'il n'est pas raisonnable de vouloir densifier ce quartier comme l'y incite l'Etat. Le PLU vise donc à préserver la structure de ce quartier et à permettre son évolution de façon ponctuelle.
L'amélioration de la circulation relève d'autres actions qui ont déjà été engagées (ronds-points, synchronisation des feux...).
Il sera proposé au conseil municipal de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.
Le PLU donne le cadre de la planification urbaine. Il n'y a pas lieu de poursuivre ici un débat sur des projets particuliers.

N°55 Madame Laurence Stouvenel - 14, rue de Concy

« Après lecture de la version modifiée du PLU 2015, il est clair que cette version est bien meilleure celle de 2013.

Toutefois, le gros point noir reste celui du quartier de la gare. En effet, la circulation est particulièrement dense dans ce secteur et les embouteillages aux heures de pointe sont quotidiens et de plus en plus terribles, malgré le nouveau rond-point. Le plus important pour l'avenir de notre ville, c'est d'élargir la rue du Général Leclerc aux abords de la gare, ainsi que les trottoirs, pour que les accès à la gare par bus, voiture, vélos ou piétons soient facilités.

Or, le zonage du PLU, en aval de la vie ferrée, et de chaque côté de la rue du Général Leclerc montre deux grosses zones UDb allant jusqu'aux parkings Foch. Ce zonage est en opposition totale avec le bien et l'avenir de notre ville car la route et les trottoirs ne pourront plus jamais être élargis et ce zonage va condamner tous les habitants de Montgeron à subir des embouteillages supplémentaires dus aux entrées et sorties des véhicules des résidences d'habitat collectif qui seront construite sur ces zones UDb.

De plus le zonage du PLU 2015 est totalement différent selon le quartier de la ville : en effet, Avenue de la République, le nouveau zonage est fait en fonction de la hauteur des bâtiments existants, ce qui rendra une homogénéité du tissus urbain de ce quartier, alors que sur le secteur de la gare, ce zonage UDb de part et d'autre de la rue du Général Leclerc, est en total désaccord avec la zone pavillonnaire existante et de 5 m au-dessus des bâtiments existant; ce sera donc une rupture totale avec le tissus urbain de ce quartier qui va être sacrifié.

Enfin, après les inondations que le quartier de la gare vient de subir, il est dangereux de construire au niveau de ces zones UDb des bâtiments, de plus avec des parkings en sous-sol ...Il en va de la responsabilité de Madame le Maire le jour ou malheureusement les futurs habitants de ces logements risqueront de se noyer dans le parking. Un projet de construction Eiffage est d'ailleurs sur le point d'être accepté par la municipalité.

De grâce, Mesdames, Messieurs de la municipalité, Madame le Maire, refusez s'il vous plait de nouveau ce permis de construire Eiffage avant qu'il ne soit trop tard et modifiez le zonage du PLU sur le secteur de la gare, afin que les zones UDb soient retransformées en zone UF et que ce quartier reste pavillonnaire et harmonieux. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La ville partage les remarques concernant l'insuffisance des trottoirs entre la voie ferrée et les parkings Foch. C'est précisément à l'occasion des réaménagements urbains tels qu'ils sont permis par la zone UDb qu'un élargissement des trottoirs (prévu par des emplacements réservés au PLU) sera possible.

Les terrains cités se trouvent à l'extérieur de la zone inondable, ce qui a d'ailleurs été confirmé par les faits en juin dernier.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Les spécificités topographiques et les contraintes physiques du site ne permettent pas de se conformer aux attentes du SDRIF pour la production de logements par densification, attentes découlant des premières orientations de développement des

réseaux et infrastructures de transports, avec accents portés sur les modes actifs, marche à pied et vélo.

Compte tenu des orientations du SDRIF, une étude globale sur tout le secteur de la gare devrait être mise en œuvre comme préalable, sachant que le STIF propose une prise en charge des coûts d'études à 100 %.

a) De manière réaliste, un élément de réponse viable serait de revisiter ce secteur en le transformant en un véritable pôle multimodal. Ce dispositif doit être complété par la création d'un parc relais pour mieux porter une interface entre l'automobile et l'offre de transports publics, incluant une zone de covoiturage.

Outre la vocation visant à favoriser les correspondances de modalités de déplacements, ce pôle permettrait d'améliorer l'accès des usagers au réseau de transports en démultipliant également l'accessibilité du lieu.

La notion de services constitue la troisième composante des pôles d'échanges soit en lien avec les transports soit en lien avec l'urbain par la promotion des informations sur la ville, activités, commerces de proximité. À ce titre, le plan de zonage gomme totalement le linéaire de commerces place de la gare J.Piette. Le PADD souligne pourtant la préservation et le développement du commerce de proximité. Pourquoi cela n'est-il pas porté sur le document ?

La ville pourrait répondre aux orientations premières et réglementaires du SDRIF. A savoir « développer des infrastructures de transport/réseaux et équipements »par la refonte d'un tel pôle -, en trouvant une homogénéité entre les transports, les équipements publics, les commerces de proximité, les voies douces et les constructions à vocation d'habitat.

Ce projet de lieu d'échanges décline en particulier le réel développement de cheminements piétons et cyclables dans un rayon de 1000 mètres.

b) Cette révision du PLU devrait permettre l'intégration nécessaire d'un réseau structurant de chemins piétons et cyclables.

Un groupe d'habitants a réfléchi à cette question centrale et a suggéré des tronçons de circulations douces. Il a soumis ses réflexions, assorties d'actions concrètes sur toute la ville. Ce travail participatif n'est aucunement pris en compte dans ce PLU. Il devrait d'ailleurs être prolongé et complété intelligemment par une étude du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) sur ce dossier. Cette étude permettrait d'acter un plan pour concrétiser ces réseaux. Ainsi, l'évolution de la ville incorporerait ces données en amont : elles préexisteraient au renouvellement urbain à venir.

À ce jour, la ville refuse d'intégrer une telle étude et s'obstine dans un raisonnement « tout voiture ». Nous ne relevons pas de stratégie sur du long terme pour permettre d'aller plus loin que les attentes du PDUIF concernant la diminution des déplacements en voiture (-2 % visés, peu ambitieux).

Aucune proposition sur ce point avec les impacts environnementaux et sanitaires néfastes reconnus.

Réponse du maître d'ouvrage :
La place Piette constitue déjà un pôle d'échange (RER, bus, taxis, commerces...). A proximité, de l'autre côté de la voie ferrée, se trouvent les parkings Foch (parc relais). Compte tenu de la contrainte du pont de la voie ferrée, il n'est pas envisageable de regrouper l'ensemble de ces éléments du même côté de la voie ferrée. Il convient en revanche de mieux les relier.
Par ailleurs, la ville ne souhaite pas dégrader le cadre urbain du quartier par une extension de cette place, et les aménagements ultérieurs se feront dans l'emprise de l'espace public existant, ce qui n'implique donc pas la mise en place d'outils spécifiques du PLU.
La ville a intégré des propositions issues des réflexions avec les habitants sur les circulations douces (élargissement de trottoirs notamment), mais il faut bien comprendre que l'aménagement de l'espace public à proprement parler ne relève pas sauf exception du PLU.

N°70 Pierre Henri
« Je vous prie de bien vouloir noter ma demande de modification de la zone « place Joseph Piette » afin qu'elle cesse de figurer dans la catégorie UDa.
Il me paraît contraire à l'intérêt des Montgeronnais que ce quartier puisse faire l'objet de construction collective en raison des difficultés de circulation qui en résulteront et des risques d'inondation qui ne sont pas théoriques après la crue de l'Yerres du mois de juin 2016.
La raison voudrait que ce quartier soit classé en zone pavillonnaire. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La place Joseph Piette est largement à l'écart de la zone inondable. De plus, la zone Uda ne recouvre pas de tissu pavillonnaire préexistant, mais des terrains qui sont déjà occupés par des immeubles de logements collectifs.

DEPLACEMENTS

PLAN DE DEPLACEMENT

N°34 Monsieur Pierre Guériaux
« ...Absence d'un Plan local de déplacements ambitieux
Montgeron est ceinturé à l'ouest et au Sud par la N6 franchissable en 3 points laissant peu de place aux autres modes de déplacements (vélos, piétons, PMR). Du Nord au Nord-est c'est la ligne SNCF/RER qui créé une autre frontière franchissable par des ponts vieux d'un siècle et inadapté aux circulations multiples.
Les déplacements au sein de l'agglomération sont donc difficiles, polluants et en parallèle un RER D saturé.

Il faut créer de nouvelles voies et élargir les axes trop étroits et dangereux pour les piétons, cyclistes et PMR... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ce diagnostic et ces objectifs généraux.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre
Absence de Plan de Déplacement Urbain (PDU) et de Plan de Déplacement Urbain Intercommunal (PDUI)

Réponse du maître d'ouvrage :
Le Plan de déplacement urbain ne relève pas du PLU ni de la commune, ce qui n'empêche évidemment pas la ville de prendre en compte les questions de déplacement dans le diagnostic du PLU. A ce jour, une consultation est en préparation pour permettre l'élaboration d'un plan de circulations au niveau communal.

CIRCULATIONS

N°6 Monsieur Ogier (mémoire) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire enregistré au N°6)

«... I- CIRCULATION sur le flanc Nord Est du plateau de Brie :
Les comptages 'véhicule' PLU, s'ils ne sont pas erronés, n'ont, faute de rigueur, guère de signification. Le classement des voies routières est de pure convention. Le problème circulation émerge encore du PLU par :

a) *les emplacements réservés : sur 9 emplacements 6 se trouvent aux alentours de la gare. Certains prévus depuis longtemps, tel le N° 3 rue Leclerc, ne sont toujours pas réalisés; celui de la rue Deglaire a été supprimé alors qu'il correspond à une circulation douce régionale et que les reculs ont été à moitié réalisés. Selon le PADD, ils traduisent la volonté de la mairie de créer des voies le long de la voie ferrée (liaison inter quartiers)*
b) *La rue du moulin de Senlis : classée « voie résidentielle » est une voie de transit à 95%. Or c'est un chemin vicinal (4.5 m de largeur) qui sert de voie de délestage. Un seul trottoir; route inondable dans la vallée: voie de débouché pour les 3 rues du coteau.*
c) *Le pont de Bart : petit pont centenaire en mauvais état et surchargé. Il fait partie du complexe routier Morin/ Bart/ Moulin de Senlis qui double la voie des départementales cataloguées comme essentielles. Or la rue du moulin de Senlis, c'est 1000 à 1200 véhicules par jour et, fréquemment, une file d'attente au feu de plusieurs centaines de mètres.*

d) Une réglementation foisonnante et contradictoire sur ce complexe : élargissement de la voie un temps, puis restrictions de passage actuellement. Mais jamais de travaux d'infrastructures

**Il y a incontestablement un problème général d'infrastructures dans le quartier de la gare.*
La question de la traversée de la voie ferrée est sous-jacente à la plupart des problèmes ponctuels relevés.
Solution du problème : soit élargir le pont de la gare, goulot d'étranglement, sur l'axe de la RD 324 qui traverse la vallée de l'Yerres (« route de Crosne »).
Soit transformer le 'pont aux vaches' existant, comme traversée de la voie ferré avec débouché éventuel sur la rue Suzanne à Crosne. Soit... soit....
**Mais le développement de l'urbanisation dans la vallée dépend directement de ce passage central, le seul qui reste dans sa fonction d'origine.*
**L'état du pont de BART ne permet pas que le PLU fasse silence pour 15 ans encore sur cette vaste question d'aménagement de la zone.... alors que l'on va continuer à construire.*

Réponse du maître d'ouvrage :
Le fait que 9 emplacements réservés sur 6 se situent près de la gare prouve que la ville a particulièrement pris en compte les problématiques propres à ce quartier, contrairement à plusieurs affirmations.
La proposition de réaliser une nouvelle traversée routière empruntant le « pont aux vaches » et débouchant à Crosne rue Suzanne est irréalisable, car elle viendrait détruire des espaces naturels situés en site classés de part et d'autre de la voie ferrée.
Le PLU répond aux problèmes évoqués par ce contributeur en limitant la densification de ce quartier, malgré les incitations en sens inverse de l'Etat.

N°12 Monsieur André Schneider

« ...Demande que pour un projet de réalisation d'un ensemble immobilier sur le terrain « Dardère » soit fixé des emprises pour permettre un aménagement du carrefour dont la circulation est intense aux heures de pointe... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville a demandé au Département d'étudier la faisabilité d'un aménagement du carrefour. Les emprises nécessaires peuvent être intégrées au PLU approuvé.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

- *« ...Carrefour de la mairie : un espace réservé de part et d'autre du haut de la rue du général Leclerc, carrefour souvent cité comme devant être aménagé.*
  Face à la mairie le trottoir qui relie la rue de Chalandray à l'avenue de la République ne permet pas à 2 personnes de se croiser.
  Et le tourne à droite de la rue du Général Leclerc vers l'avenue de la République devrait être rétablie pour permettre aux véhicules de dégager plus rapidement ce

carrefour, réduisant ainsi la pollution

- *Emplacement réservé N° 4 au nouveau PLU : un recul de 5 mètres, au minimum (et non 1m), pour ne pas compromettre la traversée à venir de la voie ferrée à cet endroit et faire face à la demande toujours en augmentation de l'espace technique : armoires de câblage de la ville, zones de collecte de poubelles enterrées, place de stationnement pour les bus et leurs voyageurs, etc.... Un fort recul des bâtiments à venir est seul à même de faire disparaître le point de blocage régional N° 75 du PDUIF.... »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant le carrefour entre la rue du Général Leclerc et l'avenue de la République, les premières études n'impliquent pas le besoin d'un espace réservé à cet endroit, qui fait l'objet d'une étude de maîtrise d'œuvre destinée à préciser le projet. Il ne sera pas proposé de modifier le PLU sur ce point au stade de l'approbation.

A proximité de la gare, l'emplacement réservé n°4 tel qu'il figure au PLU arrêté permettrait déjà de bénéficier d'un trottoir sensiblement élargi (environ 2,50 m). Un recul obligatoire plus important a été demandé au promoteur et sera intégré au PLU approuvé ; toutefois, il convient aussi de prendre en compte l'effet sur le paysage urbain d'un décroché trop important.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

L'ensemble des dispositions inscrites dans l'orientation 1 du PADD, relatives aux améliorations de la circulation, de son insertion dans le réseau régional et à l'amélioration globale du transport (RER D, traversée de Seine, mode doux et tramway) ne font l'objet d'aucune inscription au titre des contraintes parcellaires du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

Toutes les orientations du PADD n'ont pas été vocation à avoir des effets sur le plan de zonage et le règlement. En l'occurrence, il est fait référence à l'orientation suivante :

« Défendre Montgeron sur le dossier des transports régionaux :

- En obtenant la construction d'un nouveau pont sur la Seine pour désenclaver Montgeron et son secteur.
- En obtenant pour le RER D une fréquence en plus par quart d'heure à l'heure de pointe.
- En suivant avec attention les projets extérieurs pouvant impacter notre territoire (métro du Grand Paris, projets de tramway...). »

Par définition, cette orientation sous-tend l'action de la ville, mais n'a pas de transcription réglementaire directe, puisqu'elle concerne des projets réalisés à une échelle supra-communale.

CIRCULATIONS DOUCES

N°3 Monsieur Jacques Depardieu – 5, rue du Clos Galant
La conclusion est la suivante :

«...Je demande donc que soient établis et intégrés, notamment dans le plan de zonage :

- *un schéma directeur de chemins piétonniers et de pistes cyclables confortables et sécurisés permettant de relier tous les équipements publics. Le CEREMA se propose de le faire pour début septembre pour 8.782 € dont 50% à sa charge,*
- *une étude préliminaire du pôle multimodal. Cette étude est financée à 100% par le STIF*

Si cela s'avère impossible, je demande au minimum d'inclure dans une partie opposable du PLU :

- *une phrase du type : « Le PLU intègre les objectifs du PDUIF au travers de la création d'un réseau maillé de chemins piétonniers et de pistes cyclables entre les pôles d'animation de la commune (centre-ville, gare, équipements et services de proximité) et ses pôles naturels et paysagers (espaces forestiers, parcs et jardins, bords de l'Yerres). L'objectif est de réaliser un véritable réseau de circulations douces, inexistant actuellement. »,*
- *Un tracé sud-est / nord-ouest permettant aux piétons, cyclistes et PMR de rejoindre depuis l'extrémité nord- ouest de La Pelouse, la piscine, les centres commerciaux du nord de Montgeron et au-delà la gare de Villeneuve,*
- *Un tracé sud-ouest / nord-est permettant aux piétons, cyclistes et PMR de rejoindre depuis le centre-ville, d'un côté la gare de Montgeron et au-delà les berges de l'Yerres et de l'autre côté le collège Pompidou, les équipements sportifs et les futurs services municipaux dans les anciens bâtiments de la DDE.*
- *La totalité des 16 tronçons de liaisons douces proposés par un groupe d'habitants, en septembre 2015... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage la volonté d'améliorer les chemins piétonniers et les pistes cyclables. Toutefois, la mise en œuvre de ce plan ne relève pas du PLU. Une étude spécifique sera lancée au second semestre.

N°8 Monsieur Jacques Depardieu - 5, rue du Clos Galant (complément à lettre du 13 juin).

« Je signale une incohérence supplémentaire entre le PADD, le RP et le plan de zonage. Page 19 du PADD, un épais tiret vert est défini ainsi par la légende de la page 18 : « Relancer la mise en place des circulations douces pour établir à terme un véritable maillage ».
Ce tiret vert représente donc les circulations douces à réaliser dans les prochaines années.

Mais 3 tronçons que j'ai notés 1, 2 et 3 ne trouvent pas leur traduction dans les autres documents du PLU et le premier, le n°1, est même condamné par une décision arbitraire de la Ville.

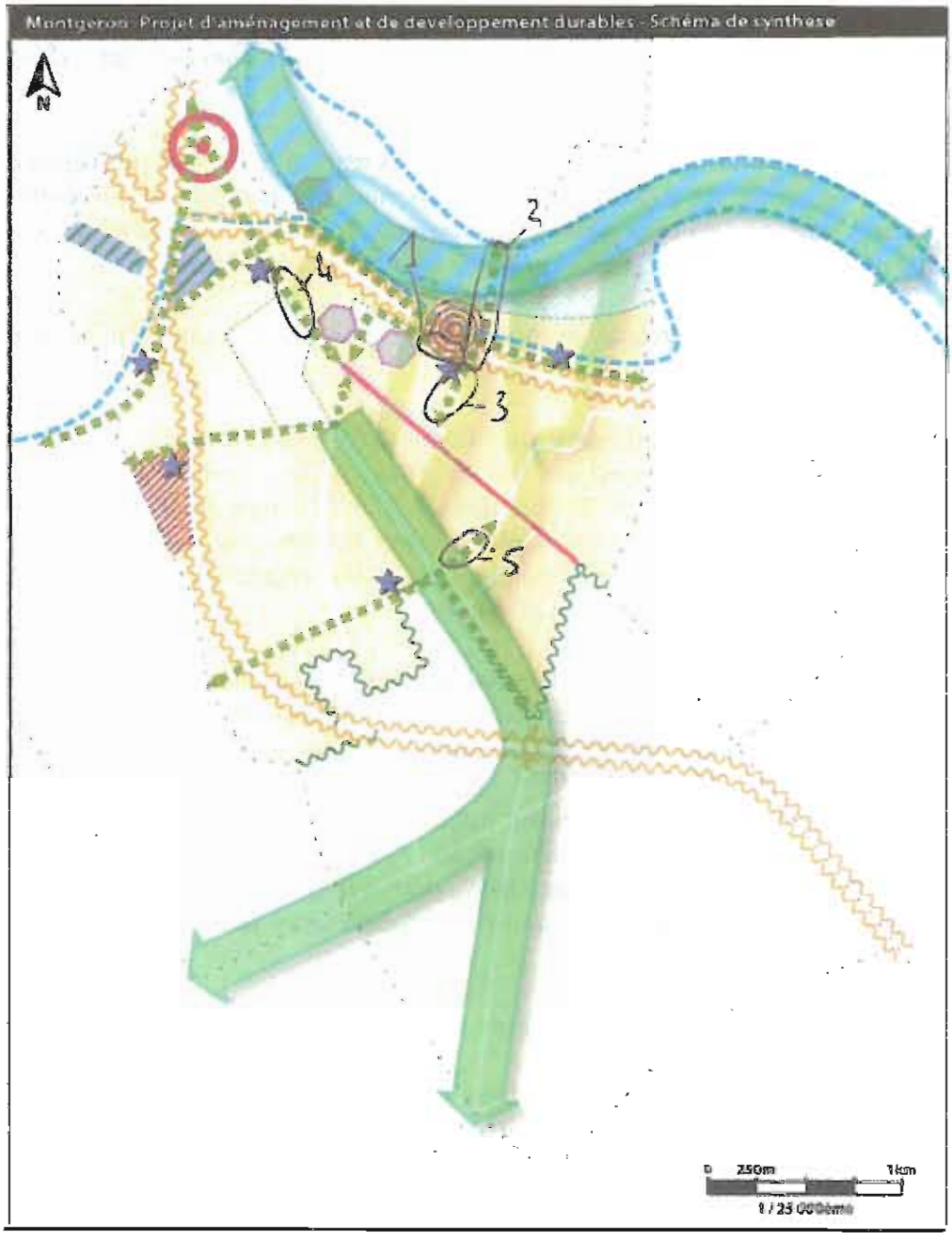
Tronçon 1 (rue DEGLAIRE) : il se situe sur l'emplacement réservé n°4 du PLU en vigueur qui est supprimé dans ce projet de PLU. Il est indispensable à la réalisation du réseau cyclable structurant régional, comme vous pourrez le constater, l'emprise actuelle de la voie étant juste suffisante pour un trottoir aux normes et à une voie de circulation automobile.

Cet emplacement réservé a déjà été appliqué, puisque 6 propriétés ont été reculées d'environ 4 à 5 mètres.

Tronçon 2 (rue du général LECLERC) : il passe sous le pont SNCF et permet de joindre les berges de l'Yerres au centre-ville. Aujourd'hui, ni les PMR, ni les cyclistes ne peuvent l'emprunter en sécurité. C'est la coupure n° 75 citée dans le PDUIF à supprimer avant 2020. Un busage dans le talus est nécessaire avec les réservations foncières de part et d'autre, réservations qui ne sont pas prévues au plan de zonage. Si la Ville objecte que le busage est impossible, elle doit prévoir au PLU une solution alternative.

Tronçon 3 (rue du général LECLERC) : il est irréaliste. Un emplacement réservé figure depuis environ 30 ans dans les POS précédents et le PLU en vigueur. Il affecte une demi-douzaine de pavillons et n'a jamais été appliqué malgré les mutations et autorisations d'urbanisme intervenues depuis.
En supposant même qu'il soit appliqué, il n'y aurait toujours pas assez de place pour y faite passer confortablement et en sécurité, les piétons, les PMR et les cyclistes sur cette départementale avec 7.000 véhicules / jour, comme vous pourrez le constater.
Un tracé alternatif aurait dû être inscrit s'agissant d'une liaison entre la mairie et la gare, générant donc un flux significatif de piétons.

A noter que le tronçon 4 (avenue de la République) est également irréaliste étant donné l'étroitesse de la rue et le flux de véhicules.
A noter que le tronçon 5 concerne une partie de la rue Cassin qui vient d'être refaite, mais sans piste cyclable au motif que les riverains n'en voulaient pas... »



Réponse du maître d'ouvrage :

Les deux plans comparés n'ont pas la même nature :

- Le plan du PADD indique la trame d'un réseau de circulations douces
- Le plan de zonage indique des emplacements réservés pour des élargissements de voirie.

Penser que la réalisation d'itinéraire doux nécessite systématiquement des élargissements de voiries afin de séparer chaque type de flux (véhicules motorisés, vélos, piétons...) reflète une conception en partie dépassée de cette

question. L'objectif n'est pas nécessairement de séparer chaque mode, mais peut consister, dans certains secteurs, à partager la voirie, ce qui se révèle dans certains cas plus sécurisant, et moins destructeur pour le tissu urbain.
La remarque du demandeur est d'ailleurs incohérente. En effet, il regrette d'un côté que la ville ait supprimé l'emplacement réservé du « tronçon 1 » (rue Deglaire), dont la réalisation, sur environ 200 m de long, impliquerait le rachat d'une douzaine de terrains et la démolition de plusieurs bâtiments, mais il juge irréaliste l'emplacement réservé (maintenu) du « tronçon 3 » (rue du Général Leclerc), d'une longueur d'une centaine de mètres, qui ne concerne que six propriétés et n'implique aucune démolition de bâti.
Il faut ajouter que la rue du Général Leclerc connaît une circulation beaucoup plus importante, ce qui justifie un élargissement des trottoirs (une circulation partagée est difficilement envisageable à cet endroit, contrairement à la rue Delgaire).
Sur l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire, voire plus haut.

N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire de 48 pages enregistré au N°6)
« ...les emplacements réservés : sur 9 emplacements 6 se trouvent aux alentours de la gare. Certains prévus depuis longtemps, tel le N° 3 rue Leclerc, ne sont toujours pas réalisés; celui de la rue Deglaire a été supprimé alors qu'il correspond à une circulation douce régionale et que les reculs ont été à moitié réalisés. Selon le PADD, ils traduisent la volonté de la mairie de créer des voies le long de la voie ferrée (liaison inter quartiers)... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut : il sera proposé au conseil municipal de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
« ...Les ambitions affichées ne se retrouvent pas dans le PLU avec la suppression notamment d'une zone réservée rue Deglaire qui obère des possibilités d'aménagements futurs sur un réseau de circulation douce pourtant structurant.
Certes des liaisons sont inscrites au projet de PLU mais ne permettent pas de dessiner un maillage très clair ou cohérent pour l'avenir... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem

N°48 Monsieur Gérald Heulluy
Les liaisons à créer et valoriser et les emplacements réservés

Quelle application du Plan de Déplacement Urbain (PDU) dans le projet de PLU 2015 ?
Des intentions de liaisons sans schéma directeur des circulations douces
Pour cela ces liaisons devraient s'inscrire dans un schéma directeur des déplacements doux qui malheureusement ne figure pas dans ce projet de PLU.
L'objectif de ce schéma directeur est d'identifier sur un plan, les liaisons et parcours importants facilitant les déplacements doux au sein de la ville, reliant les quartiers, permettant d'accéder aux infrastructures, équipements, espaces de loisir, ...
Il doit également permettre lors de la rénovation d'une rue, d'intégrer des aménagements et une signalisation permettant la circulation adaptée et en toute sécurité de tous les modes doux de circulation ; Et d'éviter ainsi les ruptures de parcours et les erreurs commises ces deux dernières années dans la rénovation de certaines rues stratégiques pour la circulation des piétons et cyclistes, comme les rues Léon Deglaire et Morin dont les aménagement réalisés empêchent aujourd'hui la circulation des vélos.

L'emplacement réservé de la rue du Docteur Léon Deglaire supprimé

De manière inexpliquée et inexplicable, un emplacement réservé très important et préexistant à cette modification de PLU, a été supprimé aux abords immédiat de la gare. Cet emplacement réservé qui devait permettre l'élargissement de la section de la rue du Docteur Léon Deglaire comprise entre la gare et le Chemin Noir avait pour but de favoriser une circulation plus confortable des piétons, cyclistes et automobilistes le long d'un parcours très fréquenté par les usagers de la gare. Cette portion de la rue du Docteur Léon Deglaire permet aux piétons et cyclistes de rejoindre la gare au centre ancien de Montgeron, au lycée, au quartier Gaston Mangin et au quartier Réveil Matin, en évitant les grands axes de circulations.

La suppression de cet emplacement est d'autant plus inexplicable que celui-ci existe depuis des années dans les documents d'urbanisme de la ville (Emplacement réservé N°4 du PLU 2013) et qu'il a déjà permis l'acquisition de plusieurs parcelles.Il semble indispensable que cet emplacement réservé soit réintégré au plan de zonage du PLU 2015.

Réponse du maître d'ouvrage :
idem

N°51 Madame Chantal Briend
« - même s'il y a eu des ajouts appréciables par rapport au précédent PLU, la carte des circulations piétonne et cycliste reste en deçà des opportunités de Montgeron. Il manque par exemple un cheminement piéton nord sud le long de l'avenue de la République, sur l'emprise foncière du parc du lycée entre G. Mangin et la médiathèque, pour permettre aux piétons et élèves de se déplacer à l'abri du trafic automobile très prégnant à cet endroit.
Le maillage des circuits vélos reste très insuffisant et partiel et ne permet pas une desserte intéressante des quartiers entre eux. Il faudrait se référer davantage aux propositions faites par le groupe des circulations douces en 2012... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le principe de liaison à créer dans le parc du Lycée figure sur le plan de zonage. Le parc du lycée étant classé en zone non constructible, il n'existe de toute façon pas de risque qu'un projet immobilier compromette une réalisation future.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

Emplacements réservés et Liaisons à préserver ou à créer

Le rapport de présentation fait état à de nombreuses reprises des difficultés de circulation dans le centre-ville, et le PADD prévoit d'améliorer notamment les circulations douces, mais les emplacements réservés de première nécessité ne sont pas prévus. La suppression des coupures voie ferrée n'est pas traitée (faisabilité de busages sous la voie ferrée pour passage piétons/vélos) et de façon générale les liaisons douces notamment vers les gares (Mtg,VSG, Vigneux)

(se reporter aux 2contributions de Jacques Depardieu et à la note de synthèse de Pierre Ogier)

NOUS DEMANDONS :

- *Le maintien de l'ancien emplacement réservé n°4 pour élargissement de la rue Léon Deglaire, le long de la voie ferrée soit rétabli. L'élargissement est déjà partiellement réalisé. Sa suppression est contraire aux objectifs fixés par le PADD d'améliorer les circulations douces notamment vers la gare.*
- *Une explication plus précise que « permettre à terme la création d'une circulation douce parallèle à l'avenue de la République » concernant la création d'un emplacement réservé est créée entre la rue des Prés Montagne Crèvecœur et la propriété Rottembourg. Car ce cheminement débouche pour l'instant sur l'allée privée du château de Rottembourg et nécessite la destruction d'un bâtiment public. Quel projet pour l'allée du château ?*
- *La création d'une liaison piétonne et cycliste entre la rue du général Leclerc et la rue Bastier de Bez sous le domaine SNCF (dans le prolongement de l'emplacement réservé 4 (nouveau PLU ci-dessus) pour la création d'un passage piétons en busage sous la voie.*

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse précédentes.

Le PLU n'empêche pas la création ou l'amélioration de passages sous la voie ferrée.

ACCESSIBILITE

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Mobilité – Déplacements - Accès Bâtiments

À aucun moment, la Commission communale d'accessibilité et ses membres n'ont été associés ni consultés dans la démarche d'élaboration. Ce qui interroge sur ses finalités réelles et moyens dédiés pour la mise en œuvre d'une politique volontariste sur ce sujet.

Dans l'irrespect de la Loi, l'accessibilité n'est absolument pas mentionnée dans le projet. Elle devrait être un axe transversal. Sa prise en compte doit notamment être interdépendante des modes de déplacements doux.
À prioriser sur le territoire

Réponse du maître d'ouvrage :
Les emplacements réservés prévus pour l'élargissement des trottoirs qui le nécessitent répondent à une volonté d'améliorer l'accessibilité de l'espace public. Concernant les bâtiments, les obligations existent indépendamment du PLU. Conformément aux dispositions légales, la ville a déposé un agenda d'accessibilité programmé (Ad'Ap) pour ses équipements.

L'accessibilité, qui constitue une priorité transversale, est mentionnée à plusieurs reprises dans le projet de PLU. Toutefois, contrairement à ce qui est affirmé, cette mention dans le PLU ne constitue aucunement une obligation légale.

LOGEMENT

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
LA QUALITE DE LOGEMENT
« ...Elle paraît abordée par un axe faussement esthétisant avec la mise en place d'un contrôle des aménagements de maisons et façades via un cahier de recommandations architecturales et paysagères. Le niveau de détails de ce cahier peut objectivement compliquer, au-delà du raisonnable, les travaux des habitants et attenter à leur liberté.
L'application de ces règles...est assez peu adaptée à la diversité...architecturale, de notre commune.
Elle peut aussi poser des difficultés plus sérieuses comme par exemple l'uniformisation de la zone UF qui en l'état revient à réduire la part donnée à la diversité du tissu pavillonnaire qui compose notre territoire.
Cette volonté unificatrice du style 'Montgeronnais' est d'autant plus perturbante qu'elle ne s'accompagne pas d'une démarche construite sur la qualité effective du logement neuf en ville notamment dans les immeubles collectifs. La question n'est pas abordée alors que le logement indigne dans notre ville, sur l'axe Jaurès et République, est un sujet de préoccupation évident. La mise en place d'une charte qualité pour la construction des logements neufs mériterait d'être posée.
Cette mesure peut interdire le développement d'activités comme des chambres d'hôtes que pourrait justifier notre relative proximité de Paris et surtout d'espaces naturels comme la Forêt de Sénart... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Un bon projet a d'abord pour caractéristiques de tenir compte de son contexte ; dans une ville aussi diverse que Montgeron, il n'est donc ni souhaitable ni même

possible d'uniformiser la bâti ; et le règlement ne parle pas d'un prétendu « style Montgeronnais ».
La mise en place d'une charte de qualité pour la construction de logements neufs dépasse les limites d'un PLU, mais des recommandations pourront être intégrées dans le cadre d'une évolution du cahier de recommandations qui, pour des raisons de temps, n'est pas réalisable immédiatement mais pourra intervenir ultérieurement par mise à jour du PLU.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« ...Considérant les attendus du Contrat de Ville Intercommunal 2015/2020 et du protocole NPNRU signés en 2014 et 2015 relatifs aux conditions de déconstruction des trois tours F, G, et H de la prairie de l'Oly, équivalentes à 180 logements et aux obligations légitimes de reconstruction d'un habitat adapté avec à la fois des orientations stratégiques « d'accroissement des politiques de peuplement et d'attribution de logement pour une plus grande mixité sociale » mais aussi contribuer à mieux intégrer ce quartier de la ville dans l'ensemble urbain communal physique et social. A ce jour la reconstruction n'est actuellement pas honorée par le PLU.

Considérant l'absence de formalisation opérationnelle du protocole signé en décembre 2015 relatif au NPRU 2015-2020 à intervenir sur le quartier de la Prairie de l'OLY et l'absence de projection d'opérations de constructions sur le territoire et de parcelles identifiées au sein du PLU pour permettre de répondre à ces obligations contractuelles.

Considérant que le regroupement depuis le 1er janvier 2016 des territoires de l'Ex-Communauté d'Agglomération Val de Seine et de l'Ex-Communauté du Val d'Yerres et du champ de compétences transférées au titre de l'aménagement du territoire, de la politique de la ville et des services et projets d'intérêts communautaires ne permets pas à la collectivité d'affirmer que ces opérations de reconstructions de logements sociaux pourraient intervenir à l'échelle communautaire, d'autant que les maires de Draveil, Yerres et Crosne ont déjà fait connaitre leur opposition à ce principe de mutualisation et que les communes de Draveil, Vigneux sur Seine, Epinay-sous-Senart, Boussy-Saint-Antoine et Brunoy sont elles-mêmes concernées par des opérations NPNRU.

Considérant la nécessaire prise en considération des évolutions urbaines du quartier de la Foret et l'impérieuse nécessité de doter le territoire d'un véritable observatoire de l'habitat susceptible de doter la ville et les partenaires (copropriétés, bailleurs, Etat, professionnels de l'immobilier, urbanistes, aménageurs) d'un outil de pilotage urbain en capacité de donner sens à la fois aux parcours résidentiels, aux mesures de sauvegarde et de protection des propriétaires et des locataires, mais aussi de contribuer à la projection d'une urbanisation conforme aux objectifs de mixité de l'offre à l'échelle de la commune, voire de l'agglomération.

Considérant le non-respect des objectifs définis par le SDRIF en termes de restructuration et de créations de logements notamment dans un règlement incohérent dans les zones du PLU

concernées par l'habitat individuel. Les règles de limitation de volume pour la construction et l'extension de l'habitat individuel non seulement ne permettent pas la mutation dans ces secteurs mais sont en complète contradiction avec le bâti typique de Montgeron et de l'ile de France. Les hauteurs de limitation choisies à la gouttière et au faitage sont en contradiction avec des formes urbaines de type maison de maitre ou pavillon meulière verticaux typiques. Ces contraintes pénalisent les évolutions de l'habitat ce qui empêche les maisons d'évoluer avec les familles et les temps de la vie, poussant souvent au déménagement. En contradiction donc également avec les objectifs du PADD.

Considérant le non-respect du PLU de l'orientation n°3 du PADD relative à « l'offre de logements de qualité, de favoriser le parcours résidentiel des habitants et de répondre aux besoins des Montgeronnais, de maintenir le taux de logements sociaux (23%) en tenant compte dans les projets de construction des grandes tendances démographiques et de l'évolution des modes de vie, c'est-à-dire de l'accroissement du nombre de ménages de petite taille. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit de considérations générales qui pour beaucoup ne relèvent pas du PLU.
La hauteur maximale en zone pavillonnaire n'a pas été modifiée par rapport au PLU de 2013, qui avait déjà augmenté d'un mètre la hauteur au faîtage.
Le projet de PLU respecte bien sûr le SDRIF.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

Le projet de PLU n'identifie aucun programme, ni n'inscrit d'outils en faveur de la création de logements. Conformément à l'article L-101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit prévoir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et également d'habitat à vocation sociale, afin d'être conforme à l'article 55 de la loi SRU stipulant à terme au moins 25 % de logements sociaux, malgré la période dérogatoire 2014/2016 sur l'ex-CASVS.

Dans le même temps, l'État a retenu la prairie de l'Oly pour un second plan de renouvellement urbain. Après les 100 millions de travaux réalisés dans l'ANRU1, la démolition complète ou parcellaire des trois tours du site est prévue avec la suppression potentielle de 193 logements de typologies différentes. Au travers de l'ANRU 2, l'État engagera 35 millions d'euros.

Ce projet Politique de la Ville prévoit des reconstructions de l'offre dans le cadre du « un pour un ».

La révision du PLU ne prévoit aucune orientation dans cette reconstitution de logements qui devra se faire pour partie impérativement sur notre territoire communal.

Ce PLU ne donne pas d'orientation précise quant aux logements vacants, 800 recensés dans le rapport de présentation, près de 8 % du parc global de 9980 logements.

Quels leviers concrets mettre en œuvre pour mobiliser ces logements relevant du parc privé? Quelles aides éventuelles aux propriétaires?
Dans les projections de nouvelles offres de logements, quelle sera la répartition entre réintégration de logements vacants et nouveaux programmes?

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville n'est pas concernée par une obligation de 25% de logements sociaux. Elle doit respecter un taux de 20 %, qu'elle dépasse déjà de 4 points.
Le PLU permettra la reconstitution de l'offre de logements dans le cadre de la poursuite de la rénovation du quartier de la prairie de l'Oly.
Les objectifs en termes d'offre de logement sont précisés dans le rapport de présentation qui projette une moyenne de 15 à 20 logements créés tous les ans par réduction de la vacance.
Les dispositions réglementaires permettent ces réhabilitations, qui impliquent également des actions ne relevant pas du droit des sols. La ville a lancé une étude complémentaire sur cette question et envisagera des actions au cas par cas, le cas échéant par acquisition de propriétés concernées.

OPPOSANTS AU PROJET IMMOBILIER ANGLE RUE CONCY/GENERAL LECLERC DENOMME PROJET EIFFAGE

N°2 Personne n'ayant pas laissé ses coordonnées
« Un immeuble anachronique de 57 logements en zone pavillonnaire d'entrée de ville, avec 35 places de parking en sous-sol en zone inondable. Madame Martine Boulley aurait eu raison. Notre démocratie est malmenée et est soumise à de rudes épreuves »

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis
« En effet, alors qu'un projet de construction d'appartements à l'angle de la rue de Concy et de la rue du général Leclerc est prévu, le quartier de la gare de Montgeron comprend déjà beaucoup de contraintes. La rue du moulin de Senlis est un axe de passage important entre la vallée de Yerres et en direction de Paris. Le trafic routier est déjà dense en temps normal. A cela il faut ajouter les voitures venant de la rue du général Leclerc et celles venant de Crosne par l'avenue du Maréchal Foch. A ce trafic routier, accentué encore par les stationnements, bus, place de la gare, la mairie veut encore ajouter des appartements et donc des voitures, avec une sortie qui ajoutera encore au chaos actuel en matière de circulation.
Ma demande est donc que la zone située après le pont qui coupe la rue du général Leclerc, reste un quartier pavillonnaire. Le zonage prévu au PLU doit donc être modifié.
.... »

N°16 Thérèse Fontaine
« Il faut revoir les données suite aux derniers évènements d'inondation. Les problèmes de sous-sol étant oublié semble-t-il, la géologie des terrains semble être oubliée aussi. Etant en

zone susceptible d'être inondé et l'ayant gravement subit et étant oublié (rue Ronsard, les passerelles demandées à plusieurs reprises ont vite flottées).
Pour le projet de l'angle Coucy et du Général Leclerc, prenez en compte les problèmes de circulation, d'assainissement et de sous-sol, sans compter que cela se trouve en zone pavillonnaire.
Arrêtez de bétonner et d'augmenter les problèmes. »

N°17 Monsieur Robert et Anne Marie Trouvé 15 rue /square ? du Centre

« Nous demandons la modification d'urgence du zonage du PLU et l'opposition à Eiffage par un sursis à statuer.
Les évènements récents : inondation de plusieurs quartiers ne doivent plus se reproduire. »

N°18 Monsieur Besse - 5 et 7, rue Commines

« Je demande la modification d'urgence du zonage du PLU concernant tout le quartier Concy pour que ce dernier revienne dans le secteur à zone pavillonnaire stricte. Ceci concerne en particulier :

- *La partie proche de la gare : projet Eiffage à annuler et la zone sur le trottoir d'en face ;*
- *La partie du foyer ADOMA.*

Motif : Zone inondable – éviter le bétonnage de ce quartier en lisière de la vallée de Chalandray – éviter des engorgements au niveau de la circulation – respect du cadre de vie. »

N°26 Monsieur Pierre Gravier - 28, rue Lamartine

« Demande la modification du zonage du PLU pour éviter le projet Eiffage… ».

N°27 Madame Jocelyne Muller-Knisy

« Je pense, au vu des récentes inondations, qu'il est urgent et nécessaire de stopper le projet de zonage prévu au PLU 2016 à travers le projet EIFFAGE. »

N°29 Madame Marine Simillon

« Demande concernant la modification du zonage PLU, en lien avec le projet Eiffage. »

N°34 Monsieur Pierre Guériaux

« …1/ D'abord comme beaucoup, je m'étonne que les remarques du Préfet du 03/01/2013 sur le PLU 2013 ne soient pas prises en compte sur les points suivants:
- La gestion des eaux pluviales surtout dans le secteur de la gare. Il est prévu de construire un immeuble avec un parking souterrain juste au bas d'un cône qui récupère toutes les eaux pluviales descendant des rues en amont alors que la capacité d'évacuation du réseau de canalisation est insuffisante. L'accident de Nice n'a pas suffi à éclairer le Maire de Montgeron.
-Les zones humides: le PLU doit être compatible avec la préconisation 1.5.2 du SAGE du bassin de l'Yerres.
- le lit majeur et espaces de mobilité des cours d'eau les préconisations ne sont pas suivies.

Ignorant ces principes le nouveau PLU autorise un zonage "sur mesure" pour autoriser la construction d'un immeuble EIFFAGE dans la zone humide et inondable entre les rues de Concy et du gal Leclerc. La crue de juin 2016 a démontré que les dégâts pouvaient être supérieurs lors d'une prochaine crue plus importante. Comment un Maire ou un Préfet peut autoriser de mettre en danger des vies et des habitats… ».

N°38 Monsieur Sadich Valmy

« Je demande la modification de zonage des parcelles AE1, AE2, AE3, AE4, AE5 et AE6.
I) Concernant les parcelles AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5.
Modification du zonage actuel UEa en un zonage logique, tant le tissu urbain à proximité immédiate des parcelles précitées est constitué de maisons, UF "Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire".
-Motivations:
Le projet de construction de logements collectifs [R+3 + sous-sol] pour lequel la Ville s'apprête à donner son feu vert démontre qu'il est tout à fait primordial de préserver l'habitat pavillonnaire de la zone.
La rupture architecturale envisagée va incontestablement nuire à la préservation du contexte urbain de la zone.
De plus, les récents évènements météorologiques d'inondation qu'a connu le quartier a avéré que l'ensemble de la zone allant de la gare au centre équestre est à minimum en zone humide, voir potentiellement inondable. Le projet prévoit un niveau de sous-sol qui va donc nécessairement impliquer un cuvelage qui va se faire au détriment des parcelles voisines qui vont devoir "accueillir" les eaux de pluies excédentaires, et le cas échéant celles de l'Yerres en cas de crue.
J'ai analysé attentivement les différents documents que la Ville a bien voulu nous mettre à disposition dans la cadre de cette révision. Vous lirez ci-dessous quelques incohérences à vouloir édifier du logement collectif sur les parcelles en questions.
Une cartographie des modes d'occupations de sol figurant au rapport de présentation confirme que toute la zone allant de la gare au centre équestre est constitué par un habitat individuel.

Il est également écrit que « les abords de la gare sont marqués par la présence d'un ensemble de logements collectifs sociaux venant trancher avec le tissu urbain environnant malgré le caractère relativement aéré de l'opération. En pied d'immeuble sont implantés quelques commerces. Noeud de transport important à l'échelle de la ville, la place Joseph Piette est une des portes d'entrées de Montgeron mais aussi de Crosne. Situé sur une pente et en limite de zone inondable, cet espace reste très contraint. » Source : extrait rapport de présentation ? 15 | Partie 1 – Cadre urbain et paysager – service urbanisme Ville de Montgeron
Comment est- il envisageable de densifier un axe servant de portes d'entrées comportant un nœud de transport important et tout cela dans un espace très contraint ?...

N°40 Madame et monsieur, Martine et Jean Pierre Delmas

« Nous demandons la modification du zonage prévu au PLU (projet EIFFAGE) pour revenir dans le secteur à une zone pavillonnaire tout en prévoyant les reculs nécessaires pour l'aménagement de la voierie et du carrefour. »

N°47 Monsieur et madame Jean-Paul et Gabrielle Sarrazin

« Nous demandons que le maire de Montgeron Sylvie Carillon modifie d'urgence le zonage prévu au PLU 2016 en cours d'enquête publique.

Les événements climatiques récents sont la preuve factuelle de la nécessité de stopper le projet Eiffage.
Il est impératif de tirer les enseignements de la crue 2016. Les faits parlent d'eux- mêmes. »

N°49 Monsieur Nicolas Reyboz

« Je m'inscrits à la pétition demandant la modification du PLU pour stopper le projet Eiffage prévu en zone inondable. »

N°55 Madame Laurence Stouvenel - 14, rue de Concy

« De grâce, Mesdames, Messieurs de la municipalité, Madame le Maire, refusez s'il vous plait de nouveau ce permis de construire Eiffage avant qu'il ne soit trop tard... »

N°57 Madame Muguette Queneherve - 34, rue d'Yerres

« Stop au projet Eiffage. Je demande la modification de zonage prévu au PLU »

N°61 Madame Annick Fosse - 17, rue Racine

« Concernant le projet Eiffage, je pense qu'il doit être revu à la baisse, en rapport avec les inondations. Il faudrait diminuer la surface à bétonner, pour éviter l'aggravation des crues la prochaine fois »

N°62 Madame Martine Boulay – conseillère municipale, ancienne adjointe au maire de la majorité municipale - 126, avenue de la République

« Opposée au projet dit "Eiffage" à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Concy.
Ce projet immobilier, est en zone humide et la récente crue de 2016 – pourtant moins importante que la crue de 1978 – a rappelé la situation très sensible de ce quartier puisqu'il a fallu évacuer les habitants de la rue de Concy dont les maisons avec sous-sol ont vu l'eau monter dans leur cave jusqu'au niveau de la rue.
De plus, non loin du site Eiffage, rue de Concy, ce sont les infiltrations qui ont fait le plus de dégâts : le ravinement a provoqué des effondrements de chaussée.
Les parkings en sous-sol du projet Eiffage prévoient un cuvelage pour les rendre étanches. Mais l'eau doit pouvoir s'écouler librement dans cette zone inondable. Un cuvelage sous l'immeuble Eiffage aura un effet barrage et déviera les infiltrations d'eau vers les pavillons voisins.

N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis

« ...Le projet d'immeuble Eiffage n'est pas adapté :
- *Déjà trop de circulation :*
- *Problèmes d'évacuation eaux usées. Egouts déjà saturées lors des dernières inondations ;*
- *Garages en sous-sol = risque d'inondation par infiltration pour les pavillons voisins compte tenu des taux de cuvelage ;*
- *Hauteur de l'immeuble occultera le soleil pour les maisons de ville de la rue de Concy... »*

Réponse du maître d'ouvrage :

L'objectif de l'enquête publique n'est pas d'ouvrir ou de rouvrir le débat sur des projets immobiliers qui font l'objet de procédures distinctes (permis de construire). Il faut toutefois noter que :

- la zone dans laquelle se situait se projet avait été mise en place par le PLU de 2013, mais que le projet de PLU prévoit d'en réduire la surface et la densité.
- Le projet se situe en dehors de la zone inondable.

- Le projet a été revu sensiblement à la baisse (42 logements au lieu de 57), ce qui n'est pas sans conséquences financières pour la ville.
- La ville souhaite permettre une meilleure insertion du projet (recul sur rue partiel, variation de hauteur pour une meilleure transition vers les quartiers pavillonnaire), conformément à la présentation en réunion publique avant l'été.

FAVORABLE AU PROJET IMMOBILIER ANGLE RUE CONCY/GENERAL LECLERC DENOMME PROJET EIFFAGE

N°12 Monsieur André Schneider

« ...Satisfait que sur le dossier « Eiffage » situé à l'angle de la rue de Concy et de la rue du Général Leclerc les points suivant aient été décidées:

- *hauteur du bâtiment revue à la baisse en supprimant un étage,*
- *Imposition d'un recul par rapport à la chaussée*
- *diminution des surfaces commerciales... »*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus. Point de vue qui reconnaît les avancées de ce projet.

DEMANDEUR D'UNE EVOLUTION DU PROJET IMMOBILIER ANGLE RUE CONCY/GENERAL LECLERC DENOMME PROJET EIFFAGE

N°31 Montgeron Environnement - Madame Fric

« Depuis un peu plus d'un an que vous nous avez présenté un projet Eiffage en réunion publique, nous n'avons eu de cesse de vous appeler à le revoir fondamentalement, quitte à rompre avec le promoteur présélectionné par votre prédécesseur. En conseil de quartier vous avez-vous-même, Monsieur Durovray qualifié le projet Eiffage de « mauvais projet ».

Nous sommes consternés d'apprendre que vous avez l'intention, sans même prendre le temps de tirer les enseignements de la crue que nous venons de subir, de présenter au vote du conseil municipal le 5 juillet une délibération ainsi libellée : Acquisition et cession de terrains situés à Montgeron rues du Général Leclerc et de Concy et cadastrés AE 1, AE 2, AE 3, 4E 1 et AE 5 pour une superficie de 2282 rn2 - autorisation donnée à la société EIFFAGE immobilier de déposer un permis de construire.

Les inondations qui ont frappé notre commune vous apportent pourtant des arguments de poids pour écarter définitivement ce projet, et repartir sur de nouvelles bases.

La démonstration est faite que nous sommes bien en zone humide et même en zone inondable, pourtant la crue de 2016 a été importante mais pas exceptionnelle à Montgeron.
Le préfet lui-même dans son avis sur le PLU en cours d'enquête publique vous invite, pour le zonage, à tenir compte des caractéristiques propres à la commune et notamment des risques naturels.

Votre responsabilité personnelle de Maire pourrait être engagée en cas de sinistre portant atteinte aux biens et aux personnes sur ce secteur, et les riverains, comme les futurs occupants de l'immeuble pourraient vous en tenir grief.

Un terme doit être mis à ce projet dans les meilleures conditions possibles pour les finances de notre commune. Les montgeronnais ne comprendraient pas qu'on puisse faire supporter aux finances publiques 400 000 € pour édifier un projet nuisible et de surcroît dangereux.

Selon la convention avec l'EPFIF, ce dernier était censé, par son expertise, apporter ses conseils à la commune. Dans le cas présent il parait clair qu'il a failli à sa mission tant en matière d'aménagement du quartier et de risques naturels. Ce devrait être un argument supplémentaire pour remettre en question les engagements financiers pris par la commune dans la convention signée en 2011 par votre prédécesseur.

Il est de votre responsabilité de faire valoir ces arguments auprès des instances concernées. Votre position au Conseil Régional, à l'Etablissement public foncier régional d'Ile de France, au Conseil Départemental devrait vous faciliter la tâche.

Nous vous demandons très solennellement de repousser cette délibération après le vote du PLU. Si Eiffage devait persister dans son intention de déposer un permis de construire, vous avez toutes les raisons de lui opposer un sursis à statuer.

Nous vous demandons de revoir le zonage prévu au PLU (en cours d'enquête publique) :
- *Accroissement de l'emplacement réservé sur la rue du Général Leclerc pour l'aménagement de la voierie et du carrefour*
- *Interdiction de parking souterrain*
- *Hauteur à l'acrotère et au faitage et emprise au sol réduite afin d'éviter la rupture violente avec le tissu pavillonnaire environnant*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.
Le terrain ne se situe pas en zone inondable, ce qu'a d'ailleurs confirmé la crue de juin.
Le PLU définitif sera modifié pour favoriser à une meilleure insertion du projet dans le quartier (R+1+C au lieu de R+2+C en limite de zone pavillonnaire, recul plus important par rapport à la voirie, limitation du linéaire commercial).

N°35 Association « Une alternative pour Montgeron » Ludovic GELLE
- Projet Eiffage (angle rue de Concy et avenue du Général Leclerc), à reconsidérer à l'aune des récentes inondations qui ont affecté notamment la rue de Concy ainsi que l'effondrement partiel de la chaussée qui en a résulté.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

N°51 Madame Chantal Briend

« ...Les récentes inondations à Montgeron laissent présager le désastre que présenterait le projet Eiffage pour son environnement s'il restait en l'état. Il parait de bon sens d'en revoir le zonage pour revoir à la baisse le nombre de logements. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Idem. Le nombre de logements a été sensiblement revu à la baisse (de 57 à 42).

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« ...Possibilités offertes de procéder à un avenant dans le cadre des conventions d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) (ex : délibération 22 CAVYVS Conseil Communautaire du 4 Juillet 2016) afin notamment de reprendre le projet immobilier dit « Eiffage » en l'intégrant sur l'ensemble du périmètre concerné par la convention initiale et d'élargir le champ d'intervention de celle-ci en y intégrant le secteur de la place de la gare... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Considérations qui ne relèvent pas du PLU.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

L'acquisition des parcelles cadastrées AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5 angle rue deConcy et rue du Général Leclerc en zone UEa : Projet dit EIFFAGE

Nul ne conteste le besoin de logements en Ile-de-France. Compte tenu du peu de réserve foncière disponible à Montgeron, cette parcelle pourrait s'inscrire dans l'orientation secondaire de production de logements inscrite au SDRIF.

Le 5 juillet 2016, en Conseil municipal, la ville soumet au vote une délibération autorisant la Maire à délivrer un permis de construire inadapté si l'on tient compte des multiples contraintes de ces terrains.

Ce site est fortement contraint : proximité de l'Yerres, classée en zone humide 3, terrains glaiseux, nuisances acoustiques, point noir de flux de circulation sur cet axe de transit vers Paris et autres bassins d'emplois.

Le carrefour concerné et les axes routiers adjacents seront à moyen terme très fortement sursaturés en raison du projet de rénovation de la gare d'Yerres, dans le prolongement de la rue de Concy : 4 500 m2 de surface de vente (zone d'approvisionnement de marchandises = camions +++), 400 places de parking et une centaine de logements... alors que des problèmes de sécurité physique des personnes existent d'ores et déjà. Ce projet urbain de densification autour de la gare d'Yerres aura des répercussions indéniables et augmentera le trafic de manière sensible.

Ces problématiques aiguës de circulation et la configuration des lieux devraient amener un réaménagement total et sécurisé dudit carrefour en prélevant sur la parcelle à l'angle. Difficultés renforcées par les cellules

commerciales projetées en rez-de-chaussée. Quid de leur accès?
Le permis de construire envisage un parking en sous-sol (de 40 places) avec cuvelage afin « d'éviter » des inondations potentielles. On ne peut faire abstraction des récents événements de crue début juin 2016 et en ignorer les conséquences.
Tout d'abord, ce cuvelage imposerait que les volumes occupés se retrouvent en dehors selon le principe d'équivalence de volumétrie. Cela n'est pas prévu. Les espaces végétalisés sont insuffisants à cet égard.
Par ailleurs, ce cuvelage engendrerait des remontées d'eau sur le périmètre et impacterait les parcelles voisines en renforçant les risques d'infiltration d'eau par capillarité.
Ce projet n'a malheureusement pas bénéficié d'une mise en concurrence des programmes et promoteurs.

Une solution alternative non étudiée, tenant compte des risques d'inondation :
Un projet avec architecture contemporaine, présentant des espaces de vie plus grands, mais en harmonie avec les zones pavillonnaires et les constructions des années 1980/90 en périphérie.
Mais aussi un projet plus raisonnable, moins dense, en logements mixtes (accession à la propriété et collectifs locatifs), construit sur pilotis, donc sans excavation : une forme d'habitats en R+1/R+2 avec accès par escalier, de type écoconstruction « village/urbain ». Ce projet sur pilotis résoudrait le problème des parkings qui se feraient en aérien au rez-de-chaussée tout en permettant de retravailler l'ensemble des reculs par rapport aux voies et la végétalisation des espaces extérieurs. Et créer par anticipation les voies cyclables réservées.
Autre suggestion liée à la problématique du stationnement sur ce projet, en se rapportant au règlement et aux obligations imposées au constructeur en matière de réalisation de stationnements, renvoyant aux dispositions communes :
En cas d'impossibilité ou de difficultés techniques majeures liées à des contraintes géologiques par exemple, le constructeur peut être autorisé à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier par obtention d'une concession à long terme dans un parc public à proximité... le parking Foch?
Sur le secteur gare, qui coïncide également à une entrée de ville aux croisées de Crosne et d'Yerres, nous regrettons l'absence de traitement d'ensemble pour une évolution réfléchie en prenant en compte de tous les paramètres requis. Les actions se font ici au coup par coup, sans cohérence.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.
Contrairement à ce qui est souvent affirmé, les parkings souterrains ne sont pas interdits par le PPRI de l'Yerres, car ils permettent de créer un volume inondable qui compense les volumes soustraits par la réalisation de constructions (notion d'équilibre remblai / déblai). Quoi qu'il en soit, le projet dont il est question se situe à l'écart de la zone inondable.

PROPRIETE MADAME DARDERE

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis

« ... Je soutiens cette demande par le fait que la plaine de Chalendray située au Nord de mon Pavillon est un rempart naturel contre les inondations. Or un parking est déjà construit dans cette plaine pourtant inondée il y a quelques semaines. La plaine de Chalendray, et y compris la propriété Dardère devrait être définitivement inconstructible afin de protéger les habitations existantes. En effet, j'avais personnellement 5 cm d'eau dans ma cave il y a 15 jours avec 2 pompes fonctionnant 15 heures par jour pendant 3 jours. Et ma voisine au 10 avait quant à elle 60 cm !! Mais à priori tout cela n'intéresse pas la mairie ! Qui a pris en compte le traitement des eaux usés et la politique de l'eau que vont générer une cinquantaine de nouveaux logements sur un espace aussi restreint ??... »

Réponse du maître d'ouvrage :

La constructibilité (partielle) du terrain dit « Darderes » est calée sur les limites fixées par l'Etat dans le cadre du PPRI de l'Yerres.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« ...La non instruction, au nom de la mise en révision du PLU, par la collectivité, des projets initiaux déposés par les promoteurs sur les parcelles Dardères peuvent s'apparenter à des mesures dilatoires génératrices d'une véritable démarche de spoliation à l'égard des propriétaires légitimes et d'un abus de pouvoir manifeste au regard des écrits de l'exécutif municipal (voir dossier déposé par les ayants droits dans cette procédure d'enquête publique)... ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Considérations qui ne relèvent pas du PLU. Il faut toutefois préciser qu'aucun promoteur n'a déposé de permis de construire pour ce terrain depuis mars 2014, contrairement à ce que laisse entendre ce texte.

N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis

« ...Sur le terrain Dardère...une crèche ou halte-garderie serait d'un grand intérêt compte tenu de la proximité des parkings et de la gare... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU ne s'oppose pas à un équipement de ce type.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

« ...Cette absence de vision globale pour notre ville se retrouve avec la

différenciation de traitement de la parcelle dite « Dardères » en zone UEb sur ce même secteur.

Cette grande parcelle de 10 000 m2, dont environ 3290 m2 constructibles (zone « bleu ciel » du PPRI 2012), entre également dans le potentiel foncier dont la ville devrait se saisir, avec un véritable projet : équipements publics, de type crèche et/ou une résidence intergénérationnelle, des logements sur une unité de petite taille ?Avec de fait une facilité de stationnements avec les parkings Foch, l'accès aux transports en commun en proximité directe

Elle constitue une autre réserve foncière ouvrant des possibilités d'aménagement du quartier. Créer plus d'espaces publics avec plus d'espaces végétalisés et des liaisons de circulations douces.

Est prévue dans le PLU la création d'un accès plus direct entre la rue du Moulin de Senlis, la gare et les parkings Foch. Les deux tiers restants de la parcelle, en zone inondable, sont susceptibles d'accueillir des aménagements sportifs, récréatifs et de loisirs.

Aujourd'hui, la ville n'a toujours pas saisi France Domaine alors que la propriétaire est désireuse de vendre et cherche un consensus avec la ville.

La ville ne montre pas de volonté politique ferme de préparer l'avenir.

Ce terrain reste sans projet concret et cristallise une situation de blocage dommageable pour le devenir du quartier.

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

In fine, pourquoi l'ensemble de ce secteur de la gare n'a-t-il pas fait l'objet d'une étude approfondie préalable et ne relève-t-il pas d'une OAP pour mettre en valeur l'entrée de ville, l'aménagement d'un secteur loisirs, d'équipements publics complémentaires, permettre une réflexion sur le renouvellement urbain et assurer l'évolution de la commune ?Et ce conformément au PADD ?

Cette étude devrait incorporer une analyse précise des flux de déplacements urbains dans ce secteur aux croisées de maillages urbains très empruntés à certaines heures, avec une analyse prospective des flux de circulation supplémentaires engendrés à terme par l'implantation du centre commercial et des nouveaux logements à la gare d'Yerres.

On connait ici le nœud de déplacements et la difficulté majeure de circulation aux heures de pointe.

En appliquant un traitement égalitaire et cohérent sur les deux grandes parcelles du secteur, avec les mêmes règles R+1+C de part et d'autre de la rue du Général Leclerc, un retrait supplémentaire est favorisé et permet un aménagement de voirie plus pertinent au regard des éléments précités.

Il s'agit là d'un levier intéressant pour agir sur la problématique de déplacement inter -quartiers, la transversalité entre les villes et sur la mobilité.... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La partie avant de ce terrain est amenée à accueillir quelques logements ; la partie arrière, inondable, doit conserver ou retrouver un caractère naturel.

N°73 Madame Brigitte Dardère-Hilt – tutrice de Mme Marie-Rose, Léa Dardère – 39, rue du Général Leclerc

« Je vous prie de trouver ci-après l'historique des projets immobiliers sur le terrain dit « Dardères » et mes remarques et demandes quant au PLU mis à l'enquête publique.

Historique immobilier

Notre terrain est situé derrière la gare, entre la rue du Moulin de Senlis et le parking Foch et sur la rue du Général Leclerc. Après des décennies d'exploitation agricole, le terrain est urbanisé depuis 1965 par 2 rangées de garages pour voitures (au total 80). D'une superficie de 10725 m² il est impacté par le PPRI de l'Yerres dont le règlement approuvé en juin 2012 autorise 3.300 m² constructibles « zone ciel »

Le 3 décembre 2012 sous réglementation du POS, un permis de construire a été accordé par l'ancienne municipalité, à la Sté CODOPROM, pour la construction de 45 logements dont 12 logements sociaux, élevés en RC + 1 étage (hauteur au faîtage 7,65 m). Le promoteur nous offrait la somme de 800.000 en tenant compte des contraintes liées au PPRI (pieux), démolition des garages et notre famille rétrocédait à la commune, à l'Euro symbolique, près de 7000 m² pour la création d'un parc. Après un recours rejeté en totalité par le Tribunal administratif de Versailles en décembre 2013, un appel déposé en février 2014 et soutenu la nouvelle municipalité en 2014, le Promoteur, fin décembre 2014, a retiré son permis de construire « sous la pression exercée» (Montgeron mag mars 2015)

La Sté SAFIR, promoteur présenté au mois de mai 2015 avec un projet de 49 logements aurait pu déposer un permis de construire dédensifié à 35 logements dès le mois de septembre. Son dossier était prêt, actualisé des demandes de Mme le Maire. Aucune réponse n'a été donnée au courrier du promoteur en date du 24 septembre 2015 (PJ 1) .Ce promoteur maintenait son offre à 800.000 E.

En parallèle aux négociations réglementaires d'urbanisme avec ce promoteur la Mairie m'a fait deux propositons d'achat :

- *le 18 mai 2015 pour 400/450.000 f (PJ 2)*
- *le 19 août 2015 pour 490.000 E. Aucune évaluation de France Domaine n'étayant ses offres.(PJ 3)*

Le 4 mars 2016 Mme le Maire serait prête de « moduler la règle de hauteur pour permettre un étage supplémentaire sur 25 % du linéaire des bâtiments » sur le zonage UEb celui-ci étant plus restrictif sur le terrain Dardères, (UEa projet Eiffage) (PJ 4)

M. Durovray et Mme Carillon, dans le but d'acquérir le terrain pour la collectivité, m'ont demandé de faire une proposition écrite, ce qui a été fait le 9 mai 2016. Je demande également dans ce courrier l'estimation de France Domaine et l'étude qui a été faite par Eiffage sur notre terrain, comme cela a été annoncé par Mme le Maire le 17 juin dernier en

réunion publique. Une réponse devrait m'être faite dans une quinzaine de jours (infos de M. Gauberthier ce jour).

Sans avoir pu déposer de permis de construire sous le PLU 2013, l'acharnement à faire retirer par le promoteur CODOPROM son permis de construire de 2012 (POS), en refusant tout autre promoteur en 2015, au regard des 2 propositions d'acquisitions en 2015 totalement en dessous du prix du marché, des nouvelles réglementations prévues au PLU 2016, la conduite de la Mairie s'apparente à une tentative de spoliation du bien de ma Mère dont l'autorisation de vente a été ordonnée par le Juge des Tutelles le 3 mars 2012.

La Zone UEb autorise des constructions ne pouvant excéder 7 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage en cas de toiture à pente. (RC +1 + C). La Zone UH du POS était moins permissive. Je demande dans un sens d'équité le même zonage que pour les parcelles communales « Eiffage » soit Uea. (PJ 5)

Zone UF Il est prévu sur la parcelle du 12 rue du Moulin de Senlis un accès pour « liaison douce pour la jonction gare/parking Foch.

Je demande à la Mairie dans sa proposition d'acquisition de tenir compte de l'offre faite en 2012 par la Sté CODOPROM (800.000 €), de la rétrocession de près de 7000 m² de terrain, « du passage d'une liaison douce » sur la parcelle du 12 rue du Moulin de Senlis, de faire cette évaluation au prix du marché actuel et de demander l'évaluation de France Domaine.

Je précise qu'au cours des crues récentes de l'Yerres notre terrain n'a pas été inondé, les hauteurs de la réglementation du PPRI n'ont à aucun moment été atteintes. Comme peuvent le prouver 2 relevés altimétriques ayant servi de bases au PPRI, notre terrain se trouve en surplomb de la Plaine de Chalandray et de certains pavillons situés rue du Moulin de Senlis.

Dernières remarques au 1er juillet 2016 suite à l'annonce d'un référendum et du Conseil municipal le 5 juillet 2016

Le Montgeron Mag de juillet/août annonce un référendum des Montgeronnais le 18 septembre 2016 contre l'avis du Préfet en date du 21 mars 2016 demandant la construction de logements. Encore une fois la Mairie fait référence à « la construction d'immeubles ». dans le secteur de la gare.

Au Conseil municipal du 5 juillet 2016 est inscrit à l'Ordre du Jour le projet immobilier Eiffage, par l'acquisition des parcelles et autorisation de déposer un permis de construire. Le référendum ne concernera que le terrain Dardères, seul terrain susceptible d'accueillir des logements dans le secteur de la gare. La Mairie remettrait-t-elle en cause le permis déposé par la Sté Eiffage lors de ce référendum ?

Comment dans ces conditions la Mairie peut-elle prétendre faire une offre d'acquisition qui soit fondée, étayée puisque, avant même la fin de l'enquête publique, le vote du PLU, aucun projet n'est arrêté sur le terrain « Dardères » et qu'elle conteste l'avis du Préfet et ne tient pas compte des demandes du SDRIF de construire autour des gares ? Pourquoi cette offre est-elle toujours « en relecture » et ne parviendra après l'enquête publique et le Conseil Municipal ?

Pourquoi avoir à tout prix fait retirer le projet Codoprom et ne pas avoir accepté le projet Safir en 2015 qui aurait répondu aux demandes du SDRIF et proposait un projet qui s'intégrait dans le site, ne gênait en aucune sorte la circulation routière rue du Gal leclerc puisque les voies de circulation étaient prévues par le parking Foch, qu'un parc était même aménagé par le Promoteur sur l'ensemble du terrain, avec aire de jeux pour les enfants. Ce projet avait une capacité de 49 logements répartis en 3 petits immeubles : (1 en RC+2+C) et (2 en RC+1+C) sur 3300 m² constructibles et 10725 m² de superficie totale du terrain ?

Comment et pourquoi refuser un tel projet en comparaison du projet Eiffage qui lui est réellement en zone pavillonnaire sur un terrain total de 2282 m² ? quelles sont les réelles intentions de la Mairie sur le terrain Dardères à court ou moyen terme (un projet identique à la gare de Yerres?)
Qu'en est-il de la crèche demandée à la Sté CODOPROM en 2014 et figurant toujours en projet dans le bilan de 2 années de mandat 2014/2016 ? »
Pièces jointe au courrier : Echanges de mails et courriers avec le service urbanisme et le Maire + tract sur le PLU de 2013

Réponse du maître d'ouvrage :
L'historique d'un ancien projet inabouti et l'exposé de discussion avec la ville n'a pas de lien direct avec l'enquête publique du PLU. Tout en reconnaissant le caractère partiellement constructible du terrain, la ville souhaite en limiter la densification compte tenu de sa localisation (caractère contraint en termes de circulations et risque d'inondation).
La comparaison avec le terrain dit Eiffage omet de signaler que ce terrain se situe en dehors de la zone inondable, contrairement au terrain appartenant à Mme Darderes-Hilt.

DEMANDE MODIFICATION DU ZONAGE A L'EST DE LA GARE

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis
« ...Ma demande est donc que la zone située après le pont qui coupe la rue du général Leclerc, reste un quartier pavillonnaire. Le zonage prévu au PLU doit donc être modifié... ».
N°26 Monsieur Pierre Gravier - 28, rue Lamartine
« Demande...de revenir en zone pavillonnaire rue de Concy »
N°18 Monsieur Besse - 5 et 7, rue Commines
« Je demande la modification d'urgence du zonage du PLU concernant tout le quartier Concy pour que ce dernier revienne dans le secteur à zone pavillonnaire stricte... »
N°38 Monsieur Sadich Valmy
« Je demande la modification de zonage des parcelles AE1, AE2, AE3, AE4, AE5 et AE6.
I) Concernant les parcelles AE1, AE2, AE3, AE4 et AE5.
Modification du zonage actuel UEa en un zonage logique, tant le tissu urbain à proximité immédiate des parcelles précitées est constitué de maisons, UF "Quartiers à dominante d'habitat sous forme pavillonnaire.. ».
II°) Concernant les parcelles AE6 (Locaux Databox) :
Je m'interroge aujourd'hui sur les intentions futures de la Ville à conserver la parcelle AE6 en zone UEa...
Vous en conviendrez, sa localisation dangereuse ne saurait accueillir toutes nouvelles constructions. Il serait opportun que cette parcelle soit classée de telle façon à ce qu'elle ne peut accueillir aucun immeuble même de faible hauteur dans le futur. »
N°55 Madame Laurence Stouvenel - 14, rue de Concy
« ... et modifiez le zonage du PLU sur le secteur de la gare, afin que les zones UDb soient retransformées en zone UF et que ce quartier reste pavillonnaire et harmonieux. »
N°62 Madame Martine Boulay – conseillère municipale, ancienne adjointe au maire de la majorité municipale - 126, avenue de la République

« Opposée au projet dit "Eiffage" à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Concy.
Il faut absolument modifier le zonage prévu au PLU 2016 pour cette parcelle et revenir à un zonage type pavillonnaire ; il se conformerait alors aux recommandations du schéma d'aménagement des eaux de l'Yerres. »

N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis

« Le quartier de la gare, notamment rue du Général Leclerc/rue de Concy devrait rester en zone pavillonnaire..).

Réponse du maître d'ouvrage :

Aucun « schéma d'aménagement de l'Yerres » n'impose de classer ces parcelles en zone naturelle. Par ailleurs, le PLU ne peut se contenter de figer l'existant mais doit prévoir des possibilités de mutations.

PROJET DE LIAISON PIETONNE GARE/PARKING FOCH

N°15 Monsieur Stéphane Galéa, quartier rue du moulin de Senlis

« ...Dernier point, je m'oppose à tout passage le long de mon pavillon, au 12 (rue du moulin de Senlis), comme prévu sur le projet de PLU. En effet, nous subissons assez de problèmes pour ne pas encore avoir un passage qui dévalorisera la valeur de nos pavillons et qui amènera une zone d'insécurité totale, comme c'est déjà le cas rue Bastier de Bez où stationne trop souvent, des cas sociaux alcoolisés et évidemment la police n'y passe quasiment jamais. Enfin en terme d'insécurité la sortie de la gare de Montgeron rue du moulin de Senlis, est déjà bien servie. On y voit jamais aucun policier, sinon une semaine avant les élections municipales .... »

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

« ...la suppression de la liaison traversant la rue du Moulin de Senlis entre la gare et le parking Foch car la rue du Moulin de Senlis n'a pas de trottoir et ne permet pas la circulation de piétons en masse à la sortie des trains... »

N°67 G. Galea - 14, rue du Moulin de Senlis

« ...Au 12, rue du Moulin de Senlis, projet d'un passage publique pour accéder au parking Foch. Cela ne fera rien gagner aux usagers du parking et occasionnera un ralentissement de la circulation, compte tenu de l'étroitesse des trottoirs et de la présence de poubelles qui obligeront les piétons à descendre de la chaussée. Ce terrain devrait être dévolu à la construction d'un pavillon pour rester dans la cohérence de la rue. Par ailleurs, ce passage risque d'être utilisé pour une faune (buveurs de bière, chahuteurs en tout genre) que nous subissons déjà avec la gare. En terme de nuisance déjà plus qu'on peut supporter. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'un principe de liaison qui sera étudiée ultérieurement de façon détaillée.

Il faut noter que selon d'autres avis (voir plus haut), la ville n'aurait pas prévu assez d'emplacement pour des circulations douces nouvelles, notamment pour mieux relier les différents éléments du pôle gare.

EMPLACEMENT RESERVE REPUBLIQUE/LELONG

N°4 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong
La demande de Monsieur Bergeron peut se résumer de la façon suivante :

Monsieur Bergeron est propriétaire du 117 quarter avenue de la République (parcelle AK 155). Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé (n°8) qui grève les ¾ de son terrain. Il demande la suppression de cet emplacement réservé en avançant les arguments suivants :

- *Aucune fonction n'est attribuée à l'emplacement réservé n°8 dont seule la forme circulaire du schéma laisse penser à l'aménagement d'un rond-point circulatoire. Les 2/3 de l'aménagement grève sa parcelle qui se retrouve amputée de 75% de sa surface constructible au seul profit de la Commune.*
- *La création de cet emplacement réservé le prive de la jouissance de son bien pour une durée indéterminée.*
- *Il bloque la réalisation d'un projet immobilier en pourparlers entre Monsieur Bergeron et un promoteur qui visait à la réalisation d'un habitat collectif R+2+C, en adéquation avec la zone UC et les projets de développement urbain de la commune. En outre il entraine un préjudice pour Monsieur Bergeron qu'il évalue à 675 000 €.*

Par ailleurs Monsieur Bergeron demande au Commissaire enquêteur de prendre note d'une proposition du requérant visant à fluidifier la circulation en ce lieu :

- *Possibilité d'aménagement d'une zone de forme rectangulaire affectant très partiellement les parcelles AI 388 (propriété de la Mairie) et 519 afin d'améliorer sensiblement la capacité d'absorption de l'actuelle voie du « tourne à gauche » avenue de la République (en provenance de MELUN) vers la Rue René CASSIN.*

Réponse du maître d'ouvrage :
Depuis l'arrêt du PLU, la ville a reçu du Département les éléments d'une faisabilité d'un rond-point « ovoïde » limitant les emprises nécessaires sur les propriétés privées. Ce plan a d'ailleurs été transmis à M. Bergeron. L'emplacement réservé sera sensiblement réduit en conséquence.

N°11 Monsieur Didier Bergeron - 1, rue du Général Lelong (envoi mail de la requête déposée en N°4)

N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins (46 pages)

Emplacement réservé n°8 : avenue de la République / rue René Cassin / rue du Général Lelong

Sans aucune concertation préalable un emplacement réservé pour l'élargissement du carrefour de l'avenue de la République / rue René Cassin / rue du Général Lelong apparait au plan de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
« ...La suppression de l'emplacement réservé au croisement entre l'avenue de la République et les rues René Cassin et du Général Lelong : il n'a jamais été évoqué pendant la concertation le besoin ni la volonté d'aménager ce carrefour et encore moins avec un aussi grand espace réservé. Nous contestons l'utilité d'un aménagement d'une telle ampleur... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem.

N°59 Madame Monique Nourry - 36 chemin du Dessus du Luet
« ...Toutefois, un point figurant dans le projet de PLU m'interpelle.
Le carrefour entre l'avenue de la République et la rue René Cassin mérite d'être réaménagé dans le futur, tant au niveau de l'espace publique que des constructions vétustes qui s'y trouvent. Le projet de rond- point paraît surdimensionné. Pouvez-vous préciser cette emprise au cas où des simulations auraient été faites ?... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem

PARCELLES AVEC CLASSEMENT EVP

N°7 Représentante d'une agence immobilière
« Il est précisé sur les documents consultables sur le site de la mairie que la préfecture émet un avis défavorable sur le PLU futur. A ce titre, je tiens à souligner qu'un certain nombre de terrains (bâtis ou non) en zone UF ont été classé EVP sans justification, si ce n'est pour éviter volontairement les divisions. Nous sommes directement concernés rue de Chênes, n°19, où le classement d'une partie avant du terrain a été fait après qu'une déclaration préalable de division ait été déposée. En dehors des sursis à statuer établis sur la DP et le CU, le préjudice causé aux propriétaires actuels n'est pas légitime. Le classement EVP est légal, mais (mot illisible) dans quelle mesure ? Il est sensé s'établir pour préserver "un poumon vert" en zone urbaine... Comment donc justifier ce classement à 10 mètres de la pelouse de Montgeron et à 300 mètre de la forêt de Sénart ? »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les EVP ont pour objet de sauvegarder des espaces verts qui, sans relever des grands espaces verts déjà sanctuarisés (forêt, plaine de Chalandray, Pelouse) constituent une « trame verte » en « pas japonais » et complètent la trame des grands espaces verts publics.

N°23 Madame Virginie Gélineau - 18, rue de la Concorde

« Je suis propriétaire d'un bien situé au 18 rue Charles, cadastré AI n°371. Le nouveau PLU montre que le fond de mon terrain d'une superficie d'environ 550m2 serait considéré comme zone verte alors qu'il ne l'était pas auparavant. Je souhaite que ce terrain reste constructible dans l'éventualité d'un possible futur projet »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le terrain ne pouvait pas accueillir de construction neuve depuis le PLU de 2013 (pas de constructibilité à plus de 25 m des voies). Il reste possible d'améliorer ou d'agrandir les constructions existantes.

N°42 Messieurs Patrice et Alain Chevalier – propriétaire du 152, avenue de la République

« Le bien, cadastré AI 385 pour une superficie de 25 a 36 ca, est composé d'une maison d'habitation d'une pièce séparée, d'un garage, hangar et cabanon, ainsi que d'un terrain sur le côté et au fond. Sur le projet de plan de zonage la partie de la parcelle située en zone UF serait classée en "espace vert protégé". Sur le secteur avoisinant seul cette partie de parcelle et celle du fond de la parcelle AI 371 ont été classé de cette façon.
Contrairement à la définition des espaces verts à protéger, donnée en page 24 du PLU arrêté, le terrain concerné est en réalité un jardin non entretenu et sur lequel il n'y a aucune végétation et plantation de qualité. Messieurs Chevalier contestent ce classement et demande le maintien en terrain constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le terrain a été rendu inconstructible par le PLU de 2013 (non constructibilité au-delà d'une certaine distance des voies). La ville souhaite continuer à préserver les cœurs d'îlots plantés, et ce terrain reste constructible en front de rue.

N°53 Monsieur Lucien Vannier - 19, rue des chênes

« Je refuse que ma parcelle de terrain cadastrée : Section AK, Numéro 301, lieudit 19 rue des chênes de 763 m2.soit classée en EVP (espace vert protégé) car il n'y a aucun fondement, la décision est arbitraire, totalement injuste et fantaisiste sachant que la pelouse se trouve à 100 mètre de notre terrain et que la forêt de Sénart est toute proche !!!!

Vous pourrez constater que plusieurs parcelles dans la rue des chênes peuvent faire l'objet sur division de terrain à bâtir sur rue, et que pourtant, seule notre parcelle a été classée en EVP rendant inconstructible le devant de notre terrain.
De plus, pour la maison existante à l'arrière du terrain, les règles d'agrandissements draconiennes imposées après la bande des 25m en limitent le potentiel.

La décision intervient curieusement alors que nous avons signé une promesse de vente avec un acquéreur le 19 octobre 2015, et que ce dernier a déposé la déclaration préalable de division ainsi qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avant la date d'approbation du futur PLU (décembre 2015), on en vient à penser que cela a été fait volontairement et qu'elle a pour

but d'empêcher la vente.

Je vous précise entre autre que le projet de division et de construction par l'acheteur respecte les anciennes et les nouvelles règles du PLU, participe à l'embellissement de la parcelle et au respect du quartier.

Non seulement la Mairie refuse de retirer le sursis à statuer fait sur ces 2 demandes alors que la préfecture les a mis en demeure de le faire (courrier joint) mais elle s'obstine à vouloir imposer ce nouveau PLU alors qu'un avis défavorable a été rendu par le service légalité de la préfecture, de plus elle n'a prévu aucun dédommagement pour cette perte financière énorme subis par les propriétaires qui ne peuvent ni diviser ;ni construire, ni vendre leur terrain à leur juste prix ,ceci est inacceptable

Au vu de tous ces faits la mairie doit se plier aux directives de la préfecture et respecter les règles et la loi concernant l'urbanisme et le respect de ses administrés.

Les demandes auraient dues être acceptées dans le cadre du PLU en vigueur au moment du dépôt.
Etant donnés les préjudices moral et financier, sans compter la perte de temps dans ces démarches qui nous empêchent de régulariser l'acte authentique de vente, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte l'intégralité de ces données dans votre rapport, et sollicitions expressément le retrait de ce classement en EVP. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette situation particulière va être examinée.

N°76 Monsieur Alexandre Le Mière – Société d'avocats Redlink
« 1 les « espaces verts à protégé » visés à l'article 11 du titre II du projet de PLU .
Le projet de PLU comporte en effet plusieurs emplacements identifiés comme relevant de la catégorie « espace vert à protéger (art. L123-1-5 II 2° » (ci-après EVP), principalement situés au sein de la zone UF.

1.1- Or, d'une part aux termes des dispositions légales applicables, la possibilité de réserver de tels emplacements n'est possible qu'à la condition qu'ils soient nécessaires aux continuités écologiques.
Or, rien en l'espèce ne vient, s'agissant des EVP identifiés au projet de PLU au sein de la zone UF, expliquer et/ou justifier leur nécessité au plan de la continuité écologique.
Au demeurant si tel était le cas dans les faits, la désignation des emplacements concernés serait différente compte tenu de la configuration des lieux (cf. infra § 2 sur ce point).

1.2- D'autre part, aux termes du projet de PLU lui-même, de tels espaces seraient justifiés en ce qu'« ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale » (cf. art. 11, titre II, page 24 du projet de PLU soumis à l'enquête publique).

Néanmoins, là-encore, rien ne vient expliquer, s'agissant de ces EVP identifiés au PLU en zone UF en quoi ils constitueraient des « unités paysagères à protéger pour leur qualité végétale et leur rôle dans la biodiversité locale ».

D'ailleurs sous cet angle aussi, le motif du classement en EVP de parcelles situées en zone UF apparait non fondé ni justifié dans les faits, compte tenu de la configuration des lieux (cf. infra § 2 sur ce point) qui exclut que seules quelques parcelles puissent être concernées alors que, dans le même temps, de nombreuses autres, présentant les mêmes caractéristiques, ne le sont pas.

1.3- Ce constat apparait enfin d'autant plus évident que le projet de PLU, relatif à la zone UF, dispose lui-même, sous l'article UF.11 : « IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme. Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone. »

Ce faisant, le projet de PLU, pour ce qui concerne la zone UF, d'abord indique lui-même que le secteur ne comporte pas de particularité et ensuite, en tout état de cause, ne comporte aucune indication justifiant ou expliquant l'inscription d'EVP en son sein.

Le projet de PLU n'est donc, en l'état, pas cohérent.

2- Le constat opéré ci-avant est, au surplus, autant conforté que confirmé par les faits dès lors que les emplacements EVP actuellement indiqués dans le cadre du projet de PLU ne montrent aucune cohérence.
2.1- Ainsi, dans la rue des Chênes, deux parcelles situées au bout de la rue (de part et d'autre aux 23bis et au 36), ainsi qu'une troisième parcelle située au 19 rue des Chênes font l'objet d'une inscription en EVP. A noter qu'il n'existe aucune autre inscription de ce type dans cette rue.

Or, ces trois inscriptions ne sont pas expliquées dans le projet de PLU.

En l'état elles sont incompréhensibles dès lors que rien ne les justifie. A cet égard, il convient de relever que la rue des Chênes comporte de nombreuses parcelles présentant une configuration équivalente aux trois parcelles désignées ci-avant.

Dans ce contexte, il ne peut donc y avoir que trois solutions :

- soit toutes les parcelles équivalentes font l'objet d'une inscription au titre de la catégorie EVP ;

- soit seules les deux seules parcelles situées au 23bis et au 36 de la rue des Chênes sont inscrites au titre de leur contiguïté avec la zone N (et ce alors même que la délimitation de la zone N ne couvre pas ces terrains) ;
- soit aucune des parcelles équivalentes situées en zone UF et, en toute hypothèse a minima situées rue des Chênes et dans les rues adjacentes ne font l'objet d'une telle inscription.

Il s'ensuit que le projet de PLU dans sa version actuelle présente une incohérence flagrante et doit faire l'objet, à tout le moins à cet égard, d'un avis défavorable de votre part.

2.2- Il convient en effet de relever que rien n'explique que certaines parcelles situées dans cette même rue et présentant une configuration équivalente à celle notamment du19 rue des Chênes ne fassent pas, également elles-mêmes, l'objet d'un classement en EVP.
Il en est ainsi notamment de :
- les parcelles situées au 13, 15 18, 20, 22, 26 et 28 rue des Chênes
- l'ensemble des parcelles situées sur le côté pair de la rue René Cassin - les parcelles situées aux 15, 17, 19, 25 et 34 rue Charles Vaillant

3- En conclusion, dans le prolongement des éléments décrits ci-avant, les inscriptions d'EVP au sein du projet de PLU de Montgeron - et a minima au sein de la zone UF ne sont pas justifiées en l'absence de toute nécessité de de continuité écologique attestée et démontrée ou encore de l'existence d'unités paysagères à protéger pour leur qualité végétale et leur rôle dans la biodiversité locale. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

DEMANDE DE MODIFICATION DE LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA BANDE DES 25 METRES

N°42 Messieurs Patrice et Alain Chevalier – propriétaire du 152, avenue de la République
Bien, cadastré AI 385 (complément à la demande sur le classement EVP): « la parcelle est situé pour partie sur la zone UC et la zone UF. Or en zone UF les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette règle rend la partie de la parcelle située en zone UF (environs 22 ares) inconstructible puisque située à plus de 25 mètres de l'alignement. Ils demandent une évolution de cette règle pour permettre la constructibilité de

cette partie de parcelle. » Messieurs Chevalier demande la modification de cette règle pour le maintien du terrain constructible

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette règle avait été introduite par le PLU de 2013.
La ville souhaite la conserver, afin d'éviter une urbanisation anarchique des fonds parcelles avec des aménagements « en drapeau » qui viendraient « miter » les cœurs d'îlot tout en multipliant les accès carrossables ce qui nuit à l'espace public.

N°52 Monsieur Roger Vion - propriétaire au 100, chemin du Dessus du Luet
« Propriétaire depuis novembre 1998 d'un terrain situé au 100 chemin du dessus du luet, parcelle 506 et 461 d'une superficie totale 1317 m2, le PLU nous impose l'interdiction de toute construction au-delà de 25 m de la voie d'accès. C'est un non-sens d'empêcher la création de deux parcelles sur un grand terrain qui réunit les conditions adéquates pour permettre la construction d'une nouvelle habitation, ainsi qu'un nombre suffisant de places de stationnement sur les deux propriétés. La population vieillissante, l'entretien sera de plus en plus difficile, ces grands terrains risquent de devenir des friches. Est-ce cette image là que nous voulons avoir de la ville? »

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem. Il faut en outre noter que ces parcelles sont situées le long de la RN6, ce qui exposerait les futurs habitants à des nuisances.

N°53 Monsieur Lucien Vannier - 19, rue des chênes
De plus, pour la maison existante à l'arrière du terrain, les règles d'agrandissements draconiennes imposées après la bande des 25m en limitent le potentiel.

La décision intervient curieusement alors que nous avons signé une promesse de vente avec un acquéreur le 19 octobre 2015, et que ce dernier a déposé la déclaration préalable de division ainsi qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avant la date d'approbation du futur PLU (décembre 2015), on en vient à penser que cela a été fait volontairement et qu'elle a pour but d'empêcher la vente.

Je vous précise entre autre que le projet de division et de construction par l'acheteur respecte les anciennes et les nouvelles règles du PLU, participe à l'embellissement de la parcelle et au respect du quartier.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut. Cette règle est entrée en vigueur en 2013.

ENVIRONNEMENT/PLAINE DE CHALANDRAY

N°6 Monsieur Ogier (mémoire de 48 pages) dont la synthèse figure en N°9, ci-après.
N°9 Monsieur Ogier (synthèse du mémoire de 48 pages enregistré au N°6)

II- La Plaine de Chalandray : site naturel classé. Humide et inondable. Crue de référence 1978 : crue juin 2016 : environ 60 cm en dessous, mais effets déjà considérables.
Classer comme le demande le Syage, le lit majeur de l'Yerres en zone N et y interdire toute construction (cf. exemple de Codoprom : ç'aurait été la panique en 2016 pour des dizaines de famille).
Récrire le règlement PLU pour que les règles SAGE/SADGE concernant le lit majeur de l'Yerres ne soient pas escamotées comme c'est le cas actuellement. On les évoque de manière générale dans l'art 1 des règles communes puis on les oublie. Présentation fallacieuse de la loi.
Règles SDAGE 31 : « reconquête des zones naturelles d'expansion des crues ». Tout est à faire. A commencé par écrire la règle dans le règlement !

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette demande reviendrait à classer en zone naturel des quartiers pavillonnaires urbanisés depuis des décennies, ce qui serait extrêmement contraignant pour les habitants, et est inenvisageable. Le risque d'inondation est déjà pris en compte grâce au PPRI de l'Yerres qui contrôle fortement leur densification et leur utilisation.

N°21 Monsieur Michel Coste - Observations en son nom propre et en celui de Montgeron Environnement - 36, rue Pierre

« Le PADD (orientation n° 4 LE DEVELOPPEMENT DURABLE, UN OBJECTIF TRANSVERSAL Préserver la biodiversité et les milieux naturels page 16) donne au PLU l'objectif majeur de les préserver, d'une part pour répondre aux objectifs de biodiversité et de préservation des puits de carbone, d'autre part pour répondre aux objectifs de qualité de paysages et qualité de vie des habitants exposés plus haut.

- Préserver et améliorer la « trame verte et bleue » à l'échelle de la commune et assurer une continuité des corridors écologiques avec les territoires voisins.
- Préserver les zones humides forêt de Sénart
- Prendre en compte le rôle des quartiers pavillonnaires et de leurs jardins dans la préservation de la biodiversité et leur rôle comme corridor écologique entre vallée de l'Yerres et forêt de Sénart.

Le rapport de présentation du nouveau PLU de Montgeron reprend, partie 4 : état initial de l'environnement, pages 101 à 105, les propositions de Montgeron Environnement en ce qui concerne les trames vertes et bleues et les corridors écologiques. Ces travaux concluent au fait qu'entre les sous trames vertes et bleues identifiées dans le PLU (notamment la forêt de Sénart et la plaine de Chalandray), il existe des corridors écologiques qui permettent aux espèces floristiques et faunistiques locales de circuler à travers un tissu dense de parcs et jardins (trame de type mosaïque et pas japonais). Ce tissu constitue un maillage qui fonctionne par diffusion davantage que selon un schéma linéaire bien identifié.

« La partie 5 du rapport de présentation précise les actions à engager pour préserver « les espaces verts et les corridors écologiques, ainsi que créer une véritable trame verte et bleue à l'échelle de la commune (continuité des corridors écologiques, y compris à travers les espaces urbanisés de faible densité) ».

Cette rédaction appelle l'observation suivante : les trames vertes et bleues existent bel et bien au niveau local, elles sont clairement identifiées dans la partie 4, il n'y donc nullement lieu d'en créer, mais plutôt de préserver ou de restaurer les corridors écologiques les reliant entre elles.

Page 177, où les spécificités par zone sont récapitulées, il est précisé pour la zone UF (dominante d'habitat pavillonnaire), que : la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur à partir de l'alignement « permet de préserver les cœurs d'îlots, qui jouent un rôle de corridor vert en pas japonais à l'échelle communale et intercommunale, etc. »

Ces prescriptions concernant la zone UF ne sont pas reprises pour d'autres zones, dont certaines pourraient intervenir également dans la préservation des corridors écologiques : notamment la zone UD (résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée).

Le PLU considère que les obligations de préservation des corridors écologiques à Montgeron seront respectées en préservant les quartiers pavillonnaires existants (et les parcs). Il n'est donc pas envisagé de mesures spécifiques visant au maintien et à l'amélioration de l'existant, ce que confirme le règlement (ci après). Ces dispositions à minima nous paraissent insuffisantes.

Le règlement confirme, page 60 que la zone UD (quartiers à dominante d'habitat individuel) a « un rôle dans la composition paysagère et sa trame verte ». Aucune autre disposition spécifique n'est prévue. Il conviendrait d'englober dans ce dispositif, outre la N, ce qui est déjà mentionné dans le rapport de présentation mais pas clairement exprimé dans le règlement, également la zone UD et les zones UA, UB, UC, UE, UL, ayant également un rôle non négligeable dans le maintien des corridors écologiques.

De surcroît, il conviendrait de compléter l'article 9 des zones UF et UD, qui se contente en l'état de préciser le pourcentage d'emprise au sol des constructions, sans avancer de prescriptions complémentaires concernant les parties non construites. Il importe tout particulièrement de lutter contre le bétonnage, le carrelage (voire d'autres modes de recouvrement) excessifs, des sols non construits, effectués trop souvent par des résidents, ce qui a pour double effet de nuire aux corridors écologiques et d'encourager le ruissellement des eaux de pluie : celui-ci peut se révéler catastrophique dans certaines circonstances et, en permanence, est fortement nuisible à l'environnement. Il conviendrait de préciser la mesure « raisonnable » de recouvrement partiel pour des motifs pratiques : l'accès à l'entrée principale du bâtiment à partir de la voirie, ainsi que l'accès au garage dans les mêmes conditions. Tout autre recouvrement devrait être déconseillé voire prohibé. En tout état de cause, le recouvrement total de la cour précédant la maison devrait être formellement exclu. En outre, l'implantation de la future construction sur la parcelle devra permettre le maintien des corridors écologiques d'un terrain à l'autre et ne pas constituer une barrière (cas de certaines constructions occupant toute la façade de la parcelle).

Il importe également de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques par la mise en œuvre de moyens appropriés aux espaces considérés, tels que la valorisation de la forêt périurbaine (Sénart), la plantation de haies, des clôtures adaptées dans les jardins et parcs, l'aménagement de passages à faune, la suppression d'obstacles et de seuils, la végétalisation des rives et l'aménagement périurbain(Chalandray).

D'autre part la règle des 25 m en zone UF nous parait insuffisante pour protéger les cœurs d'ilots qui au fil du temps seront inexorablement grignotés par des modifications de PLU. Un marquage en EVP ou mieux en EBC de tous les cœurs d'ilots d'une surface d'au moins 1000m2 assurerait une meilleure protection en donnant un sens écologique à ce qui n'est qu'une règle du droit à construire.

L'avenue de la République constitue à Montgeron le principal obstacle à la diffusion des espèces entre les grands espaces naturels (si l'on exclut bien entendu de ce constat la diffusion par voie aérienne, qui n'est pas un élément mineur). Cet inconvénient est largement compensé par le fait qu'il existe actuellement un certain nombre de passages naturels à travers lesquels ces espèces peuvent circuler de part et d'autre de l'avenue.

C'est ce qu'a essayé de démontrer le document graphique ci-joint, présenté à la municipalité mais non repris dans le nouveau PLU.
Sur cette carte se trouvent:

- *Les taches vertes des parcelles à ajouter à celles déjà inscrites dans le PLU 2013 en EVP ou EBC.*
- *Les filets orange des grands axes de diffusion de la biodiversité au cœur même de la ville, qui s'appuient sur les parcs, jardins cœurs d'ilots.*

Ce document pourrait être repris dans le rapport de présentation et compléter le document graphique page 19 du PADD.

Des projets importants de construction d'immeubles collectifs en bordure de l'avenue de la République, et tout particulièrement dans sa partie sud, semblent actuellement en cours d'initialisation. Ces projets constitueraient un obstacle à la préservation des corridors écologiques existants s'ils ne prenaient pas en compte leur existence. Aussi, devront-ils veiller à protéger, voire améliorer, les passages existants en évitant par exemple l'édification de barres d'immeubles occultant entièrement le front de l'avenue de la République.

Les prescriptions à inscrire a minima dans le PLU sont les suivantes :

-prendre en compte l'existence des corridors écologiques dans la configuration des nouvelles constructions, et tout particulièrement des immeubles collectifs, en bordure de l'avenue de la République,

-veiller à ce que les corridors ainsi préservés ou créés soient en correspondance directe de part de part et d'autre de l'avenue de la République afin de pérenniser la libre circulation des espèces.

Enfin, la zone N est un élément déterminant dans l'existence des coulées vertes et bleues (et notamment la forêt de Sénart, la vallée de l'Yerres et la plaine de Chalandray) et dans la préservation des corridors écologiques. Si les espaces boisés de l'Ecole Sainte Thérèse, du Moustier et du lycée sont bien inscrits dans cette zone (Nb), il devrait en aller de même notamment du parc de la maison de l'environnement. Il est à noter que l'avis du préfet, qui souligne par ailleurs une insuffisante adéquation du PLU avec le SRCE (trames vertes et bleues), demande la réintégration en zone N stricte des parcelles AN 4 et 5 en lisière de forêt de Sénart et classées en Nb. »

Plan des corridors écologiques figurant sur le registre et en copie en mairie

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville est déjà allée très loin pour préserver les corridors écologiques et limiter la densification, ce qui est d'ailleurs à l'origine d'un débat avec l'Etat.
On note que la non constructibilité au-delà de 25 m des voies en zone pavillonnaire est jugée insuffisante par certains, et excessive par les propriétaires concernés...
Il n'est pas envisageable que le PLU aille jusqu'à instaurer des règles qui auraient pour effet de rendre inconstructibles des terrains situés en zone dense (avenue de la République).
La réintégration en zone N des parcelles AN 4 et 5, telle qu'elle est demandée par l'Etat, ne pose en revanche pas de problème.

N°34 Monsieur Pierre Guériaux
« ... Privilégier la protection de l'environnement dans le cadre d'un plan sur 5 ans... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Ne relève pas du PLU

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
Zones humides et zones inondables non représentées
NOUS DEMANDONS : une rectification du contour de la zone humide de Plaine Chalandray car ses limites diffèrent notamment sur les rues de Concy.
Il s'agit principalement de la « zone humide de classe 3 » dans le secteur des rues de Concy et Moulin de Senlis.
(Voir aussi Zone N)

La trame verte et bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
« Le PLU reprend la cartographie des composantes du territoire, provenant du SRCE, mais ne reprend pas celle des objectifs du SRCE.
De plus, il ne présente pas une cartographie du territoire à une échelle plus fine, qui aurait pu permettre de préciser les éléments identifiés par le SRCE et de les compléter, afin d'apprécier leur rôle à l'échelle locale »
Nous ne pouvons qu'approuver la remarque du Préfet que nous avions aussi formulée.
NOUS DEMANDONS pour amorcer l'implantation de pas japonais entre foret et rivière.

que soit portées sur la carte :

- *des EVP sur tous les cœurs d'ilot d'une superficie de 1000m2 et plus.*
- *que soit repérés sur l'avenue de la République les passages à préserver pour la biodiversité. (se reporter à la contribution de Michel Coste, et nos propositions pendant 'élaboration du PLU))*

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens

« ...Une absence d'ambition environnementale
L'opportunité que représente ce nouveau PLU est à corréler avec les évolutions réglementaires en matière de développement durable.
Or, force est de constater que le manque d'ambitions est réel, n'anticipant aucunement la future réglementation bâtiment responsable (RBR 2020) qui exigera de limiter l'impact environnemental des constructions, notamment par le choix de modes constructifs à faible énergie grise (ossature bois...), mais par ailleurs, n'aborde pas le sujet central de l'énergie, n'ayant aucune visée que ce soit à l'échelle des bâtiments (bâtiment à énergie positive) ou du territoire (territoire à énergie positive) ... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Un PLU qui imposerait des modes constructifs serait illégal. La réglementation environnementale s'applique au bâti parallèlement au PLU, qui ne doit pas y faire obstacle.

LINEAIRES COMMERCIAUX

N°48 Monsieur Gérald Heulluy

« ...Certains linéaires commerciaux importants, parce qu'ils participent à la vie des quartiers et valorisent des centralités locales (la Forêt, l'Oly, quartier de la Gare/rue du Général Leclerc, La Saussaie-Avenue de la République/rue d'Yerres), n'apparaissent pas dans le plan de zonage... ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Les linéaires commerciaux constituent une contrainte forte, puisqu'ils empêchent tout changement de destination. C'est pourquoi ils ne peuvent pas être généralisés à l'ensemble de la ville, mais certains cas présentés ci-dessus peuvent-être réexaminés notamment la Saussaie et le centre commercial de la Forêt. Toutefois, dans le quartier de l'Oly, la place du Soleil est amenée à être restructurée, de sorte qu'il n'est pas possible de figer un linéaire commercial ;

dans le quartier de la gare un linéaire est maintenu rue du Général Leclerc ; en revanche, il n'existe pas ou plus de linéaire significatif rue d'Yerres.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

« ..NOUS DEMANDONS QUE LA CARTE SOIT COMPLETEE de tous les commerces existants actifs ou non). Il n'est pas possible ici de les citer tous (pour exemple place de la gare, avenue de la République : face au marché, de la rue du Mal Lyautey à l'allée des Fresnes et de la place desTilleuls jusqu' la Volière, au bas des ensembles collectifs (Foret, St Hubert, Oly, Mangin, place de la Gare...)

Il manque sur la carte beaucoup de linéaires commerciaux déjà existants, ce qui est contradictoire avec l'objectif affiché de consolider le commerce de proximité voire même de le développer... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les linéaires commerciaux protégés sont déjà très nombreux. Il n'est pas envisageable d'étendre ces linéaires à tous les commerces existant, mais seulement de protéger les points forts de l'armature commerciale de la ville. Ces linéaires ne peuvent évidemment empêcher la fermeture de commerces, et leur utilisation intempestive risquerait de bloquer des changements de destination qui sont parfois inévitables.

N°59 Madame Monique Nourry - 36 chemin du Dessus du Luet

« ...A proximité du carrefour entre l'avenue de la République et la rue René Cassin, il est évoqué le devenir du terrain du garage Renault. Est-ce que le linéaire commercial est toujours d'actualité ?

Il serait tout à fait dommageable d'imposer de nouveaux commerces alors que plusieurs magasins du centre-ville sont vacants »

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est envisageable de supprimer ce linéaire commercial.

DEMANDE ET PROPOSITION D'EVOLUTION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

N°1 Association Pelouse et Environnement

« Proposition d'évolution du règlement

Les demandes d'évolution concernent uniquement la zone UF

- Titre I – Dispositions générales ; 1. Les zones urbaines. Proposition de créer trois nouveaux secteurs spécifique en UF. A savoir :

*« Le **secteur UFe** est caractérisé par sa proximité avec la Pelouse : il est composé d'habitations qui donnent directement sur l'avenue de La Grange non ouverte à la circulation motorisée, et classée comme un espace vert protégé (EVP), à préserver.*

*Le **secteur UFe'** correspond aux premiers lotissements de Montgeron créés aux abords de la Pelouse : lotissement de La Folie, du Clos Galant, Sébastien Digard, Dumay-Delille. Il est*

caractérisé par une trame urbaine conçue comme un quadrillage orthogonal. Les rues convergent vers le territoire de La Pelouse, avec des particularités urbanistiques et architecturales qui justifient un zonage particulier.

*Le **secteur UFf** regroupe les zones pavillonnaires en contact avec les deux autres composantes de la zone N : la forêt et la Plaine de Chalandray. »*

- Titre I- Dispositions générales ; 2. La zone naturelle

Proposition de rajout «*qui comprennent notamment la Pelouse* » à la suite de « des Espaces Verts Protégés (EVP), publics ou privés, existants à préserver (L.123-1-5 du code de l'urbanisme) »

Proposition de rajout «*et en particulier l'alignement d'arbres de la Pelouse de 1,4km de long* » à la suite de «des alignements d'arbres qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)».

- Titre III – Zone UF

Les nouveaux secteurs proposés sont repris au titre III dans la partie présentation du la zone UF. Des propositions d'évolution des articles de cette zone sont formulées. Ce sont ;

Articles UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

La suppression de l'interdiction des occupations et d'utilisation du sol pour les hébergements hôtelier.

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La suppression de l'autorisation de construction, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales et d'entrepôts.

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *Demande des précisions sur la rédaction actuelle de l'article UF6 qui peut laisser à penser que les travaux d'extension ou de surélévation ne sont pas possibles sur les constructions de bâtiments d'habitation préexistant et régulièrement édifiés.*
- *Propose que lorsque le terrain d'assiette du projet se trouve en limite de la zone N, l'implantation des constructions respecte un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.*

Articles UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Propose la modification ci-après au niveau des dispositions générales :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement ne présentant pas de contact avec la limite de la zone N ~~correspondant à la pelouse~~, et dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent

être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

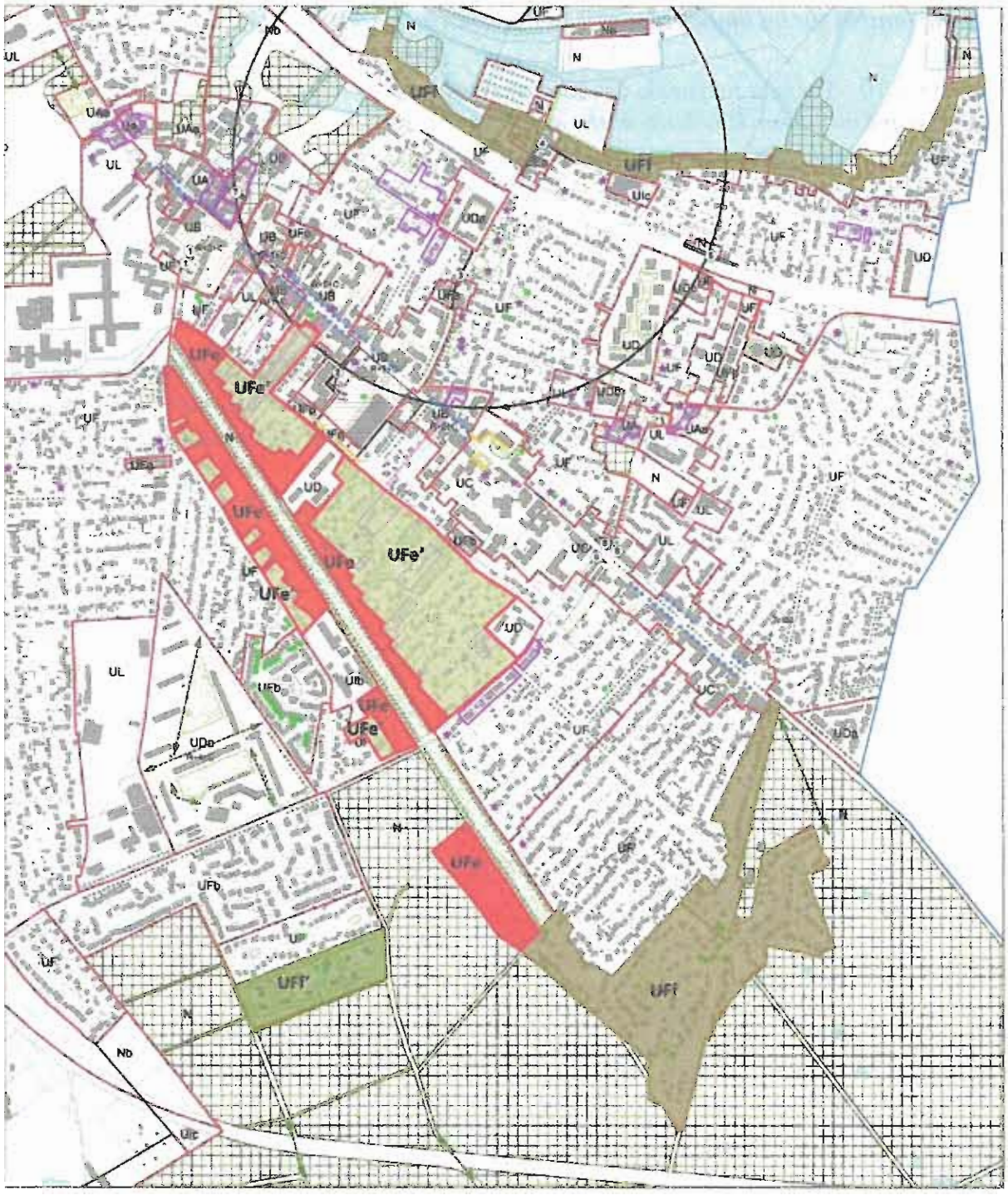
Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

- *Propose une évolution de la hauteur des constructions dans le secteur UFd en la limitant à 3 mètres à l'égout du toit (au lieu de 4 mètres) et 5 mètres au faîtage (au lieu de 6 mètres).*
- *Demande la suppression, en zone UF (hors secteurs) de la règle de 0,7 fois la longueur du mur gouttereau et propose que la hauteur à l'égout du toit prenne en compte les hauteurs de l'environnement du quartier.*

- **Proposition d'évolution du zonage**

Pelouse Environnement s'interroge de l'intérêt d'avoir supprimé deux secteurs UFa dans le quartier de la Garenne. L'association considère que cela revient à nier l'existence de caractéristiques particulières d'implantation et de densité issue de l'histoire urbaine de ce quartier.

La carte, ci-après, présente la proposition d'évolution de zonage



- **Proposition d'un règlement applicable aux constructions implantées sur des terrains en limite de la zone N (Forêt, plaine de Chalandray et Pelouse)** :

Article UF 1

En plus des occupations et utilisations du sol déjà interdites en zone UF, les entrepôts et l'artisanat sont également interdits.

Article UF 2

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales à condition d'être inférieurs à 150 m2 de surface de plancher et qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage

Articles UF 3 à 5

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 6

Implantation des constructions en recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de la zone N en secteur UFe et UFf et 20 mètres par rapport à la zone N en secteur UFf', pour le lotissement de l'Hermitage, constitué de très grandes parcelles et situé en lisière de la forêt de Sénart.

Article UF 7

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les annexes peuvent être implantées sur une limite séparative et sur une longueur maximale de 10 mètres. En secteur UFf', les constructions et annexes de plus de 10m^2 doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Article UF 8

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. 20% en secteur UFf'.

Article UF 10

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 11

Les clôtures en limites de la forêt et de la plaine de Chalandray seront réalisées en grillage sans aucun mur de soubassement. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale légère laissant toutefois apparaitre des continuités paysagères entre les jardins privatifs et l'espace naturel.

Article UF 12

Application des règles générales de la zone UF

Article UF 13

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 70% de la surface libre de toute construction, portés à 80% pour les terrains de plus de 1 000 m2 et quelque soit la surface de la parcelle en secteur UFf'. Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m^2 d'espace libre et 150 m^2 pour les terrains situés en limite de la forêt.

Articles UF 14 à 16

Application des règles générales de la zone UF »

<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u>

Le PLU de 2013 avait assoupli les règles en zone pavillonnaire, notamment en matière de stationnement, ce qui facilitait les opérations immobilières et les divisions de logements, au risque de nuire au caractère des quartiers. Un

secteur avait néanmoins été défini autour de la Pelouse, qui échappait en partie à ces assouplissements.
Le PLU en révision s'est attaché à étendre les protections dont bénéficiait le quartier de la Pelouse à l'ensemble des quartiers pavillonnaires de même densité, considérant que les habitants des différents quartiers avaient les mêmes droits à la protection de leur cadre de vie.

Cette contribution demande la réinstauration d'une zone spécifique autour de la Pelouse, non pas pour lui attribuer des protections supplémentaires, mais pour prendre en compte une urbanisation spécifique.
La ville va étudier cette proposition.

N°12 Monsieur André Schneider

« ...D'accord avec le projet de PLU qui permet de diminuer d'un étage l'ensemble des immeubles à venir pour que Montgeron reste une ville à la campagne.

Réponse du maître d'ouvrage :
Pas de remarque.

N°19 Monsieur Jean Marie Hurel – 5, bis rue d'esclaibes d'Hust

« Je vous demande de prendre en considération le fait que Le foyer ADOMA est classé en zone UD, ce qui permettrait à l'avenir la réalisation de projets immobiliers sur ce terrain situé en pleine zone pavillonnaire. Il conviendrait que les protections soient renforcées, comme vous l'avez fait plus généralement sur ce PLU, afin d'éviter le bétonnage et de conserver le paysage du quartier et son caractère arboré. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage cette préoccupation ; une modification en ce sens sera proposée pour l'approbation en conseil municipal.

N°24 Monsieur Franck Affinito - 36, rue du Repos

« Recours contre le PLU
Avant tout je tiens à préciser que je connais bien l'urbanisme puisque je suis gérant d'agences immobilières dans les communes limitrophes de Montgeron, je suis également marchand de bien, développeur foncier pour plusieurs promoteurs et foncières ainsi qu'intervenant et jury en urbanisme à l'université de Marne la Vallée.

Je connais particulièrement bien Montgeron puisque j'y habite.
Montgeron, malgré une situation particulièrement favorable (près de Paris, desservie par de grands axes et l'aéroport d'Orly, RER, près de la forêt de Sénart ...) est une ville

vieillissante et sclérosée. En particulier le centre-ville qui est très hétéroclite, avec des constructions vétustes, inadaptées et même parfois insalubres.

Cette commune était attirante notamment pour sa rue commerçante très animée, or en quelques année la moitié des commerces ont périclité, pour preuve, uniquement dans la partie centrale de la Rue de la République j'ai compté 12 boutiques complètement abandonnées et 7 avec des pancartes « à vendre » sans compter celles qui le sont plus discrètement.

Il en est de même pour les bâtiments de l'avenue de la République (au moins 16 bâtiments sont à vendre entre le numéro 14 et le numéro 133 de l'avenue de la République) qui se délabrent parce qu'ils ne trouvent pas d'acheteur à cause de la politique actuelle de la mairie.

Il est évident qu'il est urgent de redynamiser et de densifier le centre-ville avec de nouvelles constructions bien intégrées, plus adaptées aux besoins actuels, moins énergivore...

Alors que le PLU en vigueur permet d'envisager un renouveau pour la commune grâce à une densification maitrisée, le projet PLU à complètement bloqué toute possibilité de rénovation urbaine.

La valeur moyenne d'un bien immobilier à Montgeron centre est de 3 500€/m² dans l'ancien et de 4 200 €ttc /m² dans le neuf.

Un promoteur qui doit réaliser 30% de logements sociaux dans un projet ne pourra consacrer qu'une charge foncière d'environ 350 € du m². Il est donc aisé de comprendre que pour acheter 1m² de logement ancien le promoteur a besoin d'en construire 10.

Le PLU dans la zone UAa permettait d'envisager un renouvellement urbain intéressant, c'est à dire plus de monde, plus de commerces, plus de vie, économie nouvelle comme d'autres communes de la région ont su le faire tel que Nogent, Le Perreux, Brie sur marne, Joinville, Maison Alfort....

Le projet de PLU ne permet plus cela puisque la constructibilité dans cette zone a été divisée quasiment par deux.

Par exemple en zone UAa l'emprise au sol équivalente l'ancien PLU permettait une hauteur autorisée au faitage de 15 m soit R+4 et le nouveau une hauteur de 10 m soit R+2. Très peu de projet seront viable dans ces conditions. Pourquoi ?

Un pavillon ancien de 120m² habitables sur 400m² de terraine vaut environ 400 000€ actuellement sur le marché traditionnel de l'immobilier ancien.

En imaginant que ce particulier accepte les conditions suspensives contraignantes et longues d'un promoteur ce dernier devrait construire au moins 1120m² de surface plancher pour amortir son opération ; or :

Avec le projet de PLU, emprise 60% soit 240m² x 3 = 720 m² x 0.90 (murs) = 648m² SDP

Le promoteur ne peut donc acheter que 230 000€ ce qui dévalorise la ville. Avec l'ancien PLU on pouvait construire 1 080m² et donc envisager l'opération.

La loi ALUR préconise de densifier les zones de centre-ville et autour des gares. Le projet de PLU réduit les zones concernées.
Dans le projet de PLU le calcul du rayon autour de la gare qui permet de réduire le besoin de stationnement dans une promotion a été réduit à 500m à partir de l'entrée principale de la gare qui se situe en bout de quai alors que le PLU actuel intègre un rayon de 600m ce qui prend en compte l'entrée secondaire qui se situe à l'autre bout du quai.

Ainsi le 56 rue de la République qui est à 444m de l'entrée secondaire n'est plus dans le périmètre, bien que à côté des écoles et de la médiathèque.

Pour ces parcelles (AR 531, AR 335, AR 424) nous avions obtenu un permis de construire pour un petit immeuble collectif parfaitement intégré qui a été retiré par la nouvelle municipalité (il faut préciser que ce permis a été retiré par le même employé qui l'avait autorisé, et que les motifs de retraits était des adaptations mineures du PLU que nous avait demandé ce dernier) et comme si cet abus de pouvoir n'était pas suffisant M Durouvray et Mme Carillon souhaite rendre notre terrain en centre-ville inconstructible en le passant dans leur projet en zone UF (zone pavillonnaire) alors que cette parcelle donne sur la place Joffre en centre-ville. Dans la zone UF l'emprise au sol est passée de 35 à 30% mais surtout il est demandé deux stationnements par logement dont un en sous-sol.
Il s'agit d'une zone exclusivement pavillonnaire et construite : cette exigence est impossible à réaliser si on voulait, comme le préconise le gouvernement, changer de destination des bâtiments d'activités qui n'ont plus lieu d'être dans un quartier résidentiel.
En effet, comment voulez-vous amortir financièrement la construction de stationnement sous des bâtiments existants.
Au 36 Rue du Repos comme au 56 av de la République la nouvelle municipalité nous a retiré un permis et nous empêche avec cette nouvelle norme tout changement d'affectation, alors que l'emprise au sol de notre parcelle est inférieure à celle des autres du quartier.
Nous joignons à ce courrier différentes pièces afin de vous permettre de juger.
Il semble donc indispensable pour le bien de tous de reconsidérer ce projet de PLU. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Dans son projet de plan local d'urbanisme, la ville a mis en œuvre le programme pour lequel elle a été largement élue en 2014.
Ce contributeur conteste globalement le parti d'urbanisme de la ville, avant d'en venir au fait principal, à savoir que le nouveau PLU nuirait à ses intérêts privés en limitant sa possibilité de réaliser des opérations immobilières.
Il est exact que la municipalité, au printemps 2014, a retiré des permis de construire accordés juste avant les élections municipales, permis qu'elle jugeait illégaux. S'il estimait à l'époque que la position de la ville n'était pas fondée, ce

contributeur aurait dû contester ces retraits auprès du juge administratif, ce qu'il n'a pas fait.
Le but du nouveau PLU n'est pas d'assurer la rentabilité des opérations immobilières des acteurs privés. Par ailleurs, les deux terrains concernés se situent en zone constructible.
La ville note toutefois qu'il convient de trouver une solution pour le devenir du terrain de la rue du Repos, solution qui ne relève pas directement du PLU, mais du dépôt d'un nouveau dossier par le propriétaire du bien.

N°25 Monsieur Jean Frernaux ?

« ...Rue du repos : terrains qui vont être libérés par la ville. Au fond de ce dernier on pourrait envisager un petit immeuble R+2 pour apporter un peu de variété. Projet comportant des toitures terrasses on pourrait peut-être envisager 20 à 30 cm de plus (relevé acrotère). Il faudra veiller à ce que les pentes de toit ne soient pas un obstacle pour la construction de certains bâtiments.
Article 11 : serait peut-être à revoir. Les informations « partie générales » se retrouvent dans la partie propre à chaque zone... »

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune va examiner ces propositions intéressantes.

N°30 Personne n'ayant pas laissé ses coordonnées

« - Les règles sur le stationnement ont été renforcées. Ne faudrait-il pas néanmmoins prévoir des règles adaptées pour les opérations d'ensemble type maison de ville (zone UFb, etc...) afin d'organiser du stationnement de façon groupée à l'entrée du projet ? D'une manière générale, pourquoi ne pas autoriser le stationnement sous forme d'abris ?

- *Comment le rapport hauteur largeur de 0,7 se calcule-t-il lorsque la construction comporte des appentis ou des extensions ?*
- *Il faudrait que des règles de hauteur de clôture soient fixées par rapport aux terrains voisins car de nombreux quartiers de la ville sont en pente.*
- *Les règles sur l'aspect des clôtures ont été renforcées. Il ne faut pas oublier les rapports de proportions entre parties pelines et ajoutées, qui sont trop souvent oubliées.*
- *La règle de 30% d'emprise au sol n'est-elle pas trop stricte dans les quartiers pavillonnaires pour les terrains déjà bâtis ? Serait-il envisageable d'autoriser 35% uniquement dans le cas des petits terrains (surface à définir) déjà bâtis ? »*

Réponse du maître d'ouvrage :
Stationnement : la ville est favorable et va étudier une modification du règlement sur ces points, sans remettre en cause l'objectif de bien intégrer le stationnement à l'environnement

Le rapport de 0,7 se calcule sur le corps de bâtiment principal ; la rédaction pourra être clarifiée sur ce point.
Règles de clôtures (hauteur et proportions) : ok
Emprise au sol : un taux à 35 % peut être envisagé mais uniquement pour les petits terrains déjà bâtis, afin de permettre aux habitants d'agrandir leur logement, en l'absence d'autre solution.

N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy

« Proposition d'un règlement spécifique pour les constructions des secteurs correspondants aux premiers lotissements aux abords de La Pelouse :
Le secteur UFe' regroupe les premiers lotissements de Montgeron créés aux abords de la Pelouse : lotissement de La Folie, du Clos Galant, Sébastien Digard, la rue d'Esclaibe d'Hust. Il est marqué par une trame de rues disposées suivant un quadrillage orthogonal, convergeant vers le territoire de la Pelouse, avec des particularités urbanistiques, architecturales et paysagères qui justifient un zonage particulier.

- *Article 1*

En plus des occupations et utilisations du sol déjà interdites en zone UF, les entrepôts et l'artisanat doivent également être interdits dans ce secteur.

- *Article 2*

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :
Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales de type restauration, à condition d'être inférieurs à 150 m2 de surface de plancher et de n'engendrer aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

- *Articles 3 à 5*

Application des règles générales de la zone UF

- *Article 6*

Les constructions doivent être implantées :
en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et de 3 mètres pour les rues Louise et d'Esclaibe d'Hustet dans une bande de constructibilité de 20 mètres à compter de l'alignement, sauf pour
les piscines et terrasses qui peuvent être réalisées au-delà des 20 mètres.
Pour toutes les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-avant, les extensions peuvent être implantées :
Dans le respect des dispositions précédentes.
Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
Les constructions annexes à une construction destinée à l'habitation, tels les garages, abris de jardin, ateliers, ... doivent être implantés :
avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale,
ou, pour protéger des arbres de haute tige, à l'avant de la construction ou au-delà de la bande constructible, à l'arrière de la construction principale, à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé et dans la limite d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement

- *Article 7*

Pour les limites latérales

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
Cependant, les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites latérales, selon les prescriptions suivantes et à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé :
Lorsque la construction principale sur le terrain voisin est implantée sur la limite séparative, alors 3/4 au moins du linéaire de la nouvelle construction doivent être accolés à la construction existante.
Les annexes peuvent être implantées sur une limite séparative et sur une longueur maximale de 10 mètres :
à condition qu'aucun arbre de haute tige ne soit supprimé ;
à condition que la construction principale ne soit pas déjà implantée sur la limite latérale opposée ;
La hauteur de la nouvelle construction est limitée à 3,50 mètres, à l'égout ou à l'acrotère sur la largeur de la marge de retrait.
Pour les limites de fond de terrain
Les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Sauf pour la rue d'Esclaibe d'Hust, où l'implantation sur la limite de fond de terrain est autorisée.
Calcul des marges de retraits :
Pour les constructions comportant au moins une baie :
Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres pour les limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain
Pour les constructions ne comportant pas de baie :
Le retrait doit être au moins égal 3 mètres pour les limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.
Pour les piscines découvertes :
Le retrait doit être au moins égal 3 mètres à compter de la limite de l'installation.
Afin de protéger des espaces végétalisés en cœur d'îlot, les annexes en fond de parcelle sont limitées à une surface de 10 m².

Article 8

Application des règles générales de la zone UF

Article 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, dont 5% maximum pour les annexes (garage, abris jardin, ...).

Article 10

En zone UFe', la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente, soit 3 niveaux (R+1+comble). La hauteur totale en prenant en compte les superstructures (cheminées, autres dispositifs architecturaux et techniques....) ne peut excéder 13 m.

Article 11

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, de leur environnement bâti ou paysagé, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.
Le parti architectural peut être d'inspiration traditionnelle ou résolument contemporain.
Les façades :
Le parement des façades doit utiliser la pierre meulière, la brique, les enduits talochés et le bois. En cas d'utilisation du bois, celui-ci doit être peint.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les toitures :
Un soin particulier doit être apporté aux lucarnes, chiens assis et débords de toit.
En cas de toitures à pentes, favoriser un traitement complexe de différents volumes de toiture. L'inclinaison des toitures doit être comprise entre 35° et 55°.
Les matériaux recommandés sont la tuile rouge, l'ardoise ou le zinc. Les tôles ondulées sont proscrites.
Les toitures terrasses sont autorisées pour affirmer une architecture contemporaine. Ces dernières seront rendues accessibles ou végétalisées.
Dispositions applicables aux extensions et transformations d'une construction existante
Toutes les modifications apportées aux bâtiments doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble.
Les extensions doivent :
Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer. S'il s'agit d'une extension importante, c'est-à-dire présentant des proportions au moins identiques à celles de la construction initiale, alors la toiture de l'extension doit être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.
Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
Les motifs décoratifs sculptés, en briques colorées ou vernissées, les céramiques et les moulures doivent être conservés.
Menuiseries :
Le dessin d'origine - en particulier les traverses impostes ou petits bois - des menuiseries existantes doit être conservé ou reconstitué. Les petits bois sont réalisés en applique et non incorporés entre deux vitrages.
En cas de remplacement, le matériau choisi devra être identique ou similaire à celui de la menuiserie initiale. Les châssis en bois sont recommandés et seront peint. Les châssis en PVC sont proscrits
Balcons :
Les balcons existants sont conservés ou reconstitués à l'identique, sans simplification de dessin.
Dans le cas de maisons jumelées, les modifications sont faites à l'identique sur les balcons des deux constructions.
Toitures :
Les extensions doivent respecter le découpage des volumes de l'habitation existante.
Façades : Les matériaux choisis pour les extensions doivent être choisis de préférence parmi ceux composant la façade d'origine (pierre meulière, brique, enduit, ...).
Dispositions applicables aux constructions annexes
Les constructions doivent être implantées de préférence avec un retrait identique à celui de la construction principale.
Elles doivent s'inspirer de l'architecture des kiosques et pavillons de jardin.
Leur volume et leurs ornementations doivent s'inspirer de la construction principale ou contraster dans un esprit radicalement contemporain et soigné.
Les parements sont de préférence en pierre, brique, enduit ou bois, soulignés par une

modénature de débord de toit.
Dispositions applicables aux clôtures
Les clôtures existantes et d'origine à la création du lotissement devront être conservées. Le remplacement d'une clôture (grille et muret) doit être conforme à l'original, dans son dessin, sa hauteur et dans les matériaux utilisés.
En cas de création d'une nouvelle ouverture, la clôture modifiée (grille, muret et portail) devra respecter la hauteur et le dessin de la clôture d'origine.

Article 12

Application des règles générales de la zone UF.

Article 13

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 70% de la surface libre de toute construction, portés à 80% pour les terrains de plus de 1 000 m2.
Les arbres existants doivent être conservés.
Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m^2 d'espace libre.

Articles 14 à 16

Application des règles générales de la zone UF

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut la réponse précédente à la contribution de Montgeron Environnement sur un secteur à proximité de la Pelouse.
La ville va étudier cette proposition.

N°43 Monsieur Franck Affinito, complément au N°24
« Suite à notre rdv de ce début de semaine dans le cadre de la contestation du changement du PLU, notre contestation porte principalement sur le changement de zone arbitraire de la parcelle du 56 avenue de la République à Montgeron AR 531, et avoisinantes les parcelles AR 535 et AR 424. Ces changements nous portent un préjudice certain.
Nous contestons également les interprétations et les modifications des normes de stationnement et des distances de vue de la zone UF concernant la parcelle du 36 rue du Repos à Montgeron.

Pour rappel vous trouverez ci-joint :
- Les recommandations de l'état concernant les densifications urbaines,
- Un plan de zonage du projet du PLU sur lequel nous avons identifié la parcelle AR 531 qui a changé de zone.
- Le projet que nous avons initié Place Joffre afin de constater que l'insertion d'un tel projet n'est en rien dévalorisant pour la commune, alors que le projet de PLU ne permet plus ce type de construction de même pour le permis retiré du 36 rue du repos.

Vous constaterez qu'il n'y a en aucun cas de densification. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.

N°48 Monsieur Gérald Heulluy

« .Autres Remarques sur le plan de Zonage

- *Zone UF - Secteur UFa*

Le secteur UFa regroupe quelques parties d'îlots marqués par une implantation à l'alignement, hérité d'une ancienne trame urbaine et répartis dans plusieurs quartiers.
L'implantation des bâtiments à l'alignement rappelle et laisse encore apparaitre aujourd'hui la présence d'anciens commerces. Les parcelles sont densément construites, tout en conservant des gabarits similaires aux pavillons environnants.
Deux secteurs UFa importants du quartier de la Garenne ont été supprimé entre le PLU 2013 et celui de 2015
Il s'agit tout d'abord des terrains au droit du carrefour des rues de La grange, de la Garenne, des Plantes et Jean Isoard. Et d'un groupe de bâtiments le long de la rue Raymond Paumier.
Ces terrains sur lesquels les bâtiments sont implantés à l'alignement et font encore apparaitre la présence d'anciens commerces devraient être réintégrés au secteur UFa.
D'autres terrains mériteraient d'être intégrés au secteur UFa
Il s'agit de parcelles en limite de la rue du Général Leclerc, face à la place Joseph Piette (place de la gare). L'implantation à l'alignement des bâtiments existants, leur commerce à RDC et le gabarit R+1 des bâtiments, répondent aux critères du secteur UFa.

Il s'agit également des terrains en limite de la place Joffre. Les bâtiments existants ne sont pas à proprement parlés à l'alignement, mais la mutation de ces parcelles devraient pousser à la valorisation et à l'animation de la place Joffre en y offrant la possibilité d'implanter des commerces ou services aux RDC des constructions, ce que la zone UF générale ne permet pas.

Un secteur UFa apparait dans le périmètre d'attente de projet du centre-ville, sans référence à une OAP
Sans aucune concertation préalable, sans même des intentions de projet énoncées, le projet de PLU introduit un secteur UFa sur les terrains en bordure de la rue Aristide Briand et occupés actuellement par le parking et la station-service de Super U.
Ce secteur UFa a peut-être du sens dans le contexte urbain actuel. Mais il pose la question de la pertinence à définir une précisément une zone au sein de ce périmètre dit "d'attente de projet", avant même de se doter d'orientations urbaines (OAP) qui définiront des intentions de projet dont découleront des règles urbaines et un zonage.
Ce périmètre d'attente de projet qui figure déjà dans le PLU de 2013, est légalement valide que pour une durée totale de 5 ans. Il ne reste donc qu'à peine 2 ans pour définir les orientations urbaines d'un projet.
Il est bien dommage que cette révision du PLU n'ai pas permis d'initier une réelle réflexion sur ce secteur important du centre-ville de Montgeron qui fait partie, depuis des années, des préoccupations des Montgeronnais.

Zone UF – Secteurs spécifiques à compléter

La richesse et la diversité du tissu pavillonnaire de Montgeron doivent se traduire dans le

plan de zonage par une décomposition plus fine des secteurs de la zone UF

Vouloir rassembler tous les quartiers pavillonnaires dans une zone unique, même en donnant à tous les règles les plus contraignantes, c'est nier les spécificités, l'identité de chaque quartier et la diversité des paysages urbains qui composent la ville.

Le règlement d'urbanisme devrait identifier tous ces points particuliers et les traduire dans des règles qui permettent de conforter cette diversité qui enrichit la ville.

Proposition pour la création de secteurs spécifiques en zone UF (UFe, UFf, UFf') pour les terrains en limite de la zone N

Dans le principe d'identifier et de valoriser des situations particulières, certains quartiers ou terrains en bordure des nombreuses zones N du territoire de la commune (Forêt de Sénart, Plaine de Chalandray et La Pelouse) devraient être intégrés dans un ou des secteurs spécifiques de la zone UF, selon la nature de la zone N qu'ils côtoient.

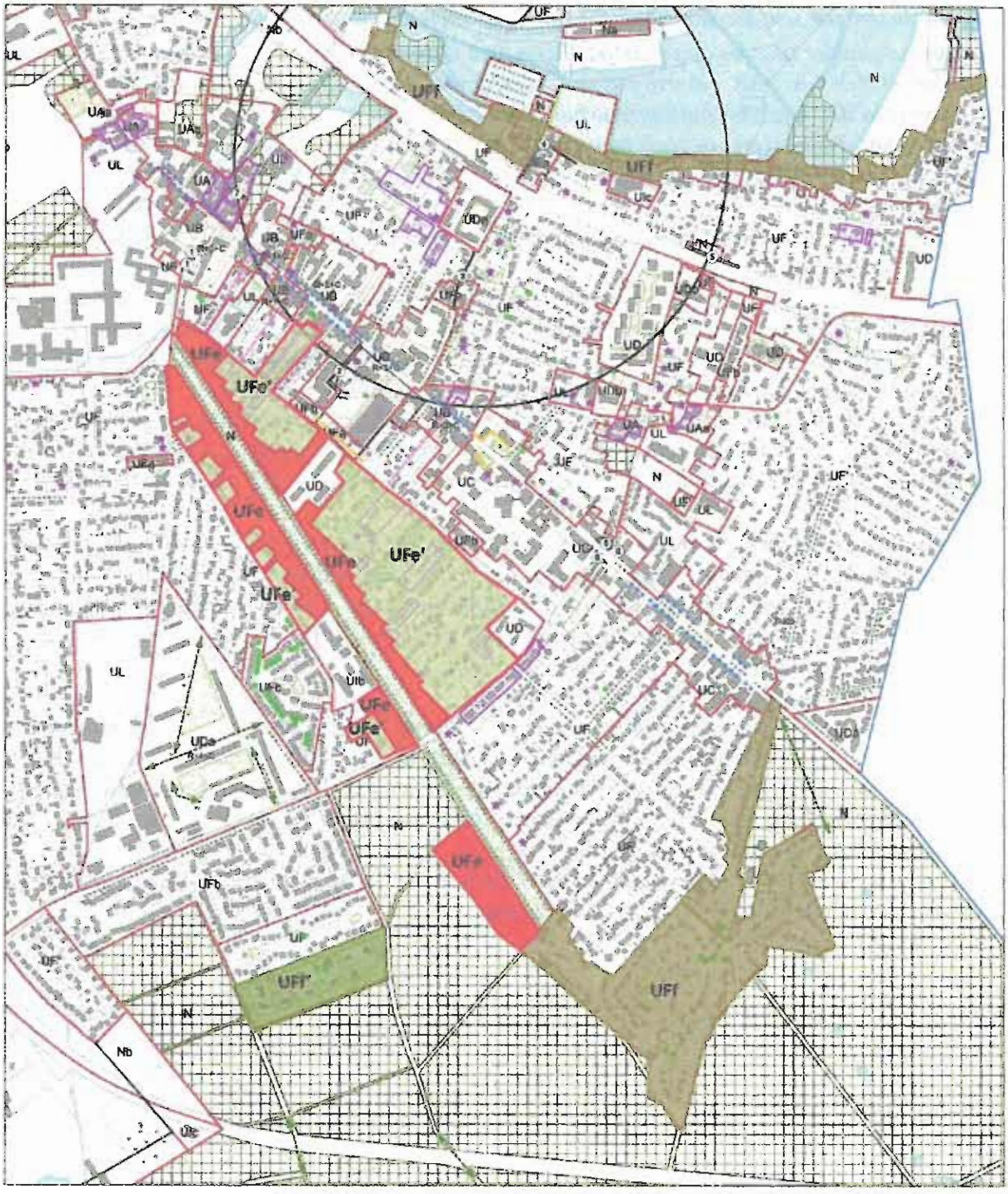
Pour rappel, le PLU de 2013, identifie en partie ces terrains - principalement ceux situés aux abords de La Pelouse et de la forêt de Sénart (voir plan de zonage ci-dessous) - et offre, au sein de deux secteurs spécifiques de la zone UF (UFc et UFd) des règles urbaines particulières.

Plutôt que de supprimer ces deux secteurs en les intégrant à la zone UF générale, comme le fait le projet de PLU, ceux-ci devraient davantage être élargis à tous les terrains en limites des zones N de la ville, soit en maintenant une distinction entre plusieurs secteurs, comme je le propose dans le plan de zonage ci-dessous (UFe, UFf et UFf'), soit en les réunissant en un seul, pour tous les terrains en limites de la zone N.

(Voir ci-après la proposition de plan de zonage)

De plus, dans la perspective de réaliser une AVAP pour La Pelouse et son environnement bâti qui forment un ensemble indissociable et cohérent (les lotissements à l'est et à l'ouest de l'avenue de La Grange), je propose d'introduire un secteur UFe' pour l'ensemble de ces lotissement situé dans la continuité du secteur UFe qui prend en compte qu'en à lui, les terrains en limite directe avec La Pelouse.

Les règles urbaines de ces nouveaux secteurs de la zone UF seront énoncées dans la partie consacrée au règlement par zone de ce document.



« ...Remarques sur le règlement du PLU

Au niveau des règles communes à toutes les zones l'interdiction, au niveau de l'article 11, d'utiliser pour les façades des enduits talochés et projetés est surprenante alors qu'actuellement c'est une pratique courante...

Commentaire du commissaire enquêteur : Quelques propositions d'évolutions sont formulées pour les zones UA, UB, UC, non reprises ici, mais figurant dans le dossier figurant dans le registre et en possession de la commune pour lesquelles une réponse est souhaitable.

Une évolution de la zone UF est proposée. Les éléments figurants dans cette partie du dossier ont déjà fait l'objet des deux contributions fournis par l'association Pelouse et Environnement. Seul l'article 10, page 42, présente une évolution.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Zone UFa : dans le PLU de 2013, des secteurs UFa avaient été identifiés. Il s'agissait de quartiers de faible densité caractérisés par une implantation à l'alignement et du bâti souvent de qualité. Toutefois, la mise en place de règles spécifiques peut avoir des effets pervers en entraînant le remplacement du bâti ancien. C'est pourquoi dans certains cas la ville a modifié certains périmètres de zones ; il reste bien sûr possible d'améliorer et d'entretenir le bâti existant, qui est ainsi pérennisé.
  La question du périmètre d'attente est évoquée plus haut.
- Demande d'une zone spécifique UF à proximité de la Pelouse. Point abordé plus haut. La contribution souhaite que soit mise en place une AVAP, ce qui constitue une piste que la ville envisage d'explorer après l'approbation du PLU. A ce stade, le zonage ne peut pas « anticiper » sur cette AVAP, qui nécessite des études complémentaires qui en préciseront le contour.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric

PLAN DE ZONAGE

Remarque générale :

La carte est pasie, peu lisible, qu'il s'agisse du zonage proprement dit, des linéaires commerciaux, des arbres remarquables, etc...
C'est un point critique source de litiges à l'avenir puisque le plan de zonage a valeur réglementaire à la parcelle. La multitude d'informations à faire figurer ne peut tenir sur une carte de cette dimension.

Nous suggérons une carte « de base » ou ne figureraient que les zones bien distinctes en couleurs, puis des calques à même échelle qui porteraient chacun sur 2 ou 3 informations complémentaires.

NOUS DEMANDONS QUE :
- chaque élément de légende fasse l'objet d'un tiré à part de même dimension que la carte générale.

- des listes soient annexées au règlement qui précisent les adresses : les linéaires commerciaux, les espaces boisés classés, les linéaires commerciaux, les EVP, les alignements d'arbres, les haies à créer, les arbres isolés, les ruelles, comme cela est le déjà le cas pour les bâtiments remarquables)

REGLEMENT ET ZONAGE

REMARQUES GENERALES :

1. *Les changements d'appellation des zones ne nous paraissent répondent à aucune nécessité, et ont rendu difficile l'analyse des modifications aux Montgeronnais*

2. *Antennes relais : le nouveau PLU ne protège pas suffisamment les Montgeronnais d'implantations telles que nous en avons déjà connues (Synérail). NOUS DEMANDONS que soit inséré dans les dispositions générales l'article suivant :*

Dans toutes les zones, les seules constructions autorisées seront celles ayant un lien avec la spécificité de la zone en cause.

En ce qui concerne les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », l'implantation d'antennes, pylônes et toutes constructions ou équipements doit être concilié avec les intérêts des riverains et doit être décidée de façon à réduire autant que possible les nuisances occasionnées.

3. *La densification*

Ce qu'on nous demande comme nous le répétons depuis 2011 n'est pas de construire des immeubles à quelques dizaines de mètres de la gare, mais d'avoir une réflexion qui prenne en compte l'ensemble de la ville : tous les quartiers de Montgeron sont dans un rayon de 2km d'une gare (celle de Montgeron, mais aussi Villeneuve Saint Georges, Yerres et Vigneux)

NOUS DEMANDONS CONCERNANT LES LOGEMENTS ET L'ACTIVITE une réflexion d'ensemble:

- *Prévoir un plan d'action qui mobilise tous les moyens disponibles pour remettre sur le marché les 800 logements vacants tant dénoncés en 2012 et 2013, cela permettant d'éviter de bétonner les espaces verts*
- *Reprendre les propositions que nous faisons depuis 2 ans d'optimisation des hectares gaspillés en parkings en plein air et surfaces commerciales extensives en RDC (Leclerc, Auchan, les zones commerciales et d'activités). Cela ne serait pas accepté à Paris ou en petite couronne, nous ne devons plus le tolérer non plus.*
- *De lier systématiquement pour les nouveaux programmes logements et emploi : on ne peut nous obliger à augmenter encore le déséquilibre habitants/emplois sous peine d'embolie totale des transports encore plus : ce sont les orientations du SDRIF. Des axes ont été proposés il n'y a pas eu non plus de suites données par la mairie.*

4- Le plan de- circulation

C'est également un sujet qui a des séquences sur le zonage et le règlement mais qui relève (phrase incomplète)

Zone UA

- *Moulin de Senlis en zone UA ne serait-elle pas une erreur ? Le classement en zone N s'impose dans le cadre d'un secteur STCAL » ou « STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées c'està-dire avec des règles adaptées). Cela s'impose d'autant plus qu'il est en zone fortement inondable (rouge et saumon) comme on a pu le constater avec la récente crue et de plus concerné par les espaces classées de Chalandray et des rives de l'Yerres. Le sauvetage de cet ensemble n'est pas encore assuré il faut donc s'assurer qu'il ne puisse tomber entre les mains d'un promoteur.*
- *La Volière, et Maison de l'environnement devraient être classées en zone UL de par leur vocation « d'intérêt collectif » ...*
  Pourquoi cette micro zone UAa face à La Volière entre zone UF et Zone UA ?
- *Préciser ce que sont les spécificités des grands terrains du centre-ville et du Hameau de Chalandray*

Zone UB

Le découpage du zonage en tronçons de hauteurs différentes de l'avenue de la République est difficile à lire. Et la carte n'y aide pas.

Nous approuvons le retour en zone UF des parcelles qui bordent la place Joffre ce qui devrait permettre la préservation de 2 vues sur 2 maisons anciennes de la ruelle privée N° 58/60 de l'avenue.

NOUS DEMANDONS

- *que ces vues soient préservées par 2 EVP entre la place et la ruelle qui n'ont pas été reportées sur la carte.*
- *Les projets de densification (P.23 du rapport de présentation : ilots de densification ponctuelle, avenue de la République après les 'services techniques' et autour de l'école Gatinot, hauteurs à R+1+C, R+2+C, R+3+C et le périmètre d'attente autour de la mairie R+2+C soient précisés.*

Ces projets sont d'importance majeure pour le centre-ville. Rien n'a été présenté à ce jour. La place Gatinot sera-t-elle préservée ? quid du devenir de l'école ? quel projet pour le quartier mairie composé des quelques bâtiments de caractère qui ont survécu aux actions destructrices des maires successifs ?

Zone UC

*NOUS DEMANDONS que soit ainsi modifié l'article UC 9 Emprise au sol des constructions : Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m2, cette emprise maximale est portée à de 75 à **60 %** sous réserve que les parcelles ne soient pas contiguës (par mitoyenneté directe ou via une voie de circulation) avec des parcelles de zones ou l'emprise au sol est de 35%.*

QUESTION : UNE ZONE INUTILE ?

Nous ne comprenons pas l'instauration de cette zone avenue de la République qui complexifie inutilement le règlement, alors qu'une adaptation des hauteurs de la zone UB ou UD aurait suffi.

Ceci d'autant plus que des parcelles sur l'avenue de la République sont protégées par des petits tronçons UF (ex : 4 parcelles face au marché alors que les constructions sont à l'alignement et les rez-de-chaussée occupés par des commerces).

Le marché ne devrait-il pas être classé en zone UL ?

Les linéaires commerciaux existants quasi ininterrompus jusqu'au foret notamment face au marché ne figurent pas sur la carte

Zone UD

La présentation faite au conseil municipal du 10 décembre comporte des erreurs manifestes sur les hauteurs.

Le classement des immeubles entre les différentes zones UD, Uda, UDb ne répond pas vraiment aux définitions qui en sont données.

Notamment le renforcement souhaité des commerces et équipements semble bizarrement ne concerner que la zone UDa. Cela aboutit à une zone sans aucune cohérence : Foret, Oly, Mangin mais aussi collectifs de Place Piette et du quartier St Hubert sur l'avenue de la République. Quelle est la hauteur des zones UD qd le plan de zonage ne la précise pas ?

En contradiction avec l'objectif affiché de réduction des hauteurs des bâtiments certains de ces collectifs (place Piette et St Hubert) verraient ainsi leur hauteur augmenter de 12m à 19m pour le 1er et de 15 à 19m pour le second, alors qu'ils sont l'un et l'autre insérés dans un tissu

pavillonnaire de grande qualité ! Le renforcement des pôles de commerces ou d'équipement qui est une bonne orientation est sans rapport avec la hauteur des bâtiments et donc la zone Uda est n'a aucune cohérence.
NOUS DEMANDONS pour ces 2 collectifs un classement en UDb (hauteur12m) : cad pour le 1er un statu quo et pour le second une baisse conforme aux orientations générales du PLU.
Il serait prudent également de faire figurer sue la carte de zonage tous les linéaires commerciaux existants et qui sont censés être une des caractéristiques de cette zone Uda car ils ne figurent pas sur le plan de zonage.

Zone UE
NOUS DEMANDONS

- *que la zone UEa rue du Général Leclerc soit classée en zone UF pour les raisons qui ont été exposées par ailleurs dans le registre de l'enquête et maintes fois présentées à la commune : risques inondations et zone humide (respect des recommandations du SAGE), aménagements voirie (améliorations des circulations PDUIF et PADD, porte d'entrée de la vallée classée de l'Yerres).*

On notera que cette « pastille UEa » rue du général Leclerc n'est ni justifiée ni signalée dans le règlement p54 et que la présentation qui a été faite au conseil municipal du 10 décembre (colonne de gauche) était lacunaire pour ne pas dire trompeuse.

- *que la zone UDb soit reconsidérée en fonction de nos demandes concernant les dispositions à prendre pour les zones inondables ou humides pour respecter les orientations du SAGE de l'Yerres.*

La présentation qui a La zone UE est une zone « Enfin, une partie de l'ancienne zone UDb (rue du Général Leclerc) relève désormais de cette zone, le reste étant reclassé en zone UF » oui mais UEb coté Dardere, UEa coté Eiffage
Terrains d'angle<2500 : 60% emprise (Eiffage)
que soit ainsi modifié l'article UE 9 Emprise au sol des constructions : Cette limite est portée à 60 % pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m2 sous réserve que les parcelles ne soient pas contiguës (par mitoyenneté directe ou via une voie de circulation) l'emprise au sol est de 35%.

Zone UF
NOUS APPROUVONS le retour en zone UF de la zone UAc répond à la très vive contestation que le PLU 2013 avait suscité dans le quartier de la gare, du fait des problèmes de circulation largement décrits par ailleurs , ainsi que la volonté de protéger les zone UF sur l'ensemble de la commune à la fois pour la préservation de la trame verte entre les rives de l'Yerres et la forêt de Sénart, et pour conserver l'identité de cette ville qui est la première ville hors de Grand Paris, cela doit se voir immédiatement.
NOUS SUGGERONS la mutation en zone UD de la parcelle, 7 rte forestière du château 000 AL 220, de 2 697 mètres carrés occupée actuellement par une entreprise SEMACOM de vente de matériaux de construction de gros œuvre mal insérée dans ce secteur pavillonnaire. La superficie relativement importante de la parcelle pourrait permettre l'implantation d'un petit collectif de faible hauteur (R=1+C) ce qui pourrait faciliter financièrement le transfert de l'entreprise SEMACOM vers une zone d'activité. ART UF 1 ET 2 :
NOUS DEMANDONS que soient interdites les activités artisanales, les entrepôts en zone UF. Que soit précisées les modalités d'appréciation de la notion de nuisance pour le

voisinage et les modalités d'application. Les particuliers sont totalement démunis lorsque le problème et la commune finalement assez peu responsabilisée

Zone UI

NOUS DEMANDONS que le périmètre de l'OAP englobe toute la partie nord de Montgeron en y incluant tout le périmètre UI à l'est de la déviation de RN6 qui comporte de vastes espaces qui permettraient une densification à la fois d'activités et de logements. Des surfaces importantes sont en zone non inondables.

L'ensemble de cette zone est proche de la gare de Villeneuve St Georges, véritable nœud ferroviaire du secteur. Cela permettrait donc une densification équilibrée habitat/ activités sans surcharger la circulation dans le centre-ville de Montgeron.

Nous avons demandé cette étude à de nombreuses reprises. Elle est écartée sans raison valable à ce stade (existence de nuisances...).

Zone UL

L'incohérence déjà signalée de la zone UL déjà présente dans le PLU en cours demeure. Sans être exhaustif il est anormal d'y trouver des parcelles privées sites naturels ou protégés : Rottembourg, Ste Thérèse, ce qui leur donne un pouvoir identique à la puissance publique, les mettant quasiment hors de contrôle du service d'urbanisme de la ville.

NOUS DEMANDONS QUE :

- ***le règlement prévoie** des dispositions particulières lorsque qu'il s'agit de parcelles privées, et lorsqu'il s'agit de parcelles concernées par un périmètre protégé (espaces classées)*
- *d'y inclure les écoles Duruy et Gatinot et la maison de l'environnement qui sont actuellement classés en UA ou UB (à l'instar du Lycée dont ils sont voisins voire riverains)*

NOUS POSONS LA QUESTION de la pertinence du maintien en zone UL d'un quartier de logements sociaux pour personnes âgées La résidence Vandeville

Zone N

NOUS DEMANDONS LE CLASSEMENT EN ZONE N du secteur correspondant à la zone humide du secteur Chalandray/Yerres tel que défini par la carte du SAGE page 101 du Rapport de Présentation.

Cela nous paraît répondre aux orientations du Préfet et ne bloque nullement l'évolution de ce secteur, mais bien au contraire le valorise comme porte da vallée de l'Yerres avec la gare Montgeron Crosne qui est la 1ère gare et la seule à donner un accès immédiat classé.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Plan de zonage, remarque générale : carte « confuse, peu lisible ». La carte est parfaitement lisible et a en elle-même une valeur réglementaire. Il est donc inutile de la doublonner systématiquement par du texte.

- Règlement et zonage, remarques générales :

1- Changement d'appellation des zones : la nouvelle nomenclature est plus logique que l'ancienne. Le PLU est établi pour de nombreuses années et la nomenclature ne doit pas être tributaire de celle qui avait été décidée en 2013.

2- L'installation d'antennes relais est contrainte en zone pavillonnaire par la règle de hauteur maximale. Il n'est pas possible d'interdire totalement

ces équipements qui peuvent répondre à l'intérêt général. La disposition « dans toutes les zones, les seules constructions autorisées seront celles ayant un lien avec la spécificité de la zone en cause » ouvrirait la porte à de nombreux contentieux, et irait à l'encontre de l'objectif de mixité fonctionnelle qui figure dans le PADD. La mention « l'implantation d'antennes, pylônes et toutes constructions ou équipements doit être concilié avec les intérêts des riverains et doit être décidée de façon à réduire autant que possible les nuisances occasionnées » n'aurait pas de valeur juridique.

3- Densification.

- La réflexion d'ensemble a eu lieu dans le cadre de la révision du PLU et le zonage en résulte. Des actions sont menées en parallèle sur la question du logement vacant et une baisse du taux est attendue pour les années à venir.
- Optimisation des parkings et surface commerciales : comme la ville l'a indiqué plusieurs reprises à l'association, ces terrains sont situés en zone inondable, ce qui ne permet pas leur densification.
- Demande de lier systématiquement pour les nouveaux programmes logements et emploi : le nouveau PLU a créé de nouvelles possibilités pour la création d'activités, alors que le PLU de 2013 avait pour effet d'ouvrir des possibilités massives de création de logements sans activités nouvelles. Il n'est pas possible réglementairement de conditionner un permis de construire des logements à la réalisation d'emplois.

<u>- Zone N</u>

Demande de classement en secteur naturel de terrains urbanisés dans la vallée de l'Yerres : il a été répondu plus haut à cette demande. Il est hors de question de pénaliser des centaines d'habitants en bloquant toute évolution des quartiers concernés.

<u>- Zone UA</u>

La Volière, la maison de l'environnement en zone UA (et non UL) : ces établissements occupant des parcelles de taille relativement réduites, le choix a été fait de privilégier la cohérence urbaine en les classant dans la même zone que les terrains voisins.

<u>- Zone UB</u>

Place Joffre : à noter que le point de vue est totalement opposé à celui de M. Affinito (contributions n°34 et 43). La commune n'envisage pas de rendre cette parcelle totalement inconstructible.

Demande de précision sur des projets futurs : cela ne relève pas du PLU, qui établit le cadre réglementaire des projets.

- Zone UC

Propositions de modification de la règle d'emprise au sol : cette proposition aurait pour effet de diminuer les droits à construire dans ce secteur ; la commune souhaite maintenir la rédaction actuelle.
Justification de la zone : le sud de l'avenue de la République diffère du nord par son histoire et ses formes urbaines, d'où des règles différentes, y compris pour l'aspect des bâtiments.
Linéaire commerciaux : point abordé plus haut. Toutes les cellules commerciales ne peuvent pas être figées. Il convient de protéger les linéaires les plus cohérents sachant que l'attractivité commerciale ne se décrète pas règlementairement.

- Zone UD

Erreurs lors de la présentation du 10 décembre ? Cette affirmation n'est pas étayée.
Il est exact que la hauteur de la zone UDa place Piette et Saint-Hubert a été omise sur le plan de zonage. Cette hauteur est de 12 m à l'égout et de 16 m au faîtage, soit R+2+C. La zone UDb est réservée aux collectifs comprenant deux étages, ce qui n'est pas le cas des bâtiments de ces deux ensembles. Dans ces zones, les commerces sont autorisés mais ne font pas l'objet de linéaires de protection (voir plus haut).

- Zone UE

La ville ne souhaite pas revenir sur ces zones, qui permettront une évolution mesurée des espaces concernés, constitués par des bâtiments d'activités ou d'anciens pavillons non occupés. Il n'est pas dit en quoi la de la présentation du 10 décembre en conseil municipal aurait été « lacunaire pour ne pas dire trompeuse ».

- Zone UF

Demande de classement en zone UD de la parcelle 7 route Forestière du Château. Il n'est pas envisageable de permettre la réalisation de logements collectifs loin de tous les équipements, dans l'axe de la Pelouse et à proximité immédiate de la Forêt ! De plus, un classement en zone UD impliquerait une hauteur de R+2+C et non R+1+C. Cette modification ne correspond à aucune demande des habitants et ne serait pas cohérente d'un point de vue urbain.
Activités en zone UF : on ne peut pas demander à la fois à la ville de permettre la création d'emploi et d'interdire toute activité. La règle encadre l'implantation de nouvelles activités, ce qui peut permettre un refus de permis de construire

en amont. De plus, à l'intérieur des zones pavillonnaires, les nuisances qui existent et qui sont d'ailleurs circonscrites sont dues à des installations anciennes qui n'auraient pas été autorisées dans la période récente.

- Zone UI

Les secteurs commerciaux du Val d'Oly et de Maurice Garin ne sont pas amenés à évoluer à court terme. De plus, ils sont en grande partie inondables. C'est la raison pour laquelle ils ne sont pas intégrés à l'OAP du nord de la ville.

- Zone UL

A noter que la demande est exactement inverse de celle qui est faite pour la Volière et la maison de l'environnement (qui ont été intégré au même zonage que les secteurs d'habitats voisins ce qui regrette l'association). Sainte-Thérèse et Rottembourg relèvent d'un site classé par décret, ce qui encadre fortement leur évolution.

N°58 Madame Danièle Moreau - 106, avenue de la République

Souhaite attirer l'attention sur différentes partie du PLU qui peuvent à terme porter nuisance au bon développement de la commune :

-Article UB 6 :

« Les façades ne donnant pas sur l'avenue de la république peuvent également être implanté en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. »

Il serait utile de préciser que dans le cadre d'un bâtiment voisin existant implanté avec un retrait inférieur à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, la construction projetée peut s'implanter dans le prolongement de la construction existante afin de garder un front bâti sur rue cohérent.

-Article 10 toutes zones :

« Pour les constructions dont le rez-de-chaussée comporte une destination de commerce, d'équipement d'intérêt collectif ou d'établissement recevant du public, les hauteurs sont majorées de 0,5 mètre. »

Un sur-gabarit de 1 m est préférable dans le cas de commerce à RDC amenant la hauteur sous plafond de 2,50 m à 3,50 m (au lieu de 3 m comme s'est prévu actuellement), ce qui permet de libérer une hauteur sous faux plafond de 3 m environ après installation de l'ensemble des équipements technique liés au commerce (référence au PLU de Clamart)

-Article 11 UB et UF :

En cas de toiture à pentes, l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°.

Il serait préférable de préciser que la nature de cette pente n'est imposée que pour le brisis de la toiture et qu'une pente secondaire avec une inclinaison moindre de type terrasson est acceptée.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Article UB6 :

La commune va examiner ces propositions.

N°72 Association « les Amis de la rue ronsard » - 2 rue Ronsard

« Suite à ma visite en mairie pour la consultation du plu, je n'ai pas vu d'article concernant la zone UF situé (la zone concernée par les crues). Certes elles ne sont pas fréquentes mais la dernière en juin 2016 a été plus importante que les fois précédentes.
La raison principale ne sera peut-être une erreur humaine comme dans la plupart des cas. (La pluie invoquée et la station Austerlitz n'ayant pas fonctionné !, je ne l'ai pas constaté mais les grands lacs de retenue étaient-ils à un niveau permettant de palier à cette circonstance comme ils ont été conçus à l'origine)
La deuxième raison en est la mauvaise évaluation des risques. Il n'est pas pris en compte la nappe souterraine qui est très fluctuante et à fleur de terrain dans cette partie de la rue de Concy soit à 31Ngf l'été environ quand tout va bien.
Si le niveau de la nappe monte l'eau doit se répandre sur un territoire donné autant en sous-sol qu'en surface.
Si l'eau est bloquée par des terrains surélevés (comme le lotissement rue Marcel Sieffert, ou le lotissement 1 rue Ronsard) l'eau devra trouver d'autres espaces. Et c'est ainsi que nous avons constaté un niveau bien supérieur de l'eau dans les rues avoisinantes. Soit environ 36Ngf.
Je demande de modifier le zonage et de prendre plus en considération les personnes habitant dans cette zone.
Une urbanisation intensive ne peut que nuire à la nature du quartier. Il faut reconsidérer le problème dans son ensemble dans l'intérêt des habitants de ce quartier. »

Réponse du maître d'ouvrage :
L'Etat a approuvé en 2012 un plan de prévention des risques d'inondation pour la vallée de l'Yerres, qui est directement opposable aux demandes d'urbanisme et vise à limiter la densification ou l'urbanisation des secteurs concernés, dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage.

N°74 Monsieur Claude Thomas – 26, rue Jean Isoard

« Peu avant de partir à la présidence du département, l'ex maire Mr Durovray a signé le permis de construire N°15/0902 en disant à qui voulait l'entendre que c'était constructible dans ces conditions à cause de PLU 2013 ! Après maintes réunions et une pétition largement signée, Mme Carillon (nouvelle maire de Montgeron) a annulé le permis cité pour non-conformité au PLU 2013 (document annexé sur le registre)!
En étudiant le PLU 2015 "qui doit éviter" une densification exagérée dans la zone UF, il ne m'apparait pas de différence notoires entre les deux PLU.
Je me pose la question de savoir si un nouveau permis de construire identique au précédent serait accepté ou refusé dans le cadre du nouveau PLU ? D'autant plus qu'au 121 rue des plantes, un permis a été délivré par Mme le maire le 20/07/2015, permis comportant quelques anomalies évidentes. Par exemple : eau, gaz et électricité de la maison existante passent dans le sous-sol du terrain de la nouvelle maison qui est vendu (documents annexés sur le registre).
J'émet des réserves importante sur la rédaction et l'application de ce futur PLU »

Réponse du maître d'ouvrage :
Par rapport au PLU de 2013, le zonage de ce terrain a changé, puisqu'il est désormais classé en zone UF, et non plus UFa comme dans le PLU de 2013.

N°75 Madame et Monsieur Odobert
« Par le présent mail, nous souhaitons vous faire part de nos observations quant à l'évolution des règles d'urbanisme applicables en zone UF', secteur Ferdinand BUISSON.
Force est de constater que ces futures règles réduisent, encore plus, la constructibilité de notre propriété du fait notamment de l'obligation de réaliser deux places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale ou d'une annexe close.
Cette nouvelle exigence nous apparaît comme une contrainte forte décalée de la réalité du quartier essentiellement pavillonnaire (sans sous-sol) et très coûteuse.
Espérant que cette règle sera revue dans le cadre de l'approbation du PLU »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les règles relatives au stationnement en zone pavillonnaire permettent de lutter contre un risque d'envahissement de l'espace public et des jardins par les véhicules, notamment en cas de division de logements. Imposer deux places par logement en zone pavillonnaire ne paraît pas excessif, d'autant que différentes modalités de réalisation sont prévues.

CITL LA VOLIERE

N°32 Monsieur Vincent Balmès - 4ter rue du Gal Leclerc
N°33 Monsieur Gilbert DOREAU
N°36 Monsieur Vincent Balmès
N°44 Monsieur Picart demeurant à étréchy 91580
N°45 Monsieur Charles Balanca, Tuteur d'un résident pensionnaire dans le C.I.T.L Alteritecitl La Volière
N°46 Madame Catherine Caro (mère d'un jeune adulte accueilli au CITL) :
N°54 Monsieur Jean Pierre Dupe – parent d'un résident
N°65 Monsieur Dominique Nael - DGA Altérité
Pétition concernant La Volière (4 avenue de la République parcelle n°100 section AV) et comportant 32 signataires.
N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
N°71 Monsieur Djémoui Laachi – Directeur Foyer La Volière – 4, avenue de la République
Commentaire du commissaire enquêteur : pas de fichier joint avec le mail
N°37 Monsieur Jacky BESSON, Président de l'association Altérité
« En tant qu'association propriétaire du C.I.T.L. La Volière, 4 avenue de la République, parcelle N° 100 section AV, établissement classé "équipement d'intérêt collectif",
Notre centre serait soumis aux dispositions du secteur UAa. Nous nous permettons de formuler les remarques suivantes :

Article UA 13

*"Dans le secteur **UAa, au moins 50%** de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert de pleine terre".*

Compte tenu que :

- *Nous projetons **d'améliorer** les conditions d'hébergement de nos résidants.*
- *Ces résidants sont des personnes handicapées,*
- *Nous nous devons par ailleurs de réserver une partie non négligeable du terrain à des circulations qui leur soient accessibles,*
- *Les dispositions générales pour la zone UA font état d'un minimum de 20% d'espaces verts,*
- *Nous avons mené un projet d'aménagement particulier des espaces verts dans le cadre des études d'aménagement et d'extension de notre centre,*
- *Cette étude particulière montre un compromis raisonnable entre l'emprise au sol des bâtiments, les circulations et les espaces verts*

Nous demandons que ce pourcentage soit modifié et ramené à 30%

Article UA 10

*Pour répondre à **l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones,** (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords — Protection des éléments de paysage), qui préconise "Les gardes corps des toitures terrasses non accessibles ne devront pas être visibles depuis le domaine public."*

D'autre part, dans le chapitre "les Eléments techniques", il est prescrit :

"Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse tels que les ventilations, sont sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle." Nous sommes amenés à prévoir des acrotères maçonnés, qui pour être réglementaires par ailleurs doivent avoir une hauteur de 1 m minimum.

Sachant que l'article UA 10 définit la hauteur maximale des bâtiments comme suit :

*"La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage en cas de toiture en pente. **En cas de toiture terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres à l'acrotère."***

Toutes ces prescriptions ne permettent pas de réaliser une toiture terrasse (avec l'acrotère haut préconisé) pour un corps de bâtiment R+1, imposant une toiture en pente.

***Nous demandons que la hauteur du bâtiment comportant une toiture terrasse (avec acrotère haut) soit portée à 7 mètres.** »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces demandes ne sont pas excessives, et visent à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Il sera proposé au conseil municipal de prendre en compte cette demande lors de l'approbation du PLU.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

N°34 Monsieur Pierre Guériaux

« ...Absence d'un plan de développement économique à moyen et long terme:
- prévoir une pépinière d'entreprise
- aménager un espace de travail pour les auto-entrepreneurs.. ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Cela ne relève pas directement du PLU, mais des réflexions sont en cours avec des partenaires privés. Le PLU permet la réalisation de tels espaces.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins

Remarques sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères, que propose la commune, orienter les projets vers des choix et une certaine qualité esthétique. Ce document doit veiller toutefois à tenir compte à la nécessité de répondre à l'adéquation entre esthétisme et performances environnementales et énergétiques des bâtiments.

Ce document doit ouvrir des perspectives vers une architecture contemporaine de grande qualité qui ne se réduisent pas à la seule question bioclimatique, comme il est fait exemple dans le cahier de recommandation.

La qualité d'une ville et le bien-être qui s'en ressent, réside également en grande partie dans la qualité de l'habitat.

Son environnement, son organisation spatiale, ses vues, la qualité des espaces communs et participe à la cohabitation avec ses voisins, la qualité des espaces extérieurs privés et communs, les possibilités de le faire évoluer pour ce projeter dans l'avenir.

La ville devrait pour cela, se doter d'une charte permettant de veiller à la qualité fonctionnelle et d'usage des logements collectifs produits sur son territoire, comme le font de nombreuses communes d'île de France face à la production nécessaire et rapide de logements en proposant une charte pour la qualité des constructions neuves destinée aux maitres d'œuvre et d'ouvrage concepteurs des projets

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville partage ces considérations. Les « chartes » sont généralement mise en œuvre par les organismes ou les collectivités qui financent directement la production de logement. Toutefois, un complément au cahier de recommandation architectural peut être envisagé.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement du PLU, document non opposable en droit, le devient de fait créant une distorsion du droit et de l'égalité de traitement des citoyens selon des interprétations subjectives et ajoutent des contraintes financièrement contraignantes pour les montgeronnais.
Ces distorsions ne sont fondées sur aucune définition tendant à en démontrer la pertinence au regard des prérogatives de la puissance publique et au nom de l'intérêt général créant ainsi des voies de recours substantielles auprès du juge compétent qui s'assure que les mesures édictées n'entraînent pas une dénaturation du droit de propriété, une sur-réglementation disproportionnée au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi pouvant conduire à vider le droit de son contenu. Le juge Constitutionnel vérifie en conséquence que la limitation apportée au droit de propriété répond à un motif d'intérêt général clairement identifié ce qui n'est en rien le cas dans les attendus de cette procédure PLU révisé, notamment au travers de ses annexes.

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville estime que la qualité du cadre de vie découle en grande partie de la qualité architecturale des bâtiments, publics ou privés. C'est pourquoi le PLU ne peut pas se désintéresser de cette question. Ecrire des règles et des recommandations est précisément un moyen de limiter la subjectivité. Les considérations juridiques exposées sont peu compréhensibles, quand on sait que de très nombreuses communes disposent de cahiers de recommandations comparables.

N°68 Montgeron Passionnément - Contribution du groupe des élus socialistes, républicains et Citoyens
« ...Ce projet intègre une composante relativement liberticide et non des moindres : le cahier de recommandations architecturales. Il apporte de nombreuses contraintes sur des éléments techniques tels que façades, couleurs, clôtures, volets, le summum étant l'interdiction de volets roulants qui font pourtant partie intégrante des dispositifs d'accessibilité, pour les personnes à mobilité réduite ou âgées. Ce document présente une vocation donc plutôt coercitive.
Combien de "interdits, interdites, exigé, n'autorise pas, ne doit pas, doivent, contraint..." ?
L'effet pervers serait une uniformisation, voire une aseptisation des façades et des bâtis, à l'instar des préconisations inscrites dans le règlement local de publicité par la municipalité en place et qui contraint fortement le commerce local. Ce cahier de nouvelles recommandations architecturales et ces orientations risquent d'entraîner un repli sur soi.
Cela pourrait en outre finalement se résumer à une rhétorique un peu populiste pour protéger le secteur pavillonnaire par mobilisation de moyens drastiques, tout en s'apparentant malgré tout à une forme de mauvais goût néoconservateur d'un pseudo-historisme. Cette volonté « protectionniste » des secteurs anciens semble venir en contradiction avec la création de nouvelles

zones UF, notamment dans les quartiers du nord de la ville... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir également ci-dessus.
Prendre en compte le contexte et le bâti sur lequel on intervient n'entraîne pas une uniformisation ou une « aseptisation » de la ville. C'est au contraire si la ville ne joue pas son rôle que cette « aseptisation » risque de continuer à se produire, au gré des constructions de produits immobiliers « types », détachés de leur contexte. Les considérations du dernier paragraphe sont totalement hors sujet, puisque les préconisations ne concernent pas uniquement les quartiers pavillonnaires et ne s'opposent pas à la création architecturale. La dernière phrases (« nouvelles zones UF » ?) n'est pas compréhensible.

BATIS REMARQUABLES

N°1 Association Pelouse et Environnement

« Proposition de classement d'une construction en « bâtiment remarquable à part entière : Il s'agit de la construction d'architecture Art Déco situé sur l'avenue de la Grange, à l'angle de la rue Raymond et de la Pelouse. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La construction se situe déjà dans un ensemble bâti remarquable, ce qui réglementairement revient au même.

N°28 Monsieur Jean Marie Hurel - 5 bis rue d'esclaibes d'Hust

« Rue des Beaux sites, il existe une incohérence entre le plan de zonage et la liste des maisons remarquables : la liste parle du n°8, alors que le plan indique le numéro 10. »

Réponse du maître d'ouvrage :
C'est effectivement une erreur. Il s'agit du numéro 8. Le plan de zonage sera corrigé.

N°41 Association Pelouse et Environnement – Monsieur Gérald Heulluy

Liste des adresses de bâtiments et ensembles remarquables à compléter dans l'inventaire du PLU
Quartier de la Garenne
25, rue Raymond Paumier
Ensemble : 5 et 7, rue Guillaume Budé
14, rue de La Grange 20, rue de La Grange 5, rue

des Plantes
26, rue de Mainville
Ensemble : 22 et 24, rue de la Justice
Quelques cœurs d'îlot agrémentés de grands jardins et densément plantés pour certains, sont à protéger.

Quartier Sellier / Bons Enfants

1, rue de la Blaignerie
Ensemble 3 et 5, rue de la Blaignerie
2, rue de la Cote d'Or
19 - 21 boulevard Sellier Ensemble 10, 12, 14 boulevard Sellier

Quartier Lelong / Ferdinand Buisson
3, rue des Cottages
Ensemble 3 à 9, rue du Général Lelong

La Pelouse :

14 - 28 - 36bis - 51 - 75, Avenue de La Grange
Ensemble : 55, avenue de La Grange, 20 et 22 avenue Mélanie Ensembles : 11, 17, 19 avenue Mélanie - 12, 14 avenue Mélanie 4 - 6 - 8 - 10, rue du Plateau
16 - 18, avenue Sébastien Digard
8 et 12, rue du Clos Galant
22, rue des Chênes
Ensemble du 10 - 12, rue Gisèle
10, rue Louise - Ensemble du 2 au 8, rue Louise
15, rue de la Vénerie
34, rue Charles Vaillant 36, rue Aristide Briand 6, allée du Bois-Renaud
Un grand nombre de cœurs d'îlot agrémentés de grands jardins et densément plantés pour certains sont à protéger. »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville a déjà ajouté de nombreuses protections à l'occasion de cette révision, en concertation avec les associations. Il paraît délicat de protéger à ce stade de nouvelles propriétés privées ; tout le secteur proche de la Pelouse mérite par ailleurs une étude complémentaire dans le cadre d'une AVAP.

N°48 Monsieur Gérald Heulluy – Dossier réalisé et transmis par ses soins
Proposition d'une liste complémentaire de bâtiments et ensembles remarquables
Cette liste est pratiquement identique à celle fourni par l'association Pelouse et Environnement

dans le cadre de ses deux contributions
Deux nouveaux bâtiments remarquables sont identifiés. A savoir :
22, boulevard Dumay Delille
5bis, avenue Lucie... »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir plus haut.

N°56 Montgeron Environnement - Madame Mireille Fric
Bâtiments remarquables
NOUS DEMANDONS AVEC INSISTANCE QUE la gare construite en 1898 par l'architecte Cendrier (gares du PLM classe 3) soit inscrite dans les bâtiments remarquables du PLU
Il en existe de moins en moins sur l'ancienne ligne Paris Lyon Marseille, la suivante est à Brunoy.

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette question va être réétudiée avant l'approbation du PLU.

N°63 Société d'Histoire Locale de Montgeron
Communication de la liste des ensembles bâtis remarquables et des bâtiments remarquables. A savoir :

- Ensembles bâtis remarquables :
  - Place des Tilleuls et la rue de l'ancienne église ;
  - Rue des Prés-Montagne de Crève-cœur ;
  - Avenue de La Grange, ancienne allée des chasses royales en Sénart ;
  - Les cours briardes rustiques de l'ancien hameau de Chalandray ;
  - Le Lycée Rosa Parks et son parc :
  - Le Moulin de Senlis ;
  - La Gare SNCF et la place qui y donne accès.
- Bâtiments remarquables isolés :
  - Les propriétés du Moustier, de Sainte-thérèse, de Rottembourg, de Chalandray
  - Sur l'avenue de la République, ancienne route royale de grande importance :
    - Côté pair : les n° 58, 72, 112 bis
    - Côté impair les n° 53, 55, 77 et 89.
  - Avenue du Centre : le n° 4.

Par ailleurs la Société d'Histoire Locale de Montgeron n'est pas favorable à la construction éventuelle de l'immeuble Eiffage dans un quartier pavillonnaire, qui aurait pour impact de densifier la circulation. Enfin la dernière crue de 2016 a confirmé le caractère inondable du secteur.

Réponse du maître d'ouvrage :
Bâtiments remarquables et ensembles bâtis remarquables : La plupart des biens listés sont déjà protégés par le PLU, voire au titre des Monuments

Historiques. La question va être réexaminée pour la gare et la mairie (avenue de la République).
Projet Eiffage : déjà évoqué plus haut. Le terrain concerné n'est pas en zone inondable.

DIVERS

N°10 Monsieur et madame Guerrier, Vincent et Anne-Sophie

Ils ont le souhait de faire construire une maison en lot arrière de la parcelle n°67 au 57 chemin du milieu des vignes du Nouzet à Montgeron, appartenant à monsieur et madame Guerrier Michel et Françoise, parents de Vincent. Ils ont demandé une dérogation qui leur a été refusée.

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette règle (non constructibilité en zone UF au-delà de 25 m) a déjà été évoquée. Elle a été instaurée par le PLU de 2013 et la ville n'envisage pas de revenir dessus, pour les raisons évoquées plus haut.

N° 13 Monsieur Laurent RISCALA de la société ecoXia (enveloppes intelligentes pour des bâtiments passifs ou BEPOS)

« Dans la cadre de la révision du PLU, je pense qu'il faudrait prendre en compte certaines spécificités des constructions bois à hautes performances énergétiques et environnementales qui vont se développer dans les années à venir (RT2020, bilan/taxe carbone...).
En effet, les maisons bois doivent être surélevées du sol d'au moins 20cm (plus 30cm d'épaisseur de plancher), et dans le cas fréquent de toiture-terrasse, la pente minimale est de 3% avec un relevé d'étanchéité de l'acrotère d'au moins 15cm.
Dans le PLU actuel, la hauteur maximale à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) est de 6m ; il serait donc impossible de réaliser ce type de maison avec un étage (R+1).
Pour respecter facilement toutes les normes, il faudrait autoriser une hauteur de 7m au sommet de l'acrotère pour ce type de constructions. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette contribution rejoint l'une des deux demandes de la Volière et va être examinée par la ville.

N°14 Habitant du 6, rue Jean Turgot

Il considère que c'est une aberration de la municipalité d'avoir exigé à son voisin de faire sa toiture en rouge alors que celles de toute la rue sont en foncé.
De plus les chiens assis ont été refait en zinc et il trouve que c'est inesthétique et très laid.

Réponse du maître d'ouvrage :
Ne relève pas du PLU.

N°20 Monsieur Jean Marie Hurel – 5, bis rue d'esclaibes d'Hust

« La maison de retraite Mélavie comporte un très beau cèdre qui n'a pas été répertorié, mais qui devrait être inscrit au PLU au titre des arbres remarquables. Merci de prendre ce point en considération dans le nouveau PLU. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Cet arbre sera ajouté au repérage dans le PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

N° 22 Monsieur Guy Boch – propriétaire du terrain 12 et 14 rue des Bons Enfants (surface 833 m2, 34 mètres de façade sur une profondeur de 25 mètres, section C n°773 à 781)

« Mon constructeur de maison « Césam » est venu en février 2016, déposer un permis de construire, refusé contraire au PLU de 2013. Je suis très surpris, à aucun moment je n'ai été informé pour réagir à ce changement. Ce terrain a été acheté très cher en constructible (sans rétention d'eau) et fait partie d'un beau quartier ancien de Montgeron constructible. J'ai vécu 40 ans à Montgeron où j'ai toute ma famille rue Molière et Victor Hugo. J'attends le plus tôt possible de pouvoir déposer mon permis de construire »

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce terrain est concerné par un espace vert protégé depuis le PLU de 2013. Le propriétaire ne s'était pas manifesté à l'époque.

Il semble d'ailleurs que le bien ait été acheté il y a plusieurs décennies, et n'ait jamais fait l'objet d'un projet de construction.

N°39 Madame Nicole MARCHAND

«J'ai acheté en mars 2015 un appartement au 4ème étage du 98 avenue de la république. Je m'inquiète de la possibilité de voir un jour se construire sur le trottoir d'en face (avenue de la république, de Century 21 à la maison de retraite Melavie, y compris) des immeubles de niveau R+2+C, alors qu'ils sont actuellement de niveau R+1+C. Il est évident que ce serait très préjudiciable pour mon appartement et ceux dans mon cas, car nous avons une vue imprenable sur la plaine de Chalandray.

Il me semble aussi que cela ne va pas dans le sens du respect des différences de hauteur des constructions du centre ville que le maire voulait sauvegarder car c'est un charme de Montgeron.»

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune comprend la position de cette habitante mais le PLU ne peut pas aboutir à figer totalement les volumes bâtis d'une ville. Toutefois, le bâtiment sur rue de la maison de retraite Mélavie est repéré comme bâtiment remarquable ce qui limite ses transformations éventuelles.

N°50 Monsieur Claude Thomas - 21, chemin du Dessus du Luet

« Dans le cadre de la révision du PLU, je vous fais part de mon souhait dans 2 domaines précis :

1°/- Au croisement de la Rue Charles et de l'Avenue de la République, il y a actuellement la construction d'un garage RENAULT, un projet existe qui consisterait à construire d'autres commerces sur ce terrain.
Question : est-il vraiment nécessaire d'augmenter le nombre de commerces sur ce terrain à cet endroit précis alors qu'en centre-ville d'autres commerces meurent faute de clientèle ?
2°/- La construction de l'ancien presbytère, située en centre-ville, à proximité de l'Eglise ST. Jacques, a une valeur patrimoniale exceptionnelle comme toutes les constructions de la place de Rottembourg. Si le zonage de ce lieu était revu, il pourrait participer à la vie du centre ville dans le respect de son architecture et de son caractère et faire partie d'un projet de type hôtelier « chambres d'Hôtes ou restaurant ».

Réponse du maître d'ouvrage :
Propositions intéressantes (la première avait déjà été faite par un autre habitant, voir plus haut). La commune va les étudier en vue de l'approbation.

N°69 P. Bodiguian - 38, rue du Général Leclerc
« Point 1 : Je vous prie de bien vouloir m'informer des critères qui ont été retenus pour classer ma maison "remarquable" et les droits et obligations que cela entraîne car mis à part ce classement rien, sauf erreur, n'est précisé dans les documents que j'ai pu voir.
Point 2 : Je suis totalement opposé au projet "Eiffage" dans la mesure où les encombrements actuels, matin et soir, ne me permettent plus d'entrer et sortir aisément. Que deviendra le quartier avec les augmentations de véhicules que cela va entrainer ? Sans compter les autres nuisances qui seront inévitables pendant les travaux. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Point 1 : cette propriété a été classée « maison remarquable » par le PLU de 2013. La ville souhaite maintenir cette protection car cette maison, bien qu'imparfaitement entretenue, présente une volumétrie et une façade néoclassique en plâtre qui contribuent beaucoup à l'aspect du quartier et de la place Piette.

2.1.1.1 Règlement Local de Publicité :

N°5 Monsieur Marc Daemen
« En zone E1 du règlement local de publicité les enseignes scellées au sol ne sont pas autorisées. Il serait utile de l'autoriser pour les activités économiques situées dans cette zone »

Réponse du maître d'ouvrage :
La ville est favorable à cette demande.

N°60 Monsieur Christophe Bertrand - Directeur régional Société J. C. Decaux

« Souhaite formuler plusieurs observations :

- *Au préalable, il est indiqué au terme du préambule, que « protéger les abords des monuments historiques » est un des buts du règlement.*
  En l'absence de dispositions expresses supplémentaires à ce sujet, nous nous interrogeons sur l'interdiction de publicité aux abords des monuments historiques prévue par l'article L.581-8 I du Code de l'environnement.
  Sur ce point, il importe de souligner que le dernier alinéa de l'article précité prévoit expressément la possibilité pour un RLP de lever cette interdiction.
  Nous vous proposons ainsi de lever l'interdiction de publicité aux abords des monuments historiques conformément à l'article L.581-8 du Code de l'environnement pour le mobilier urbain.

- *En outre, nous relevons que le projet de RLP a pris le soin de distinguer les articles propres à la publicité et aux dispositifs publicitaires de ceux propres au mobilier urbain.*
  Il nous parait impératif que toutes les dispositions relatives au mobilier urbain soient en effet retranscrites exclusivement au sein des articles qui lui sont propres.
  Si tel n'était pas le cas, il conviendrait d'exclure toute notion relative au mobilier urbain des articles ne traitant que de la publicité. Cela éviterait toute difficulté d'interprétation juridique.

- *Enfin, nous souhaitons rappeler que, de manière générale, les limitations relatives à l'exploitation du mobilier urbain au sein d'un RLP sont surabondantes.*
  En effet, celui-ci implanté sur le domaine public présente l'avantage, par rapport aux autres catégories de dispositifs publicitaires, d'être entièrement contrôlé et maîtrisé par la collectivité via un marché public qui fixe en amont son nombre et ses emplacements.
  Par ailleurs, la particularité de l'équilibre financier du marché de mobilier urbain dont les investissements et les charges d'entretien sont financés par la publicité conforte la nécessité de le traiter de manière distincte.

En outre, l'installation du mobilier urbain numérique est de surcroît, soumise à autorisation préalable du Maire en présence d'un RLP, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation et instruit la demande au regard, notamment, du cadre de vie environnant et de la nécessité de limiter les nuisances visuelles pour l'homme et l'environnement. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Premier point soulevé (périmètre de protection des monuments historiques) : dans son esprit de défense et protection du cadre de vie, la ville proposera de réintroduite la publicité sur mobilier urbain uniquement.

Deuxième point soulevé : des articles spécifiques pour le mobilier urbain sont rédigées dans chacune des zones.

Troisième point soulevé : le RLP peut parfaitement fixer des règles d'implantation au mobilier urbain, même si celui-ci est l'objet d'un contrôle de la collectivité en matière d'implantations.

N°64 Monsieur Stéphane Dottelonde - Président de l'Union de la Publicité Extérieur (UPE)

« L'Union de la Publicité Extérieure, syndicat professionnel représentant les principales entreprises de publicité extérieure, approuve l'initiative visant à réviser le projet de règlement local de publicité de la commune de Montgeron.
Je me permets toutefois de vous soumettre ci-après des modifications réglementaires visant à améliorer les équilibres du texte.

> ***Couleur des dispositifs (article P.3)***

L'article P.3 impose que les structures des dispositifs publicitaires soient de couleur RAL 6012 (vert noir).
La couleur des dispositifs publicitaires est spécifique à chaque entreprise et permet d'en identifier la raison sociale. Imposer une seule couleur reviendrait à privilégier les opérateurs qui commercialisent déjà leur matériel dans la couleur imposée. Je vous propose donc de remplacer cette disposition par celle-ci :

> *« La couleur des supports doit s'intégrer parfaitement dans l'environnement du lieu où les dispositifs sont installée et doivent être sobres. Le gris et le vert sont à privilégier. Les couleurs fluorescentes sont interdites. »*

> ***Accessoires (article P.2)***

*L'article P.2 du projet de règlement interdit les passerelles même rabattables. **Ces** passerelles permettent le changement des publicités en toute sécurité et sont imposées par le code du travail. En lieu et place d'une interdiction générale et absolue, il conviendrait de maintenir les accessoires de sécurité dès lors qu'ils sont amovibles, escamotables ou non visibles de la voie publique. »*

Réponse du maître d'ouvrage :
La couleur des dispositifs est précisée pour des raisons d'harmonie et non pour privilégier des opérateurs.
Accessoires : la ville va étudier cette demande.

N°66 Monsieur Christophe Joseph – Président du groupe Gauche Républicaine et Citoyenne – Conseiller municipal et communautaire - 17, rue du Cèdre

« Le RLP présenté ne s'appuient sur aucun vision stratégique, sociale et urbaine et ne représentent qu'un agrégat sans cohérence d'ensemble permettant de donner sens et appartenance à la communauté montgeronnaise.

Le Règlement Local de Publicité, la charte qualité de la ville en matière d'enseignes, qui n'a que le statut de document annexé au règlement sans portée réglementaire, laisse de la même manière que pour le document annexé au PLU, des marges subjectives d'interprétation non conformes à l'égalité de traitement des commerçants et artisans dans l'instruction de leur demande préalable. »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir les réponses sur le cahier de recommandations architecturales du PLU.

2.1.2 Avis des PPA.

2.1.2.1 Plan Local d'Urbanisme :

Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France

La Chambre d'Agriculture regrette que le rapport de présentation ne comprends pas de diagnostique agricole et que la seule parcelle agricole restante de la commune ne soit toujours pas identifié en tant que telle et donc en zone A.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'activité agricole à Montgeron est résiduelle, d'où l'absence de volet spécifique. La parcelle mentionnée (rue Jean-Jaurès) est classée en zone naturelle (N) ce qui la protège davantage qu'un classement en zone A.

Direction départementale des territoires

*« **1— Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace***

*Il découle des articles L.101-1 à L101-3 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme que le **PLU est un document prospectif à un horizon de 10 à 15 ans, qui doit définir un** projet **répondant aux besoins de la population actuelle et future.** Le rapport de présentation doit pour ce faire s'appuyer sur un diagnostic établi et justifié au regard des prévisions économiques et démographiques.*

Le projet de PLU arrêté effectue une analyse des tendances démographiques et de l'évolution du parc de logements des années passées, expliquant notamment que Montgeron connaît un niveau démographique relativement stable depuis 1975. En ce qui concerne la définition des besoins futurs, le dossier rappelle la territorialisation des objectifs de production annuelle de logement (TOL) arrêtée par le préfet de Région et déclinée localement par le préfet de département en 2012 (280 logements par an à l'échelle de l'ex-Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine — CASVS) ; il s'appuie aussi sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASVS qui impose un objectif de 480 logements par an à l'échelle de l'agglomération sur la période 2008-2014, avec une contribution attendue de la commune de Montgeron de 24 logements par an. Ce PLH a été approuvé avant la Loi relative au Grand Paris du 3 juin 2013 qui a défini l'objectif régional de 70 000 nouveaux logements par an décliné par la TOL.

Le calcul du point mort (production de logements nécessaire au maintien de la population) n'est pas détaillé dans le dossier, seule une allusion à sa définition figure au sein du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Compte tenu de la tendance au desserrement des ménages, le maintien de ce nombre d'habitants implique la réalisation de quelques logements supplémentaires tous les ans. »

Outre l'absence de calcul du point mort, le projet de PLU n'identifie aucun programme ni ne mobilise les outils en faveur de la création de logement (orientation d'aménagement et de programmation - OAP, ou emplacement réservé, par exemple). Le seul outil mobilisé au sein du projet de PLU consiste en la mise en place d'un périmètre d'étude sur un îlot aux abords de la mairie (gel de 5 ans), sans que le dossier n'apporte davantage de précision.

Le ***PLU doit prévoir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat (article L101-2 du code de l'urbanisme).*** *La commune de Montgeron doit d'une part répondre aux besoins de la population et, d'autre part, contribuer à la production de logements déclinée sur le périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération dans une proportion qui peut correspondre à son poids démographique (Montgeron représente un peu plus de 29 % de la population de l'ex-CASVS).* ***L'objectif communal de production de logements attendu en déclinaison de la TOL (280 logements par an pour les 3 communes de l'ex-CASVS) devrait représenter à titre indicatif*** *un peu plus de 80 logements par an.*

Par ailleurs, le Schéma Directeur de la Région île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 impose que les PLU des communes dotées de quartiers de gare permettent une augmentation de 15 % de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine (population et emplois) à l'horizon 2030, "à l'échelle communale". Il s'agit d'une moyenne communale permettant de tenir compte des secteurs éventuellement exposés aux risques naturels. Le projet de PLU ne démontre pas sa compatibilité avec cette orientation du SDRIF.

L'analyse de la capacité de densification, intégrée au rapport de présentation, met en avant les contraintes du territoire, dont le risque inondation, et recense peu de secteurs disposant d'un potentiel de densification important. Les opportunités se résument à d'éventuelles reconversions de certains sites pour la plupart industriels ou aux abords de l'avenue de la République. Sur ces bases, le projet de PLU ne propose pas de densification du tissu urbain, mais tend au contraire à limiter toute densification supplémentaire, notamment en réduisant la hauteur maximale des constructions dans le centre-ville (immeubles limités le plus souvent à « R+2 » ou exceptionnellement « R+3 ») le long de l'avenue de la République, principale artère de la commune, ou en réduisant les possibilités de construire dans la principale zone pavillonnaire (UF) en limitant les possibilités d'implantation des constructions ainsi que l'emprise au sol autorisée.

Le rapport de présentation du PLU estime, pour répondre aux obligations du SDRIF, la nécessité de créer environ 35 à 45 logements par an dans les espaces urbanisés : 15 à 20 par réduction de la vacance, auxquels s'ajoutent 20 à 25 par reconstruction de la ville sur la ville et en secteur diffus. Le projet de PLU ***n'apporte pas la garantie de l'atteinte de cet objectif, qui en outre apparaît sous-estimé.***

En application de l'article 55 de la loi SRU, Montgeron doit compter à terme au moins 25% de logements sociaux. Toutefois, à titre dérogatoire, cette proportion minimale est réduite à 20% par décret d'août 2014 pour la période 2014-2016 pour les communes de l'ex-communauté d'agglomération Sénart Val de Seine (CASVS). Avec 23,91 % de logements sociaux sur la commune (au 1er janvier 2015), Montgeron respecte donc aujourd'hui les dispositions de l'article 55 de la loi SRU précisées par le décret d'août 2014. Il s'agit néanmoins d'une situation dérogatoire temporaire qui ne doit pas constituer un frein à la production de logements sociaux. En effet, la loi fixe un taux de 25 % de logements sociaux à atteindre en 2025. Or le projet de PLU ne reprend pas les dispositions réglementaires du PLU

de 2013 qui prévoyaient pour les secteurs situés à proximité des services, commerces et transport en commun (anciennes zones UA, UD et UE), que « les constructions nouvelles à usage d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 10 logements devront comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux ». ***Il n'existe plus d'outil mobilisé en faveur de la production de logement social au sein du projet de PLU.***

2 — Prévention des risques

Concernant le risque inondation, le projet de PLU intègre les deux Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) auxquels est soumise la commune : PPRi de la vallée de la Seine et PPRi de la vallée de l'Yerres. Par ailleurs, le dossier ne mentionne pas le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie qui a été approuvé en décembre 2015, après l'arrêt du projet de PLU. La commune de Montgeron ayant été identifiée comme territoire à risque important d'inondation ***(TRI),*** *elle est concernée par les mesures du PGRI et le futur PLU que la Commune approuvera devra être compatible avec ce document ainsi qu'avec le SDAGE*

3 — Protection des zones naturelles et des milieux humides

Les secteurs agricoles, naturels et forestiers recouvrent environ la moitié du territoire de la commune de Montgeron. Le projet de PLU met en avant la préservation du patrimoine naturel représenté par la forêt de Sénart, plusieurs parcs et la plaine de Chalandray. Le zonage naturel du projet de PLU reprend globalement celui du PLU opposable. L'augmentation annoncée de la surface des zones naturelles de plus de 2 hectares par rapport au PLU de 2013 correspond à la création de zones N, en bande le long des voies ferrées au nord de la commune, qui jouent le rôle de corridors écologiques.

Les autres outils de protection des espaces naturels mis en oeuvre au projet de PLU se traduisent par l'instauration de trames au sein du plan de zonage (espaces boisés classés - EBC - ou espaces verts protégés - EVP -).

En limite de la forêt de Sénart, le projet de PLU reprend le classement figurant au PLU opposable des parcelles AN 4 et 5 dans un sous zonage Nb. Ce secteur correspond « aux espaces verts où sont autorisées les installations liées à des activités de loisirs /culture de plein air ». Or, ces parcelles sont boisées et attenantes au massif de la forêt de Sénart, massif de plus de 100 hectares. De plus, une partie de leur surface est référencée dans le décret du 15 décembre 1995 portant classement de la forêt de Sénart comme forêt de protection. Pour rappel, l'article L141-2 du code forestier précise que « le classement comme forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements ». Par ailleurs, le sous-secteur Nb autorise, en plus de ce qui est admis en zone N, « les constructions et installations nécessaires aux installations de loisirs et sport de plein air dans l'enceinte des établissements scolaires ». Ce zonage ne paraît pas devoir être affecté à des secteurs non situés dans l'enceinte desdits établissements.

Par conséquent, le PLU doit classer les parcelles pré-citées, en cohérence avec l'ensemble du massif forestier, dans un zonage N strict et en EBC, où peuvent néanmoins être autorisés « les aménagements légers liés à des activités de loisirs de plein air (parcours de santé, panneaux d'information...) ». La lisière applicable au massif boisé de plus de 100 hectares, présente en cet endroit sur le document graphique, devra être ajustée pour suivre le boisement existant et non un périmètre de zonage.

*Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) constituant les zones Na sont identifiés dans le document d'urbanisme, sans que le règlement de l'article N9, concernant les emprises au sol des constructions, ne soit réglementé. Par ailleurs, l'un d'entre eux concerne une église (« bâtiment remarquable » identifié sur le document graphique), sans précision sur le projet qui pourrait être envisagé sur ce site. Selon l'article L **151-13** du code de l'urbanisme, le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées notamment des constructions autres que celles destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Toutefois, le rapport de présentation doit justifier que la délimitation d'un tel secteur revêt un caractère exceptionnel. De plus, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et définir les limites de la capacité d'accueil de la zone.*

6 — Conclusion

Au regard des garanties insuffisantes apportées sur la réponse aux besoins de la population en matière de logement (respect de la TOL) et au respect des exigences du SDRIF** en **matière de densification, j'émets un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté.

Il sera nécessaire, pour intégrer les observations formulées, d'approfondir la réflexion et d'examiner la procédure adaptée aux modifications, substantielles, qui doivent être apportées au projet de PLU.

Remarques complémentaires

Remarques générales

Le futur PLU que la Commune approuvera devra prendre en compte la nouvelle codification du livre 1" du code de l'urbanisme introduite, à droit constant, par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et entrée en vigueur le l' janvier 2016.

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne. De plus, toute révision d'un document d'urbanisme réalisée à partir du 1" janvier 2016 doit être numérisé au format CNIG, afin d'en assurer le versement dans le Géoportail de l'urbanisme (obligatoire au ler janvier 2020).

Rapport de présentation et annexes

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le rapport de présentation du futur PLU que la Commune approuvera devra faire référence au SDAGE 2016-2021, approuvé le 1" décembre 2015.

La trame verte et bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le PLU reprend la cartographie des composantes du territoire, provenant du SRCE, mais ne reprend pas celle des objectifs du SRCE.

De plus, il ne présente pas une cartographie du territoire à une échelle plus fine, qui aurait pu permettre de préciser les éléments identifiés par le SRCE et de les compléter, afin d'apprécier leur rôle à l'échelle locale. Si les éléments identifiés en article L.151-23 participent de cette logique, il serait utile de le préciser.

Les zones humides

*Le rapport de présentation reprend l'étude des enveloppes d'alerte potentiellement humides réalisée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE). Une trame « zone potentiellement humide » au titre de l'article L. 151-23 est utilisée par le document graphique, assortie de prescriptions dans le titre **II** du règlement « règles communes à l'ensemble des zones ». Cependant, pour une meilleure prise en compte de ces prescriptions, un rappel dans les règlements de chaque zone concernée par ces secteurs devrait être réalisé, d'autant que le report de ces zones sur le document graphique n'est pas exhaustif.*

Les nuisances sonores

Le rapport de présentation fait figurer la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres réalisée par la DDT de l'Essonne. Cependant, la légende du document graphique au 1/5000' annexé au PLU concernant ce classement devra être modifiée pour une portion de la RD 31, classée en catégorie 4 (et non en catégorie 2).

Concernant les cartes stratégiques de bruit et plans de prévention, le rapport de présentation, reprend une cartographie tirée de la base de données Cartelie, qui n'est plus valide. Désormais, il convient de se référer aux documents réglementaires approuvés et mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture de l'Essonne. (http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit/Bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestre/Cartes-strateziques-de-bruit-et-plans-de-prevention).

Servitudes

Le tableau des servitudes figurant au dossier n'est pas à jour. Pour autant, les servitudes sont correctement reportées au plan, à l'exception d'une servitude liée aux lignes de télécommunications (PT3) qui y figure à tort.

*De plus, l'arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFIISSPILL/851 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Montgeron a été transmis à la commune par le Préfet de l'Essonne le 18 novembre 2015. **Cette servitude devra être annexée au projet de PLU avant son approbation** et prise en compte dans les projets. À cet effet, un tableau des servitudes mis à jour ainsi que l'arrêté préfectoral susmentionné sont joints à cet avis.*

Il n'apparaît pas nécessaire de faire figurer en annexe (page 6) la carte des servitudes concernant les monuments historiques qui date de 2009 dans la mesure où ces servitudes sont correctement recensées sur le plan des servitudes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP concernent exclusivement le quartier du Réveil Matin. Un périmètre d'études instauré en 2010 sur ce quartier au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme figure dans les annexes. Or ce périmètre d'études n'est pas cité par les OAP, ni ailleurs dans le document, ce qui pose la question de la volonté ou non de son maintien. Si le périmètre d'études est conservé, il devra a minima être mentionné dans le rapport de présentation et représenté sur le document graphique, à l'image du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAL) inscrit sur l'îlot mairie. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune a présenté son projet d'aménagement dans le PADD et est compétente pour fixer les règles sur son territoire dans le respect des documents supra-communaux.

Depuis 2014, plusieurs réunions ont eu lieu avec les services de l'Etat, que ce soit dans le cadre des réunions générales avec les personnes publiques ou de façon bilatérale (27/05/2014 ; 18/09/2014 ; 4/11/2015 ; 12/11/2015). Ces réunions ont toujours permis d'échanger de façon constructive ; le projet de règlement et de zonage leur a été transmis dès octobre 2014. En revanche, on peut regretter que la DDT ait autant tardé à transmettre à la ville le « porter à connaissance » prévu par l'article R 121-1 du code de l'urbanisme. En effet, ce document a été reçu plus d'un an après la décision de mise en en révision le PLU (mise en révision le 28/4/2014, réception du PAC le 4/5/2015), à un stade où les réflexions sur le zonage et le règlement étaient déjà bien avancées.

« 1— Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace
Les services de l'Etat se contredisent puisqu'il est écrit d'une part que "le projet de PLU n'affiche pas d'objectif de population, ne présente aucun objectif de production de logement,..." alors qu'il est rappelé plus loin que la ville projette la création d'environ 35 et 45 logements par an.

2 — Prévention des risques
Le document cité a été approuvé après l'arrêt du PLU, qui ne pouvait donc pas y faire référence. Le PLU définitif mentionnera cette compatibilité.

3 — Protection des zones naturelles et des milieux humides
Le classement des parcelles AN 4 et 5 en zone N ne pose pas de problème.
Les considérations sur le STECAL vont être examinées en vue de l'approbation.

Remarques générales :
Ces remarques ne posent pas de question particulière et la ville en tiendra compte.

<u>La divergence essentielle concerne la programmation de la création de logements.</u>
A ce titre :

- Le SDRIF de 2013 indique que les PLU doivent permettre, dans les espaces urbanisés, une augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Ce taux est porté à 15 % dans un rayon de 1 000 m autour des gares.

- La loi sur le Grand Paris du 3 juin de 2010 a fixé un objectif de production annuel de 70 000 logements au niveau régional. Un territorialisation plus fine a été transmise par le Préfet de l'Essonne à l'intercommunalité en août 2012 et fixait un objectif de production annuel de 280 logements par an au niveau de l'ancienne CASVS.

La ville prend en compte ces orientations mais estime que leur application à son territoire doit prendre en compte :

- Le caractère défectueux de la desserte RER et l'absence de projet de transport en commun à un horizon connu dans le secteur du Val d'Yerres qui a été laissé à l'écart des grands projets tels le métro du Grand Paris.
- La saturation des équipements publics du fait d'une production de logement continue, et l'incapacité à financer de nouveaux équipements dans un contexte financier difficile, la taxe d'aménagement ne constituant pas une recette suffisante.
- Un règlement de PPRI inadapté qui bloque les mutations urbaines dans une grande partie de la ville.
- La contradiction entre les objectifs portés par l'Etat, qui incite à la densification tout demandant la préservation des corridors de biodiversité et de la nature en ville (Schéma régional de cohérence écologique adopté par arrêté du Préfet de région le 21 octobre 2013).
- L'existence à Montgeron d'un taux de logements vacants particulièrement important (environ 8%) qui offre un réservoir de production de logements et prouve que la demande reste contenue.

Enfin, sur le fond, considérer que les dispositions précitées s'appliqueraient de façon mécanique aux communes peut poser la question de la libre administration des collectivités territoriales.

Prise en compte des capacités de densification au titre du code de l'urbanisme

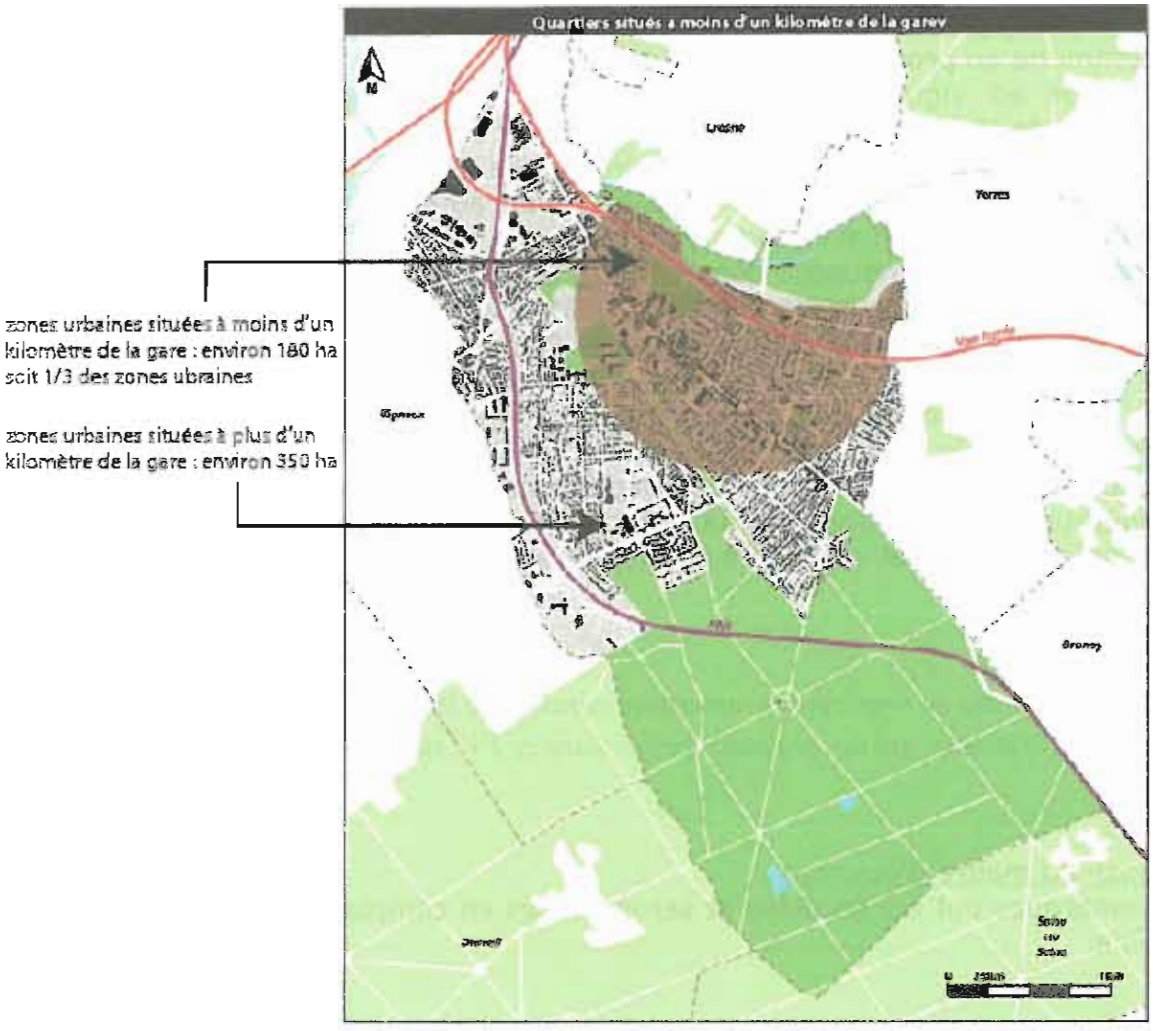
Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » et exposer « les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Cette analyse a été réalisée de façon exhaustive (pages 23 à 33 du rapport de présentation).

Enfin, s'il est exact que le PLU arrêté en décembre 2015 revient sur certains droits à construire autorisés par le PLU de 2013 jugés excessifs, il est artificiel d'établir la comparaison avec ce dernier document, qui n'a jamais réellement connu de mise en application, puisqu'il a fait l'objet d'un fort rejet de la part des habitants et a été mis en révision après les élections municipales, quelques mois après son entrée en vigueur. C'est plutôt l'ancien Plan d'occupation des sols, plus restrictif que l'actuel projet de PLU et qui a encadré l'évolution de la ville pendant 15 ans qu'il faudrait prendre en compte.

Respect du SDRIF

Le SDRIF de 2013 indique que les PLU doivent permettre, dans les espaces urbanisés, une augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Ce taux est porté à 15 % dans un rayon de 1 000 m autour des gares.

En l'espèce, seul un tiers des espaces urbains de la ville se situe à moins d'un kilomètre de la gare de Montgeron-Crosne, comme l'indique la carte ci-dessous.



D'autre part, même pour les zones urbaines situées à moins d'un kilomètre de la gare, il convient de prendre en compte la mauvaise qualité de la desserte, amplifiée par la mauvaise répartition au niveau régional entre zones d'emplois et d'habitat.
En raisonnant en nombre de logements et en retenant un taux de 10 % à l'horizon 2030, dans la mesure où la ville comporte actuellement 9766 logements, le besoin de production au titre du SDRIF serait donc d'une soixantaine de logements par an sur 15 ans.
Ce chiffre est très proche ceux qui sont indiquées dans le projet de PLU et qui résultent de son application. Il en résulte que l'avis ne démontre pas en quoi le PLU arrêté ferait obstacle à l'application du SDRIF de 2013.

<u>Respect du la loi sur le Grand Paris</u>

La déclinaison locale de la loi sur le Grand Paris fixe un objectif de production annuel de 280 logements par an au niveau de l'ancienne communauté d'agglomération Sénart Val de Seine. Chaque commune présente ses propres spécificités et la répartition locale de ces objectifs relève du Programme local de l'habitat (PLH) ; il ne convient donc pas de répartir ce chiffre de 280 logements par commune au prorata de leur population.
Or le PLH en vigueur jusqu'en avril 2017 s'est donné les moyens d'une production de logements en cohérence avec ces objectifs et avait même identifié la possibilité d'une production d'environ 500 logements par an au niveau Montgeron - Vigneux-sur-Seine - Draveil, bien au-delà de l'objectif fixé par la territorialisation de l'offre de logement.
Il appartient à notre nouvelle communauté d'agglomération de mettre en œuvre le nouveau PLH dans le respect des obligations supra-communales, ce qui pourra entraîner le cas échéant la modification des Plans locaux d'urbanisme.

Enfin, suite aux inondations de juin 2016 et dans le cadre de la préparation du référendum sur le PLU, des échanges ont eu lieu entre la ville et la nouvelle représentante de l'Etat dans le Département, qui a totalement pris en considération la position de la ville. Un courrier complémentaire de la représentante de l'Etat est joint à ce mémoire en réponse.

Syage à compléter

Avis favorable mais de nombreuses remarques concernant le rapport de présentation, le règlement et le zonage qui ne sont pas reprises dans ce PV, mais fond partie de dossier de PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :
Ces remarques ont été étudiées et seront prises en compte dans la mesure du possible.

Cdpenaf

*« **Avis sur le** PLU au retard de la consommation des **espaces agricoles, naturels et forestiers** (L.112-1-1 du code de l'urbanisme)*
La commission regrette que la dernière parcelle agricole cultivée sur la commune soit classée en zone d'activités et en «potentiel moyen à terme» dans l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble bâti au sein du Rapport de Présentation. De plus, la commission rappelle que ce secteur est classé en zone rouge du PPRi de la Seine. La commission invite la commune à préserver cette parcelle en l'état, c'est-à-dire non-imperméabilisée, et en parcelle agricole.
*Avis **sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** (L.151-13 du code de l'urbanisme)*
*La commission constate que l'outil Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pourrait être envisagé dans le cas du sous-zonage Na, correspondant aux emplacements du secteur du centre-équestre et restaurant, et du secteur de l'Église orthodoxe, dont le règlement excède les possibilités d'un règlement de zone N. Il s'agit donc nécessairement de STECAL. La commission émet **un avis favorable** sur les STECAL **Na**, non présentés comme des STECAL mais dont le règlement correspond à l'outil STECAL. »*

Réponse du maître d'ouvrage :
La parcelle cultivée est classée en zone N (naturelle) ce qui la protège de l'urbanisation.

2.1.2.2 Règlement Local de Publicité :

Direction départementale des territoires :
Avis défavorable s'appuyant sur les éléments suivant :

« En premier lieu, le rapport de présentation appel des précisions au niveau de la justification des choix, des règles retenues et des motifs de délimitation des zones.
Il n'est ainsi pas facile d'apprécier les choix opérés en termes de protection des paysages et du cadre de vie alors même que le territoire communal dispose d'un patrimoine naturel riche, identifié au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi le diagnostic aurait opportunément pu s'appuyer sur les éléments du rapport de présentation du PLU pour localiser les enjeux paysagers et les secteurs spécifiques à protéger ou à mettre en valeur.
De plus, le rapport de présentation évoque une Charte Qualité de la ville notamment en ce qui concerne les enseignes. Il aurait également été utile d'annexer ce document au RLP.
En second lieu, le projet de RLP, globalement conforme au cadre réglementaire national, ne l'est pas pour ce qui concerne la zone P1 qui couvre des espaces naturels boisés ainsi que des sites ou monuments historiques classés. En effet, le règlement autorise des dispositifs publicitaires de petite dimension et la publicité sur le mobilier urbain, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L.581-4 du code de l'environnement qui interdit notamment toute publicité dans les sites classés et de l'article R.581-30 qui interdit les dispositifs scellés au sol ou installés directement sur le sol dans les espaces boisés classés et dans les zones naturelle (N) des PLU.
Par ailleurs, si le RLP peut déroger à l'interdiction relative de la publicité dans les lieux visés à l'article L581-8 du Code de l'Environnement (sont notamment concernées les zones de protection autour des monuments historiques, classés ou inscrits), il est toutefois indispensable d'indiquer les caractéristiques locales justifiant la réintroduction de la publicité dans ces secteurs sensibles. Le rapport de présentation doit donc être précisé sur les motifs qui ont conduit la commune à déroger au règlement national de publicité.
Sur ces deux derniers points, le règlement et les documents graphique présenteraient une fragilité juridique s'il n'étaient pas retravaillés »

Réponse du maître d'ouvrage :
Les remarques sur le rapport de présentation et le diagnostic ont déjà fait l'objet d'un échange avec les services de l'Etat, et la bonne version du document a pu leur être transmise. Le cahier de recommandation sur les devantures et les enseignes sera annexé au PLU, de même que le RLP, et une large diffusion en sera faite.

Sur les deux points réglementaires évoqués le règlement va être modifié, comme la ville s'y est déjà engagée par courrier auprès de l'Etat de façon à interdire explicitement la publicité dans les secteurs concernés.

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites :
La commission a donné un avis favorable sous réserve de mise en conformité avec la réglementation nationale.

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir ci-dessus.

2.1.3 Questions du commissaire enquêteur :

2.1.3.1 Plan Local d'Urbanisme :

Plan de zonage détaillé
Le plan de zonage couvre l'intégralité de la commune. De par son étendue et la limite des formats de reproduction sa consultation est parfois difficile.
Est-possible de le fractionner en plusieurs planches afin de rendre sa consultation plus aisée tout en gardant le plan d'ensemble ?

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune ne comprend pas cette observation (qui n'apparaît d'ailleurs que dans une seule contribution). Le tirage du dossier d'enquête permettait une très bonne lecture, sans parler du format informatique qui permet de « zoomer » si nécessaire.

Hauteur des constructions avenue de la République
L'avenue de la République est l'axe principal de la ville. Ce secteur s'est densifié au fil du temps mais il comporte à certains endroits un habitat avec des potentiels de mutabilité. A ce titre peu d'autres secteurs de la ville, compte tenu des contraintes fortes liées aux PPRI, aux espaces naturels et aux quartiers pavillonnaires n'offrent ces possibilités. Par ailleurs à certains endroits l'habitat mériterait une réhabilitation. Le projet de PLU, par rapport au PLU de 2013, prévoit des hauteurs de bâtiment en baisse (R+1+C, R+2+C et exceptionnellement R+3+C au lieu de R+3+C et R+4+C). Ces dispositions conduisent à bloquer toute évolution de l'habitat sur certains secteurs.
Est-il envisageable de revoir les hauteurs à la hausse ? Si oui dans quelle proportion et sur quelles portions ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les hauteurs maximales de l'avenue de la République ne bloquent pas l'évolution de la ville et ont été fixées suite à l'étude urbaine, conformément au parti d'urbanisme général de préserver le cadre de vie tout en permettant des opérations ponctuelles.

Espaces verts protégés

Le plan de zonage fait apparaitre sur un certain nombre de parcelles ou parties de parcelles en EVP. Ce dispositif a pour objectif de garder des ilots de verdure sur la ville, notamment dans les secteurs pavillonnaires, afin de préserver la biodiversité et leur rôle de corridor écologique entre la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart. Toutefois, aux yeux de quelques propriétaires, il parait difficilement justifiable et s'apparente plus à un dispositif pour limiter les divisions de terrain. On peut citer par exemple des parcelles situées n°19 rue du Chêne, au n° 152 avenue de la République et au n°18 rue Charles. Des questions de ce type peuvent aussi se poser sur d'autres secteurs notamment rue Jean Isoard et entre les rue des Luet et de la Garenne. La création de nouveaux espaces verts protégés peu aussi bloquer les extensions de construction sur un même lot.

Peut-il être envisagé de revoir ces créations, pour ne conserver que le strict minimum en cohérence avec ce dispositif ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Certains cas pourront être revus (voir plus haut). Toutefois, certains terrains cités ici sont de toute façon inconstructibles du fait de l'article 6 (règle dite des 25m) depuis l'approbation du PLU de 2013.

Liaisons douce et emplacements réservés

Le PADD fait apparaitre un schéma de liaison douce sur l'ensemble de la commune. Le rapport de présentation prévoit la création de nouvelles liaisons mais ne fait pas apparaitre de façon très précise le schéma. Deux emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage tandis qu'un prévu initialement sur le PLU 2013 a disparu (rue Delaire, à côté de la gare). La révision du PLU est l'occasion d'inscrire de nouveaux emplacements réservés pour à terme permettre la réalisation et la constitution d'un véritable réseau de liaisons douces.

Qu'est-il prévu pour mettre en place le schéma inscrit au PADD ?

Est ce qu'il ne serait pas judicieux, dès maintenant, de créer de nouveaux emplacements réservés pour atteindre cet objectif ?

Par ailleurs pourquoi avoir supprimé l'emplacement réservé rue Deglaire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Un plan de circulation douce doit être mis à l'étude.

Suite à l'enquête publique, la ville envisage de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire.

Quartier de la gare

Le quartier de la gare se trouve au centre de fortes contraintes.

A savoir :

- Attractivité de la gare concernant aussi d'autres communes ;
- Circulation dense au niveau de la rue de Général Leclerc ;
- Pôle d'échange pour les transports en commun ;
- Cheminement piétons et vélos, difficiles à certains endroits ;
- Voie ferrée constituant une barrière entre les secteurs est et ouest ;
- Forte déclivité à l'ouest de la voie ferré
- Secteur pavillonnaire ancien ;
- Parcelles offrant un potentiel de mutabilité avec des contraintes liées au PPRI
- Le PPRI de l'Yerres
- Etc…

Ce quartier représente aussi un enjeu important en termes d'aménagements de cette partie de la ville.

Il n'apparait pas dans le rapport de présentation qu'une réflexion globale, d'évolution du quartier, ait été menée à l'occasion de la révision du PLU.

As-t-elle eu lieu et si oui quelles en sont les orientations ?

Si non, peut-il faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et inscrire le projet immobilier situé à l'angle de la rue de Concy et du Général Leclerc dans cette perspective ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les réponses ont déjà été apportées plus haut.

La première action consiste à limiter le développement non maitrisé de projets immobiliers qui aggraveraient la situation. Cette action s'inscrit en rupture avec le PLU de 2013 qui ouvrait largement les droits à construire dans ce secteur sans prévoir d'amélioration significative des cheminements et des circulations.

L'amélioration des circulations se fera dans les emprises actuelles du domaine public sauf dans les cas où des emplacements réservés ont été prévus.

C'est notamment le cas rue du Général Leclerc et rue de Concy, où des emplacements réservés pour élargir très significativement les trottoirs sont prévus et seront mis en œuvre en même temps que le projet immobilier (projet qui fait l'objet de plusieurs commentaires dans le cadre de l'enquête).

Par ailleurs, la ville envisage de réinstaurer l'emplacement réservé de la rue Léon Deglaire lors de l'approbation du PLU.

Le secteur n'étant pas amené à connaître de bouleversement, mais plutôt à évoluer dans le respect de sa forme urbaine pavillonnaire, des orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas adaptées.

Montgeron le 15 septembre 2016.

Sylvie CARILLON
Maire de Montgeron

P.J. n° 20

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

MONTGERON ESSONNE
SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
06 SEP. 2016

Dossier :
Original : URBA
Copie : Mme le Maire
D. CORBIN
Juridique

PRÉFECTURE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

MISSION COORDINATION ET PERFORMANCE

Affaire suivie par Vincent LOUBET

Tél : 01.69.91.94.02
Mel : vincent.loubet@essonne.gouv.fr

Évry, le – 5 SEP. 2016

La Préfète de l'Essonne

à

Madame le Maire de Montgeron

Objet : Compléments à l'avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Montgeron

Par délibération du 10 décembre 2015, le Conseil municipal de Montgeron a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme (PLU), sur lequel j'ai émis un avis défavorable le 21 mars dernier.

Cet avis reposait essentiellement sur l'insuffisance des garanties apportées sur la réponse aux besoins de la population en matière de logement (respect de la TOL) et au respect des exigences du SDRIF en matière de densification.

Différents échanges sont dès lors intervenus entre nos services respectifs pour travailler sur les points de désaccord ; il me semble aujourd'hui utile de vous apporter quelques précisions.

Comme vous le savez, l'Ile-de-France est une région dans laquelle la demande de logements est très forte, le département de l'Essonne n'y faisant pas exception. En vue de répondre à cette attente, la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2013 a pour objectif la construction de 70 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France.

L'Essonne doit pleinement contribuer à cet effort ; c'est notamment la raison qui a poussé le Comité interministériel du Grand Paris du 15 octobre 2015 à affirmer le caractère stratégique du Centre Essonne en la matière, territoire limitrophe à l'agglomération à laquelle votre commune appartient.

Toutefois, dans le prolongement de mon avis du 21 mars dernier, j'ai bien conscience du contexte dans lequel intervient votre projet de PLU.

Tout d'abord, effectivement, les habitants de votre commune, comme tous les Essonniens utilisant la ligne du RER D, sont confrontés aux dysfonctionnements quotidiens du réseau de cette ligne, qui ne permettent plus d'offrir une offre et une qualité de services à la hauteur des attentes des personnes vivant en grande couronne.

L'État a clairement identifié ce point comme un enjeu capital pour améliorer significativement l'attractivité de ce territoire ; le contrat d'intérêt national de la Porte sud du grand Paris, conclu le 24 juin dernier, a arrêté un plan d'actions pour cette ligne, lequel, bien que concernant géographiquement les agglomérations de Cœur d'Essonne et de Grand Paris Sud, bénéficiera pleinement aux habitants de votre commune.

Par ailleurs, les événements rencontrés il y a quelques semaines ont démontré la prégnance des risques d'inondation pour les communes traversées par la Seine et/ou ses affluents. Ces risques impliquent de bien tenir compte des zonages de protection mis en place dans les projets d'aménagements. Mais ils doivent trouver leur conciliation avec les objectifs de construction, à terme, de logements et de densification des quartiers situés autour de gares.

Tels sont les éléments complémentaires que j'ai souhaité vous apporter.

Josiane CHEVALIER