

TABLEAU DES OBSERVATIONS

N°	DEPOSANTS	OBSERVATIONS	THEMES													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			Information – concertation préalable	Justification des EVP	Projets de construction- division	Dévaluation du bien - compensations	Inégalité de traitement	Atteinte à la liberté d' aménagement	Plans pas à jour	Protection des arbres – charte de	Infiltration / PPRI	Mitovenneté - Arbre mitoven - cloture	Bétonnage rue de Concv – tron	Autres sujets – stationnement – voies	Demande Suspension – Renort du proiet	Avis favorable
NOMBRE DE RECURRENCES DES THEMES			29	99	74	26	56	26	12	17	10	17	8	35	10	46
1	M. AMARAL Enrique 25 rue Rosalie	<p>- Nous souhaitons comprendre pourquoi nous sommes les seuls dans cette partie de la rue Rosalie à avoir un Espace Vert Protégé ? Nous ne faisons pas partie d'un Cœur d'Îlot Vert .</p> <p>- De plus nous disposons d'une grande allée bétonnée permettant de garer jusque 7/8 véhicules: cela n'est donc pas un espace vert et n'apparaît pas sur votre plan.</p> <p>- Enfin j'avais le projet de faire construire la maison d'un de mes fils à côté de la mienne sur mon terrain tout en gardant un espace vert entre lui et moi.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u></p> <p>La partie avant de la parcelle constitue certes un Espace vert protégé (EVP) isolé, qui se justifie néanmoins par sa surface et son caractère arboré. L'allée carrossable existante n'est évidemment pas remise en cause. Le terrain comporte déjà deux constructions, qui peuvent désormais être agrandies ou reconstruites bien qu'à plus de 25 m de la rue, du fait de la présence d'un EVP en partie avant.</p> <p><u>Observations CE</u></p> <p><i>Sans commentaire</i></p>			1		1		1							

TABLEAU DES OBSERVATIONS

2	Mme Christine CHAMPERNAU 4 rue du 4 septembre	<p>- Nous habitons dans une maison petite et très ancienne fissurée, elle sera démolie. L'espace vert protégé ne permettra pas de reconstruire une nouvelle maison avec les nouvelles normes. Il n'y a aucun arbre dans cette partie. La répartition de la taille des terrains, des maisons, ne sont pas proportionnés avec les nouveaux EVP.</p> <p>Pourquoi dans le journal de la Ville le motif est de renforcer la place de l'arbre et que je n'en ai aucun sur mon terrain qui comprend un potager et de la pelouse.</p> <p>- Nous avons été mis au courant par l'opposition car nous ne recevons pas le journal de la ville, nous l'avons déjà signalé.</p> <p>Montgeron était très verdoyant pourquoi avoir construit autant d'immeubles et avoir d'autres projets de construction ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Le terrain se situe majoritairement en zone saumon du PPRI de l'Yerres. Cette situation ne permet que des extensions limitées ou des reconstructions sur place. La proposition d'EVP ne vient donc pas limiter la constructibilité du terrain</p>	1	1						1		1				
3	Mme Annick VAYSSE 47 rue de la Garenne	<p>Je suis propriétaire de deux parcelles. Une des deux devient inconstructible.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Seule la partie avant de la parcelle est concernée par l'EVP, et non la partie arrière où une annexe apparaît sur les plans, et où une construction est possible, compte tenu de la modification de l'article 6.</p>			1											
4	M. FONSECA / VAYSSE	<p>Ma propriété est actuellement fractionnable. Votre projet me fait perdre 100 000 € (estimation de l'agence immobilière 2020).</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir n°3 (même propriété)</p>			1	1										
5	M.RUTY 23 Bd Dumay Delille	<p>Depuis longtemps j'ai un problème avec mon voisin du 21 bis car j'ai une DP depuis 2018 qui n'est pas aboutie, car nous sommes en procès pour un arbre mitoyen et parce que ce monsieur a fait appel sur notre projet d'établissement d'un mur mitoyen. Nous sommes encore sous le coup d'un procès administratif qui à ce jour a été repoussé au vu que le géomètre expert a demandé un report pour donner son avis. je n'ai donc pas vu quant à la date définitive. Si le projet passe, je serai là encore impacté de ne pouvoir faire un jardin arboré dans ma friche.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La modification du PLU paraît sans effet sur le problème de voisinage évoqué.</p>										1				

TABLEAU DES OBSERVATIONS

6	M. Pierre GOYOT 9 rue Gisèle	J'ai pris connaissance des éléments de révision du PLU et ces éléments me semblent aller dans le bon sens de la protection paysagère et architecturale de Montgeron. <u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.																				1
7	M. Jérôme PINA 5 rue de la Justice	Dans mon jardin, jouxtant le mur de séparation avec le stade, j'ai bâti un abri de jardin de 16 m ² fin 2019. Je devais demander une autorisation préalable mais, entretemps, j'ai été diagnostiqué et soigné pour 2 cancers différents et mon épouse de 45 ans est brutalement décédée. J'ai donc dû faire face seul, avec mes enfants dont 3 mineurs. Je ne compte pas casser mon abri de jardin et la dalle en béton. <u>Réponse de la Ville :</u> La Ville connaît la situation difficile de cet habitant, qui a déposé en avril 2021 une déclaration préalable. Cette déclaration a dû être refusée, indépendamment des projets d'EVP car elle ne répondait pas aux prescriptions du PLU actuel. La Ville va se rapprocher de lui pour trouver une solution. <u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant.									1											
8	M. Robert CUTLER 9 rue Adolphe Pégoud	La superficie qui doit être protégée empiète sur notre terrasse bétonnée, le plan n'est pas à jour. <u>Réponse de la Ville :</u> La terrasse n'apparaît toujours pas sur le plan cadastral remis à jour ; un contact a été pris avec cet habitant pour en déterminer la raison ; le projet de modification n'a de toute façon pas d'impact sur la constructibilité du terrain. <u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant.											1									
9	M. BARBIER rue de la Justice	Nous n'avons plus m'impression d'être chez nous et décider de notre bien. Choix des barrières car on nous empiète. Le PLU actuel n'est pas respecté par certains (pose de haie artificielle...) Nous sommes âgés et souhaitons mettre une clôture en harmonie avec notre quartier et non végétal. <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales ; Monsieur et Madame Barbier semblent par ailleurs partager le point de vue de la municipalité sur les clôtures et les haies.										1										1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

10	Mmes Claudia TAVARES DA MOUNA Angèle Marie CABRAL 6 rue du Nouzet	<p>Nous avons pour projet de construire une maison totalement autonome en énergie avec Maisons Pierre depuis janvier.</p> <p>Notre terrain ne comporte pas d'arbres "remarquables", les plans ne sont pas à jour.</p> <p>En effet nous souhaitons construire cette maison car nous avons 3 enfants et n'avons actuellement que 2 chambres. Également notre maison est très mal isolée et est chauffée au fioul.</p> <p>Merci de nous laisser réaliser notre rêve, nous ne savions pas que le PLU allait peut être modifié, sinon nous aurions déjà posé le permis.</p> <p>Merci d'être compréhensif: ce projet est très important pour nous.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> L'EVP n'empêche pas la réhabilitation ou la reconstruction de la maison. Néanmoins, la demande de Madame Tavares da Mouna va être examinée. A noter qu'un projet de création d'une seconde construction sur la parcelle vient d'être refusé car ils ne répondait pas aux prescriptions du PLU actuel.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant.</p>	1										
11	Mme Nouria DAAMACH 127 chemin du dessus du Luet	<p>Tout notre terrain, soit plus de 1300 m² est concerné par le projet de PLU.</p> <p>Nous n'avons même pas fini le payer que nous devons ne plus être libre de choisir quoi faire dans notre terrain. Mais surtout qu'en est-il de la valeur du bien.</p> <p>Nous souhaitons peut-être à long terme revendre notre terrain. qu'en est-il de sa valeur. Le bien va être totalement dévalorisé, le montant de notre maison va être totalement diminué, et ça sans compensation financière.</p> <p>Nous sommes en colère car nous avons l'impression d'être privé de droit. Nous sommes contre ce projet qui nous prend tout notre terrain, ce qui est inacceptable.</p> <p>Merci de revoir le plan, on paye déjà assez d'impôts.</p> <p>Je pense qu'il n'y a aucune restriction sur notre terrain à ce jour, nous pouvons louer ou l'utiliser comme nous le voulons. Mais suite à ce plan ce ne sera plus possible.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales ; la modification du PLU aurait pour ce terrain des effets sur les droits à construire mais ne modifie en rien la possibilité de louer ou d'utiliser le terrain. .</p>	1		1								

TABLEAU DES OBSERVATIONS

12	M. Edouard & Mme et Marie-Claire MOULIN 116 chemin du dessus du Luet Mme Danièle LEROY 6 rue des Quinconces	Suite au projet du nouveau PLU nous sommes scandalisés par la façon de procéder: - nous nous opposons fermement à cette spoliation de notre terrain qui dévalorise notre bien immobilier et nous enferme dans notre liberté de jouir à notre guise de notre terrain. 12- un découpage a été fait de façon arbitraire, certains habitants se voient privés de la jouissance de presque la totalité de leur terrain !! Leurs projets doivent être abandonnés !! - Merci de revoir ce plan qui n'est pas égalitaire mais dictatorial !!! <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Sur ce terrain, l'EVP se situe à plus de 25 m de la voie, dans une partie du terrain qui était donc déjà inconstructible.	1	1					1										
13	M. & Mme LAVERGNE 111 ave de la République	Nous partageons les doléances de M. et Mme LEROY ci-dessus. <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. A noter que l'EVP n'empêche pas un projet d'extension de la maison existante et ne concerne d'ailleurs pas toute la parcelle 456.	1	1					1										
14	Mme MORIN 6 rue Marie Thérèse	Cf. N° 81 En total accord avec les doléances ci-dessus. <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales.	1	1					1										
15	M. Daniel RAVAZ 16 sentier de Bart & 5bis ruelle du Bart	Nous avons acquis notre bien car nous avons deux adresses. Dans ce contexte nous pouvons bâtir une maison au 16 sentier du Bart. L'année dernière nous sommes venus au service d'urbanisme pour voir le nouveau PLU. Ils nous ont affirmé qu'on pouvait toujours agrandir mais avec un garage au 16 et au 5 bis nous n'avons pas d'arbre alors que la mairie parle de renforcer la place de l'arbre. <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Ce terrain est très faiblement concerné par les surfaces d'EVP.		1	1														
16	Mme BERTAUX 19 ave Sébastien Digard	Je ne comprends absolument pas ce découpage. C'est inadmissible. Les arbres dans notre rue ont été partiellement changés, les trottoirs en piteux état etc. <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales.		1					1									1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

17	Mme Yolande OLIVIER	<p>Dans le cadre de l'enquête publique, sur le site web de la ville, nous observons que la version de zonage modifiée est nommée "document de travail". Cette version est-elle bien celle de l'enquête publique en cours ?</p> <p>Nous souhaitons particulièrement identifier les modifications et les îlots concernant les espaces verts protégés pour le quartier UF'.</p> <p>Merci pour vos informations qui nous permettront de prendre connaissance des éléments tout en limitant nos déplacements en ce temps de pandémie.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Le dossier d'enquête publique était consultable en service urbanisme et sur le site internet de la Ville pendant la durée de l'enquête.</p>											1	
18	M. Thierry PREVOTAT 32 rue Saint Hubert	<p>Je vous confirme mon opposition au changement du PLU, qui met notre projet de piscine dans notre jardin en suspens.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La réalisation des piscines restera possible en EVP (jusqu'à 30 m² ou 15 m² pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 13m).</p>		1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

19	M. & Mme Pascal LAVERGNE 111 ave de la République	<p>Je viens vers vous pour indiquer mes points de désaccord avec la modification du PLU n°3</p> <p>1 - Le plan de zonage fourni pendant l'enquête n'est pas à jour.</p> <p>2 - Le classement de nos terrains en zone "espace vert protégé" est une aberration à plusieurs titres:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Spoliation de nos biens du patrimoine. b. Dévaluation de nos biens du patrimoine. c. Impossibilité de lotir notre terrain. d. impossibilité de construire même un garage. e. <u>le PLU suffisait largement à protéger les espaces verts.</u> f. Procédure dictatoriale sans nous avoir avertis. Uniquement en réponse au tract de l'opposition. g. Impossibilité de choisir nos végétaux. h. nous sommes suffisamment responsables pour ne pas faire n'importe quoi et favoriser nos espaces de vie sans l'aide du système administratif. i. Par cette politique de gel des terrains la venue de nouveaux habitants est impossible (la division d'un terrain de 1400 m² en deux parcelles ne met pas en péril l'arbre ou Montgeron). <p>3 - l'étude de la modification n'a pas été votée au budget de la ville</p> <p>4 - l'arrêté a été publié 3 jours avant l'enquête du maire.</p> <p>5 - le journal de Montgeron indique une modification en 3 lignes perdues en bas de page.</p> <p>6 - Aucune explication sur le zonage complètement aléatoire. Combien de m² sont ainsi comptabilisés et pourquoi ?</p> <p>7 - <u>Une politique malsaine qui favorise certains et défavorise d'autres.</u></p> <p>8 - <u>Seule éclaircie au tableau, la quasi-totalité de Montgeron est contre cette décision dictatoriale qui veut nous priver de nos biens personnels.</u></p> <p><u>alors que l'avenue de la République devient un couloir en béton, une modification du PLU à cet endroit aurait été plus judicieux;</u></p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> <u>Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales.</u></p>	1	1	1	1	1	1				1		
----	--	--	---	---	---	---	---	---	--	--	--	---	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

20	M. & Mme Olivier & Myriam FREDON 33 rue Pierre	<p>J'ai appris que la commune souhaite modifier le PLU, afin de favoriser les espaces verts, mais en contraignant uniquement certaines parcelles. En effet dans ma rue Pierre, seuls six ou sept propriétés sont concernées, et que du côté impair des numéros</p> <p>J'aimerais savoir sur quels critères et par qui ces choix ont été faits. En effet, cette iniquité est scandaleuse dans la mesure où elle dévalue le bien immobilier de certains propriétaires vis à vis des autres et notamment des voisins non concernés.</p> <p>Protéger les arbres est une bonne chose, alors pourquoi la mairie, au lieu de créer des jardins publics a-t-elle délivré des permis de construire à des promoteurs immobiliers pour bétonner l'avenue de la République et l'angle de la rue de Concy. Afin d'augmenter les recettes fiscales ? Lors des élections municipales, je ne me rappelle pas que la maire élue avait fait état dans ses tracts de campagne de contraindre certains de ses administrés. Si je ne m'abuse elle se revendique même d'un parti libéral.</p> <p>Je veux faire part par la présente de mon opposition au changement du PLU. En effet il me semble que dans une démocratie, un propriétaire a le droit de changer sa haie et de remplacer un arbre sans demander l'autorisation aux membres de l'autorité centrale.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). A noter que l'Espace Vert Protégé se situe à plus de 25 m, donc dans la partie déjà inconstructible du terrain.</p>	1			1	1						1			
21	Mme Anne Laure DE CANDIDO 42 rue des Plantes	<p>J'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classé en Espace Vert Protégé, sans que je n'en sois préalablement informée.</p> <p>Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de mon jardin.</p> <p>Concernant ma parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en EVP. Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifierait ce classement. - Les EVP semblent disposés de façon arbitraire dans mon secteur, sans cohérence d'ensemble. Certains voisins ne sont que peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80% de la surface de leur terrain. La surface classée EVP sur ma parcelle est également disproportionnée. Elle représente plus de 50% de mon jardin. Cela entraîne une différence de traitement entre les citoyens sans qu'aucune raison ne soit avancée dans le projet. Cette situation est totalement injuste ! - Ma maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU actuel protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone UF des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 1000 m² et même 55% au-delà de 1000 m². 	1	1		1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- Mes futurs projets sont compromis. J'ai acheté cette maison, d'une taille limitée (35 m² d'emprise au sol environ) dans une logique d'extension sur les prochaines années, dans la limite des 45% autorisés par le PLU. Ce classement ne me permet pas de me projeter dans l'avenir et il n'y a aucune contrepartie financière. J'ai une vraie perte de valeur sur mon achat.</p> <p>- On pénalise les montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productive. Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les montgeronnais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable. Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en EVP, et vous encourage [le commissaire enquêteur] à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). A noter que l'Espace Vert Protégé se situe à plus de 25 m, donc dans la partie déjà inconstructible du terrain.</p>																	
22	M.DEGA 1 rue Raymond	<p>Mon terrain est concerné par un nouvel espace vert protégé. Le côté avenue de la Grange ne me pose aucun problème. En revanche côté avenue de Sénart un EVP a été ajouté il y a quelques années et empêche une construction de plein pied qui me serait utile en cas de perte d'autonomie. Aussi je demande que la ville mette ultérieurement en révision son PLU afin de lever cet emplacement.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cette demande, qui ne relève pas de la présente procédure de modification du PLU.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte que cette demande ne sera pas prise en compte dans la présente modification du PLU, et de l'engagement à l'examiner lors d'une prochaine révision du PLU.</p>			1														

TABLEAU DES OBSERVATIONS

23	M. Jacques BESSET 1A chemin de la Prairie	<p>Le projet de PLU 2021 de Montgeron concerne une partie de mon terrain pour être classé EVP. D'abord je m'interroge sur la méthodologie appliquée et le sérieux à la base de ce projet afin de déterminer les parcelles à classer. En effet le plan de zonage en référence se base sur un plan caduc qui ne correspond pas à la réalité de 2021: bâtiments et végétation. Il fige une situation nettement antérieure.</p> <p>1 - ma parcelle se situe à proximité d'un lot de maisons dépourvues d'espaces verts, entourée de quatre propriétés hors projet, la cinquième ayant un garage sur la zone désignée ! De plus sur tout un côté de ma parcelle, un immeuble de 10 appartements avec parking pour leurs voitures. Considérant cette situation il n'est pas crédible de parler d'un cœur d'îlot vert pour un tel ensemble d'habitations, dont un immeuble, et il faut reconnaître l'impossibilité d'être le point de départ d'une trame de verdure.</p> <p>2 - Ma parcelle, hormis l'aménagement d'un potager, se caractérise par de l'herbe disparate qui pousse sauvagement, ajoutant qu'elle ne comporte aucun arbre remarquable ni refuge possible des animaux pour favoriser la biodiversité. Considérant ces caractéristiques il n'est pas fondé, entouré de maisons, d'un immeuble, d'un parking, d'évoquer une qualité esthétique ou environnementale qui puisse justifier un tel classement.</p> <p>3 - Il faut aussi prendre en compte que, résident récent, je n'ai pas encore aménagé ce terrain, que le dit terrain très humide, peu stable pour marcher (j'ai plus de 78 ans et un genou abimé) va m'obliger à aménager un cheminement certes étroit mais en dur pour traverser la parcelle, ce qui ne sera possible plus avec ce projet de PLU me privant grandement de la pleine jouissance de ce bien.</p> <p>4 - enfin je réfute la finalité écologique du projet quand d'un côté j'aurai un espace vert protégé et de l'autre une gêne fréquente d'accès à ma propriété par des véhicules qui depuis deux ans obstruent l'entrée, la mairie certainement mal secondée techniquement laissant pourrir la situation au bénéfice de l'automobile, il faut être cohérent.</p> <p>En conclusion, je considère que ce classement déjà mal fondé au départ devrait le rendre non recevable, que la situation et les caractéristiques de ma parcelle ne répondent pas au classement vert protégé du PLU 2021, qu'il y a une incohérence écologique, c'est pourquoi je le conteste fermement.</p> <p>Vu ces constats, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus de classement en EVP et vous sollicite pour formuler un avis défavorable de cette version du PLU concernant notamment ma résidence au 1A chemin de la Prairie.</p>	1	1											
<p><u>Réponse de la Ville :</u></p>															

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). A noter que l'Espace Vert Protégé se situe à plus de 25 m, donc dans la partie déjà inconstructible du terrain et en zone inondable (PPRI de l'Yerres).</p> <p>La Ville prendra en compte la demande concernant la possibilité d'aménager des cheminements piétonniers en dur à l'intérieur des Espaces verts protégés.</p>														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

24	Mme Nicole COCHARD 53 rue Pierre	<p>Ayant trouvé dans ma boîte aux lettres la version 2021 du PLU plaçant une partie de ma parcelle en espace vert protégé, je me permets de vous écrire. Mon jardin ne possède plus à ce jour de grands arbres (1 cerisier et 1 pommier) qui étaient très anciens et que j'ai fait abattre il y a environ 5 ans car ils étaient devenus dangereux.</p> <p>Mon jardin ne comporte aucun aménagement paysager particulier et ne mérite aucunement d'être classé en EVP car il n'a pas de qualité esthétique particulière. Je vous joins 2 photos prises cette semaine.</p> <p>Également, je ne comprends pas pourquoi, sur le côté impair de la rue Pierre, il n'y a que quelques maisons concernées, ce qui me semble ne pas constituer une trame verte, ni un cœur d'îlot vert pour justifier le classement en EVP.</p>	1	1	1										
		<p>Réponse de la Ville : Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p> <p>La Ville envisage de modifier la distance minimale entre un EVP et une maison d'habitation existante (8 m minimum au lieu de 5 m).</p>													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

25	M. Ryan BENHIZIA Mme Nathalie GRABAREK 158b ave de la République	<p>Nous souhaitons attirer votre attention sur l'impact négatif qu'aurait ce changement sur la valeur des biens des propriétaires de la zone UC qui dépend essentiellement des droits à construire. Bien que les modifications soient présentées comme neutres en termes de constructibilité, la réalité une fois celle-ci calculée (par les constructeurs) est différente.</p> <p>Extrait du "rapport de présentation 26-02-2021" p.27: "Les modifications envisagées n'ont aucun impact sur la constructibilité globale du secteur dans la mesure où les règles sont modulées (moins d'emprise au sol et plus de hauteur)".</p> <p>h</p> <p>En effet, à titre d'exemple la parcelle d'angle 521 de 450 m² dont nous sommes propriétaires verrait ses droits à construire baisser de façon spectaculaire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actuellement: 450 m² x 75% (emprise au sol) x 3,4 niveaux = 1147 m² constructibles - Avec la modification: 450 m² x 45% (emprise au sol) x 4,3 niveaux = 871 m² constructibles <p>Soit une baisse de 24% de la constructibilité en l'état, si la proposition reste inchangée.</p> <p>Cela a évidemment des répercussions très importantes sur la valeur de notre investissement réalisé sur la base du PLU actuel, et causerait un préjudice financier très important.</p> <p>Il nous apparait alors nécessaire que les modifications présentées évoluent pour mieux prendre en compte cet aspect et éviter ce préjudice aux propriétaires ayant leur économies dans la ville et ce conformément au principe d'égalité et à ce qui a été déclaré dans le document de présentation.</p> <p>En l'état, ces modifications nous empêchent (propriétaires et constructeurs) de poursuivre les projets envisagés avec le PLU actuel et sont perçues comme particulièrement injustes, surtout en cette période économique très difficile que ces modifications viennent malheureusement aggraver.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Cette modification a pour effet de diminuer l'emprise au sol des projets immobiliers, afin de conserver davantage d'espaces en pleine terre au sol. Cette évolution est composée compensée par un assouplissement ponctuel de la règle de hauteur. Elle prouve que la préoccupation de la Ville concernant la préservation des espaces de pleine terre concerne tous les quartiers.</p>			1	1										
26	M. & Mme RUTY 23 bd Dumay Delille	<p>Pour faire suite au projet de PLU, et à notre rencontre du 7 avril 2021 à 9h00, nous tenons à vous confirmer notre désaccord concernant votre projet de ligne verte.</p> <p>1- D'après le plan qui nous a été donné, nous avons constaté que la ligne verte n'impactait pas tous les jardins ! Pourquoi ?</p>		1	1	1	1			1	1	1				

TABLEAU DES OBSERVATIONS

2 - Certains jardins impactés ne sont pas forcément les plus grands mais ne sont pas au maximum de leur POS. Si cette ligne verte est mise en place, les propriétaires de ces jardins seront obligés de revenir sur leur droit à agrandir leur pavillon !

3 - Certains jardins n'ont quasiment pas de végétation mais sont néanmoins exonérés de cette ligne verte. Donc ceux-ci pourront continuer à bétonner alors que les autres devront végétaliser à leur place !

4 - Concernant notre jardin, nous avons déposé une DP en 2018 pour faire une clôture. Cette DP a été contestée par notre voisin du 2019. Et malgré l'accord de la mairie et un procès au tribunal administratif (gagné par la mairie), nous ne pouvons toujours pas ériger notre clôture car le voisin refuse de couper un arbre dont la racine est chez lui et le reste de l'arbre est chez nous. Il y a une procédure judiciaire en cours.
Si vous mettez en place votre ligne verte, notre voisin ne pourra pas couper son arbre puisque votre projet l'en empêchera et nous nous n'aurons jamais notre clôture !

5 - Nous avons également prévu après la mise en place de notre clôture de refaire l'intégralité de notre jardin, d'y intégrer un potager ainsi qu'un abri de jardin de 15 m². Cela n'est plus possible car vous limitez les abris à 8 m² !

6 - Vous dites que votre projet est une obligation d'état vous imposant de végétaliser la ville avec des arbres. Pouvez-vous nous dire pourquoi certaines de nos rues n'ont plus d'arbres sur les trottoirs alors qu'il y en avait avant ? Nous sommes à Montgeron depuis 1979.

7 - Nous avons un très grand sapin sur notre terrain. Ce sapin est régulièrement inspecté afin de nous garantir de son bon état de santé. Nous n'envisageons pas de le couper mais il faut se rendre à l'évidence qu'en cas de problème nous serons obligés d'intervenir afin d'éviter que celui-ci tombe sur des habitations. Si cela arrive, vous accepteriez que nous le fassions couper ? Si vous refusez, la mairie acceptera de payer les frais engendrés par les dégâts ?

8 - Votre projet de ligne verte va engendrer la baisse de l'immobilier dans les pavillons concernés. Quand un acheteur se présentera et qu'il faudra lui dire que malgré la possibilité d'agrandir (puisque le POS n'est pas un maximum), il ne pourra pas le faire puisque c'est une zone verte non constructible ? Nous doutons que les ventes se feront facilement ou bien en dévaluant le prix.

De tous les points soulignés, nous espérons que vous envisagerez une autre solution à votre projet de végétalisation de notre ville.

Réponse de la Ville :

Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Les EVP proposés n'impactent pas la constructibilité du terrain. Un abri de jardin de 15 m² était déjà rendu impossible par le PLU à plus de 25 m de la rue. Les propriétaires ont bien sûr le droit (et même le devoir, s'il n'y a pas d'autre solution) d'abattre un arbre dangereux. Par ailleurs, la Ville en engagé depuis plusieurs

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		années une politique active de plantations sur le domaine public (plus de 1400 arbres plantés depuis 2014 dont seulement 200 correspondant à des remplacements suite à des abattages).																
27	M. & Mme Jean-Michel GELY et Florence DOMERGUE 2 rue de la Côte d'Or	<p>Nous avons un projet de construction d'une 2^{ème} maison sur notre parcelle référencée 344 (PJ1), dont la surface est suffisamment grande pour un détachement. Un tel détachement de parcelle (autrefois cadastrée 130-PJ2) existait d'ailleurs lors de l'achat de cette propriété dans les années 50 par notre famille. Un remembrement a été effectué par le géomètre en chef du cadastre en 1996, après que ce dernier nous en ait informé.</p> <p>Nous venons de constater tout à fait par hasard lors d'une consultation du PLU, pour ce projet de construction intra-familial, que la moitié de notre terrain (en pratique cette ancienne parcelle µ130), avait été classée en EVP article L151-23 du code de l'urbanisme (PJ3), sans doute à l'occasion de l'écriture du premier PLU de Montgeron, ou d'une révision (2017 ?).</p> <p>POURTANT, AUCUNE INFORMATION ne nous est parvenue à cette occasion, et seul le hasard d'un passage dans les bureaux du service de l'urbanisme de la ville nous a MIS DEVANT UN FAIT ACCOMPLI. Ce changement important qui concerne notre propriété a été découvert par le plus grand des hasards alors que notre famille habite cette maison depuis 70 ans.</p> <p>De plus l'extrait du plan cadastral du quartier attaché au PLU daté de 2018, que nous avons visualisé, montre une TRES GRANDE INEGALITE DE TRAITEMENT, incompréhensible, entre notre propriété et les propriétés voisines du quartier qui n'ont pas été classées comme telles, loin s'en faut, alors que toutes ont des plantations arborées comme la nôtre.</p> <p>Par ailleurs notre propriété est bordée de 2 rues (avec une entrée principale au µ2, rue de la Côte d'Or et entrée de jardin avec portail par le 18, rue de Bons Enfants) permettant ainsi un accès évident à 2 parcelles bien distinctes. D'autres propriétés classées en EVP n'ont pas cette disposition particulière. Ainsi par exemple les bas de jardins des propriétés situées aux numéros impairs de la rue des Bons Enfants, pourraient difficilement donner lieu à un accès à des parcelles supplémentaires.</p>	1	1	1	1	1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Nous sommes scandalisés par ces méthodes autoritaires, non-concertées, et dont nous n'avons pris connaissance que par hasard. Il est énoncé dans la révision du PLU actuel que les classements des zones vertes, y compris incluses dans les propriétés privées étaient décidés par le services de la mairie d'après de photos aériennes et par le passage d'agents sur le terrain. Nous ne les avons jamais rencontrés, ce qui nous prive d'une information majeure quant au libre usage de nos biens fonciers et incidemment pour toute contestation.</p> <p>Nous contestons donc formellement ce classement intervenu sans concertation, et qui vise spécifiquement notre terrain, avec une inégalité de traitement par rapport aux propriétés voisines des rues Blaignerie et des Bons Enfants.</p> <p>PS. A noter que sur le cadastre, notre parcelle 344 est très curieusement "localisée" au 18, rue des Bons Enfants, alors que l'entrée principale, notre boîte à lettres et le portail de notre maison sont au 2, rue de la Côte d'Or.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP dont il est question ne relève pas de la présente modification du PLU.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE préconise l'examen particulier de la problématique cet habitant.</p>				1											
--	--	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

28	M. Philippe HENRY 18 chemin de la Prairie	<p>Je me suis rendu au centre administratif et technique le mercredi 7 avril et ai attendu des heures sans qu'il ne me soit possible de faire part des doléances au commissaire enquêteur, ni de prendre rendez-vous. Aussi je les présente par courrier.</p> <p>La parcelle dont je suis propriétaire, sis 18 chemin de la Prairie, deviendrait selon le projet de PLU 2021, pour environ 30% "espace vert protégé". Voici l'exposé des motifs de contestation du projet me concernant:</p> <p>1 - le zonage "EVP" ne correspond pas à la délimitation de ceux-ci en respectant la bande des 5 mètres autour des constructions principales.</p> <p>2 - Il ne s'agit pas de "protection des cœurs d'îlots verts" puisqu'il n'est absolument pas en continuité d'EVP des voisins.</p> <p>3 - Mon jardin est actuellement une pelouse sauvage, voir photo jointe, bordée d'arbustes hétérogènes sans qualité végétale particulière ni rôle dans la biodiversité locale. Il n'y a aucun "arbre remarquable d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique", comme vous pouvez le voir.</p> <p>4 - Mon terrain se situe dans une zone urbaine à densité élevée de constructions ayant très peu de terrain autour de la maison d'habitation. Seuls 4 terrains sur 27, très éloignés les uns des autres dans tout le chemin de la Prairie seraient susceptibles d'être frappés par la révision du PLU.</p> <p>Donc mon jardin ne rentre pas dans le cadre méthodologique de classement EVP et je vous demande expressément de le retirer de ce projet de classement dans le PLU 2021 et de m'en informer par écrit.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Une pelouse sauvage participe à la biodiversité. A noter que l'Espace Vert Protégé se situe à plus de 25 m, donc dans la partie déjà inconstructible du terrain et en zone inondable (PPRI de l'Yerres).</p>	1	1													
----	--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

29	M. Ludivino ARANDA 12 rue de Joinville	<p>Cf. n° 21</p> <p>J'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classé en Espace Vert Protégé, sans que je n'en sois préalablement informé. Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement de paysage de mon jardin.</p> <p>Concernant ma parcelle, plusieurs point méritent d'être portés à votre attention:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en EVP. Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifierait ce classement. - Ma parcelle se situe dans un secteur urbain dense. Les habitats collectifs proches de mon habitation sont dépourvus d'espaces verts protégés. Ma parcelle ne peut donc être ni le début d'une trame verte, ni la continuité d'une trame existante. - Les EVP semblent être disposés de façon arbitraire dans mon secteur, sans cohérence d'ensemble. Certains voisins ne sont que peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80% de la surface de leur terrain. - L'EVP concerne à peine quelques maisons dans mon secteur, ce qui ne constitue ni un cœur d'îlot ni une trame verte. - Une partie de l'EVP est déjà bétonné sur ma parcelle. Cette partie déjà imperméabilisée ne peut donc raisonnablement être un espace vert à protéger. - La surface classée EVP sur ma parcelle est disproportionnée. En effet, elle représente environ 100% de mon jardin. Il existe également une grande disparité entre ma maison et celle de mes voisins, qui sont pourtant dans le même secteur. Cela entraîne une différence de traitement entre les citoyens sans qu'aucune raison ne soit avancée dans le projet. - Ma parcelle est divisible selon le PLU en vigueur, mais ne le sera plus avec ce nouveau projet. Le PLU actuel permet déjà d'éviter des divisions anarchiques de parcelles puisqu'un minimum de 20 m linéaire de clôtures sont obligatoires pour créer des ouvertures (un portail par exemple). Or, que la division soit envisagée ou non, sa simple existence change énormément la valeur de ma propriété. Le classement d'une partie de ma parcelle en EVP rend cette zone inconstructible et porte donc atteinte à la valeur foncière de mon bien. - On pénalise les montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productive. Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les montgeronnais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable. 	1	1	1										
----	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- Ma maison se situe en fond de parcelle et tout l'avant de mon terrain devient un EVP. Si je souhaite vendre ma maison, plus personne ne pourra détruire et reconstruire une nouvelle maison aux normes dans la bande de constructibilité des 25 m. En plus de nuire à la valeur de ma propriété, cela va totalement à l'encontre des défis environnementaux qui visent à créer de nouvelles maisons passives ou basses consommations. Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en EVP, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p>  <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p>														
<p>30</p>	<p>Mme LAHLERS Présidente de l'association Léa Solidarité Femmes</p> <p>Mme Brigitte SCHOMBERT</p>	<p>Je vous saisis en ma qualité de Présidente de l'association Léa Solidarité Femmes, association spécialisée dans la défense et l'accompagnement des femmes victimes de violences intra-familiales, dont le siège social se situe au 44 rue du Général Leclerc à Montgeron.</p> <p>Par promesse de vente en date du 29 mars 2021, l'association Léa Solidarité Femmes s'est portée acquéreur de la parcelle n° AE 388 située au 42 rue du Général Leclerc à Montgeron, en vue de la construction d'une Maison départementale des Femmes.</p> <p>Il s'avère cependant qu'un espace vert protégé est défini sur cette parcelle et que son implantation rend quasiment impossible ce projet sur cette parcelle dans la partie des 25 mètres.</p>	<p>1</p>	<p>1</p>												

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Afin de pouvoir réaliser ce projet d'intérêt public, en concertation avec Madame le maire de Montgeron, Monsieur le Maire-adjoint en charge de l'urbanisme et Madame la Directrice du Service de l'Urbanisme, il convient que la partie EVP soit positionnée sur la limite des 25 mètres. Je vous remercie en conséquence de déplacer l'implantation de l'EVP sur cette parcelle."</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Une rencontre a eu lieu avec l'association Léa pour échanger sur ce projet, que la Ville souhaite soutenir. Pour autant, l'insertion architecturale et urbaine du projet doit encore être retravaillée, indépendamment même de la question des EVP.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte du dialogue engagé entre la ville et cette association.</p>																	
31	Mme Lauriane BOISSIERE-JEANNEAU	<p>Je suis favorable au principe des Espaces Verts Protégés et à la modification du PLU pour les y inclure afin de préserver notre cadre de vie, le caractère de ville à la campagne de Montgeron, et de respecter le vivant (faune, flore). La préservation des îlots verts est primordiale dans un contexte de 6ième extinction de masse des espèces et de réchauffement climatique, notamment pour limiter l'impact des dérèglements associés (sécheresses, canicules, inondations...).</p> <p>Propriétaire occupante du 7 boulevard Sellier à Montgeron, je suis favorable au maintien, en particulier, de l'EVP qui concerne une partie de mon terrain (parcelle 145, où il y a actuellement un prunier Quetsche et un potager en permaculture de 20 m²) et les terrains environnants (parcelles 141 à 144, 275, 276 et 277) afin de protéger l'écosystème existant.</p> <p>Il est urgent de renforcer le PLU sur la préservation de nos espaces verts avant que de nouveaux projets, aussi mortifères que rémunérateurs, ne les ravagent. Dans mon quartier, nous sommes une quarantaine d'individus dont la tranquillité et la qualité de vie seraient fortement dégradées (et combien d'animaux, de plantes, d'arbres anéantis ?) si un seul propriétaire exploitait les possibilités du PLU actuel.</p> <p>J'espère que ce projet de modification du PLU aboutira, pour l'intérêt des Montgeronnais.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>																	1
32	M. David PETROFF 12 rue Verlaine	<p>La zone EVP de mon terrain représenterait environ 75% de la surface de mon terrain, ce qui me semble être une proportion trop élevée.</p> <p>Cette partie pourrait être réduite sans dénaturer le caractère paysagé et arboré de mon terrain. la surface au sol occupée par ma maison, très ancienne, est assez réduite au regard de la dimension du terrain, mais aussi d'autres constructions individuelles du voisinage.</p>	1	1	1														

TABLEAU DES OBSERVATIONS

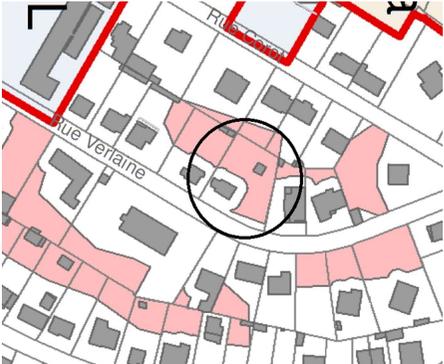
		<p>Le terrain comporte une dépendance: un garage, lui aussi très ancien, d'une longueur intérieure de 4m70 qui ne permet pas d'abriter mon auto. Il n'y a pas de place de stationnement automobile dédiée sur un sol en dur sur mon terrain, ni d'allée entre la rue et le garage (j'y rentre une moto en traversant le jardin dont le sol est souvent glissant) ni de terrasse à côté de la maison. Cette importante part de la zone EVP pénalise mes projets. Cela va aussi dévaloriser mon patrimoine en empêchant la construction d'un garage aux dimensions "normale", de réaliser une extension à la maison, ou d'y reconstruire éventuellement une maison moderne, plus confortable et spacieuse en lieu et place de l'existante... Il s'agit de pouvoir conserver le potentiel de valorisation de l'existant. Je souhaiterais que la part EVP de mon terrain soit ré-évaluée à la baisse, afin de ne pas faire baisser la valeur immobilière de mon bien. ci-joint un zoom du plan PLU 2021 montrant la part EVP du terrain du 12 rue Verlaine.</p>  <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p> <p>L'éloignement des EVP à 8 m minimum (au lieu de 5 m) des maisons d'habitations s'appliquera à ce terrain comme aux autres. Il est proposé d'ajouter une mention dans le règlement écrit pour permettre l'amélioration des garages régulièrement édifiés situés dans les EVP.</p>													
<p>33</p>	<p>Mme Anne DURANONA 38 allée de la Châtaigneraie</p>	<p>Je tenais par ce courriel à manifester mon soutien au projet de modification du PLU de Montgeron, en particulier sur les mesures consistants à protéger les espaces verts en ville et à renforcer la place de l'arbre.</p>								<p>1</p>					<p>1</p>

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Il me semble important en effet de préserver ces espaces verts qui sont le support d'une biodiversité importante. Ces espaces verts sont également essentiels au maintien des continuités écologiques et à la restauration de corridors pour garantir une trame verte au cœur de la ville. De plus, ils permettent d'avoir un cadre de vie agréable et protecteur face aux dérèglements climatiques actuels que ce soient les périodes de canicules ou les fortes précipitations. Nous n'aurions rien à gagner à voir s'étendre au centre-ville des surfaces artificialisées qui stockent la chaleur et favorisent les inondations.</p> <p>La forte fréquentation des espaces verts par les Montgeronnais montrent d'ailleurs bien leur attachement à la nature en ville et les bienfaits qu'ils lui attribuent dans leur vie quotidienne. J'espère par conséquent que ce projet de modification du PLU aboutira pour l'intérêt de tous les Montgeronnais.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>																		
34	M. Philippe FRERE 19 rue Victor Hugo	<p>Après consultation du projet de nouveau PLU, je vous envoie ce mail pour vous témoigner de ma satisfaction de constater une protection renforcée des espaces verts.</p> <p>J'habite Montgeron depuis plus de 20 ans et l'existence de ces espaces donne à notre ville une qualité de vie très appréciée. Aussi, le renforcement de cette protection ne peut que recueillir l'agrément d'une majorité des habitants.</p> <p>Merci par avance de bien vouloir maintenir ces Espaces Verts Protégés (EVP) dans le prochain PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>																		1
35	M. Thomas COLLARD 10 rue Dr Lacaze	<p>J'habite au 10 rue du docteur Lacaze, juste en bordure de l'emplacement réservé numéro 5. Lorsque nous avons acheté il y a 2 ans, Mme le Maire nous avait assuré que la création de la voie de circulation douce un temps envisagée à cet emplacement (afin de relier les rues Bastier de Bez & Villehardouin) avait été finalement abandonnée, et que ce projet n'aurait pas lieu.</p> <p>Je suis donc surpris ainsi qu'une grande partie de mes voisins (pour ne pas dire inquiet) que ce projet de création de voie douce apparaisse toujours sur ce projet de PLU. Pourquoi ne pas profiter de celui-ci pour passer cette parcelle sauvage en "Espace vert protégé (L151-23)" et rassurer tout le monde ?</p>																		1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Cette zone abrite de plus en plus une faune qui se fait de plus en plus rare en ville, (écureuils, hérissons et même un renard) et celle-ci disparaîtrait à coup sûr si une voie y était créée.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable aux espaces verts protégés et confirme que le projet de voie de circulation reliant les rues Bastier de Bez et Villhardouin n'est pas à l'ordre du jour.</p>																	
36	M. DEGA 1 rue Raymond	<p>Mon terrain est concerné par un nouvel espace vert protégé côté avenue de la Grange, ne me pose aucun problème.</p> <p>En revanche, côté avenue de Sénart, une EVP a été ajoutée il y a quelques années et m'empêche une construction de plein pied qui me serait utile en cas de perte d'autonomie.</p> <p>Aussi je demande que la ville mette ultérieurement en révision son PLU afin de lever cet emplacement.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir n°22. La Ville prend note de cette demande qu'elle examinera le moment venu.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte que cette demande ne sera pas prise en compte dans la présente modification du PLU, et de l'engagement à l'examiner lors d'une prochaine révision du PLU.</p>		1															
37	M. David LONDINO 15 rue René Cassin	<p>Cf. 21</p> <p>J'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classé en Espace Vert Protégé, sans que je n'en sois préalablement informée.</p> <p>Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de mon jardin.</p> <p>Concernant ma parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en EVP. Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifierait ce classement. - Ma parcelle se situe dans un secteur urbain dense. Les habitats collectifs proches de mon habitation sont dépourvus d'EVP. Ma parcelle ne peut donc pas être ni le début d'une trame verte, ni la continuité d'une trame existante. - Les EVP semblent disposés de façon arbitraire dans mon secteur, sans cohérence d'ensemble. <p>Certains voisins ne sont que peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80% de la surface de leur terrain.</p> <p>Une partie de l'EVP est déjà bétonnée sur ma parcelle. Cette partie déjà imperméabilisée ne peut donc raisonnablement être un EVP.</p>	1	1	1														

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- La surface classée EVP sur ma parcelle est également disproportionnée. Elle représente plus de 80% de mon jardin. Cela entraîne une différence de traitement entre les citoyens sans qu'aucune raison ne soit avancée dans le projet.</p> <p>- Ma maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU actuel protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone UF des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 1000 m² et même 55% au-delà de 1000 m².</p> <p>- Mes futurs projets sont compromis. J'avais prévu de construire sur ma parcelle dans le futur. Ce classement ne me permet pas de me projeter dans l'avenir et il n'y a aucune contrepartie financière.</p> <p>- Ma parcelle est divisible selon le PLU en vigueur, mais ne le sera plus avec ce nouveau projet. Le PLU actuel permet déjà d'éviter des divisions anarchiques de parcelles puisqu'un minimum de 20 ml de clôtures sont obligatoires pour créer des ouvertures (un portail par exemple). Or, que la division soit envisagée ou non, sa simple existence change énormément la valeur de ma propriété. Le classement d'une partie de ma parcelle en EVP rend cette zone inconstructible et porte donc atteinte à la valeur foncière de mon bien.</p> <p>- On pénalise les montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productive. Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les montgeronnais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p> <p>Le terrain est en réalité déjà non divisible même avec les règles du PLU actuel (le recul par rapport au fond du terrain et à la rue laissent une marge de constructibilité de quelques mètres).</p>																	
38	M. ROUX Zone UF	<p>Voici un PLU modifié en pleine pandémie sans présentation à la population. Nous, habitants de zone pavillonnaire, n'avons pas attendu un PLU pour avoir des jardins agréables, fleuris avec arbres, arbustes et propres. Pourquoi ce carcan imposé ?</p> <p>A ma connaissance, nous ne sommes pas dans un pays totalitaire et tous les citoyens devraient être avertis et pourquoi pas un vote pour régler ces problèmes.</p> <p>Voici un an que nous sommes enfermés, chacun chez soi, sans discussion et vous en profitez. Je suis contre toutes ces modifications et ce PLU modifié car il va à l'encontre de toute concertation. J'en suis profondément déçu.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u></p>	1																

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).																		
39	Mme Mireille FRIC Montgeron Environnement	<p>Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en EVP, et encourage [le commissaire enquêteur] à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> A : information du public, déroulement de l'enquête : voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p> <p>B : Règlement et plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dispositions sur l'emprise au sol des terrains d'angle : ces dispositions préexistaient au présent projet de modification. Au contraire, dans le cas de la zone UC, cette règle particulière, dénoncée par ce contributeur, serait supprimée. - Article UA 12 : le terrain mentionné ici était déjà constructible avec le PLU actuel. - lit majeur de l'Yerres : il n'est pas envisageable de classer en zone naturelle des quartiers déjà urbanisés, sur lesquels s'applique d'ailleurs déjà un PPRI. La Ville ne peut pas créer de règles de procédures particulières pour l'instruction des permis de construire. Ces considérations sont de toute façon étrangères au présent projet de modification. - sur les espaces verts protégés : voir la réponse à l'annexe 1. La distance de 5 m entre les maisons existantes et les EVP (distance qu'il est envisagé de passer à 8m) est un minimum, et non un maximum. La délimitation prend en compte l'occupation des terrains, la localisation des constructions, la situation des terrains voisins... d'où des implantations qui peuvent varier. Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué, des EVP sont proposés dans l'ilot situé entre l'avenue Yves de Montcheuil et la rue des Bourguignons. - Article 11 et isolation par l'extérieur : la référence à une décennie de construction est un critère objectif, qui correspond d'ailleurs à une évolution des modes de constructions. La Ville va néanmoins réfléchir à une modification de la rédaction de cet article. 																		

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- zone UC : demande de suppression de la majoration de l'emprise au sol pour les terrains d'angles : cette règle serait précisément supprimée par le projet de modification.</p> <p>- charte de l'arbre : la Ville prend note de ces propositions. La charte de l'arbre sera annexée au PLU, et pourra donc évoluer sans nécessiter une nouvelle modification du document d'urbanisme.</p> <p>- enfin, s'agissant de la Place des Tilleuls, le projet d'aménagement s'attachera à conserver et à renforcer le caractère de ces lieux, qui tient notamment aux plantations, et à préserver les sujets qui peuvent l'être en fonction des études phytosanitaires.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte des réponses de la ville et des propositions de suppression ou de modification l'article 11 – isolation par l'extérieur, ainsi que de l'engagement à préserver le caractère de la Place des Tilleuls.</p>																		
40	Philippe CRAEYNEST	<p>Je ne comprends pas pourquoi cette révision du PLU : (PLU 2021) soulève des polémiques. Ce PLU a pour mérite de protéger le bien individuel et le bien commun qui fait que notre ville restera comme elle est ; une ville verte, agréable, aérée, une ville jardin malgré la poussée de l'urbanisme à nos portes. Qui pourrait se plaindre que notre ville aille dans le bon sens, celui de la préservation de notre environnement.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>																		1
41	M. Assia DJEBBAR	<p>Comme indiqué dans l'info lettre de Montgeron et en amont de la visio-conférence du jeudi 26 avril, vous trouverez ci-dessous les questions auxquelles je souhaiterai avoir une réponse :</p> <p>* Pour quelles raisons les personnes impactées par les modifications du PLU n'ont pas été contacté individuellement ? Les maisons achetées avec des terrains constructibles, deviennent désormais inconstructibles (sans parler des 8m2 désormais constructible pour un abri de jardin), comment sera donc compensées les préjudices (pertes de plus-value car inconstructible, réglementation durcie, etc.). *Pourquoi la construction de ce nouveau PLU s'est-elle faite sur la base de plans de cadastre non à jour pour toute les maisons impactées ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p>			1	1			1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

42	M. André DELOURMEL 35 route Forestière du Château	<p>Je vous informe de mon désaccord total par suite de la diminution importante de la surface et de la valeur de mon terrain. Serai-je indemnisé de cette valeur intrinsèque de la parcelle ? Je souhaite vivement que cette proposition de PLU soit abandonnée rapidement compte tenu de la gêne importante causé à de nombreux habitants de ce quartier il me semble en effet que le souci de nos élus doit être d'apporter une aide aux habitants et non pas de leur causer une perte importante de la valeur de leur bien par des mesures illusoire.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). A noter que sur ce terrain, l'EVP se situe à plus 25 m de la rue, donc dans la zone déjà inconstructible.</p>				1											1
43	M. et Mme TETU 21 rue des Châtaigniers	<p>Nous avons été informés par une circulaire non nominative reçu dans notre boîte aux lettres d'une modification du plan local d'urbanisme était en cours, qui impactent notre propriété située 21 rue des châtaigniers à Montgeron. Comment se fait-il que la mairie n'informe pas les riverains d'une telle étude ? Le plan de zonage joint à cette note, laisse apparaître une emprise sur notre terrain de plus de 50 pourcent en zone entre guillemets espaces verts protégés, soit la totalité du terrain situé sur la partie arrière de notre pavillon. Plusieurs des maisons voisines avec les mêmes terrains non aucune emprise sur leur propriété. Pour quelle raison ? En effet, cette décision a un impact nuisible sur notre propriété et notre droit à construire, elle porte atteinte à la valeur de notre patrimoine. Nous sommes Montgeronnais depuis 30 ans, et nous avons acquis ce bien, sans aucune servitude, ni obligation. Si demain nous envisageons une extension ou simplement de poser un abri de jardin ou de retirer un arbuste nous ne pourrions le faire point nous ne sommes plus libres d'agir sur notre propriété ... Nous vous demandons de bien vouloir nous indiquer les raisons de cette modification du PL UI et les modalités retenues pour la délimitation de ce zonage, compte tenu de telles disparités constatées sur les terrains similaires ? Mais également de nous indiquer à quel stade en est ce projet et de quelle façon nous serons informés si ce dernier est validé.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Dans le cas de ce terrain, la perte de constructibilité est minime voire nulle avec le retrait supplémentaire de 8m (au lieu de 5m) par rapport aux habitations. D'autres terrains de la rue comportent également des EVP.</p>	1	1	1	1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

44	M. Roland PERONIL 152 bis avenue de la République	<p>Je prends connaissance d'une enquête de la mairie concernant la modification éventuelle du PLU. Riverain du 152 bis avenue de la République l'arrière de notre bâtiment est classé zone verte inconstructible à juste titre: c'est un véritable havre de paix (air et silence par rapport aux fumées, bruit de l'avenue de la République ex national 6). Les espaces protégés méritent d'être laissés en l'état, jouxtant les jardins de pavillon et immeuble. J'attire votre attention sur mon souhait de ne pas voir modifier cette parcelle de terrain et de la classer définitivement inconstructible.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>	1																1
45	Madame Jeannine JAGOZ 78 Ter rue de la justice	<p>Sans que je sois préalablement informée ma propriété vient d'être classée en partie dans la zone espace vert protégé sur un plan cadastral qui n'est pas à jour. La surface classée au EVP par le PLU représente la moitié de ma propriété et rend mon bien indivisible. Avec ce nouveau projet m'a parcelle devient inconstructible. Il porte une grande atteinte à la valeur foncière de mon bien. Je me sens une personne de bon sens, aimant la nature et son environnement, en conséquence je souhaite garder le plaisir d'organiser mon jardin, sans passer par des demandes d'autorisation. Pour ces raisons je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant ma parcelle classée en zone espace vert protégé.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de ce cas spécifique qu'elle va étudier. <u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cette habitante.</p>	1	1	1			1											
46	M. Eugen SIMA 91 bis rue des Plantes	<p>Cf N° 21 - la surface classée EVP est disproportionnée... - J'ai acheté un terrain constructible limitrophe de ma parcelle, il deviendra non constructible avec le nouveau PLU sans aucune contrepartie financière. Les économies de toute ma vie partent en fumée avec ce nouveau PLU.</p>		1	1			1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

- ma parcelle est divisible selon le PLU en vigueur, mais ne le sera plus avec ce nouveau projet.
- Mes futurs projets sont compromis.
- On pénalise les Montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain.

2^e déposition :

Après lecture du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, je note que l'amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte passe par des mesures d'identification et de protection des cœur d'îlots verts et de leur classement en espace vert protégé (EVP).

Compte-tenu du nombre important d'EVP identifiés (plus de 200 nouveaux espaces verts, représentant environ 50 hectares), nous comprenons que la méthodologie utilisée n'ait pas permis des visites de terrains systématiques.

De ce fait, le projet de zonage contient quelques parcelles qui ne sont pas situées en cœur d'îlot (voire en annexes, entourées en bleu, les parcelles qui nous semblent être dans ce cas).

En effet, des parcelles non bâties donnant sur rue sont classées en EVP. Ce classement semble incohérent avec :

- la communication de la mairie sur www.montgeron.fr,
- un des objectifs du projet de conserver une constructibilité équivalente à celle du PLU actuel,
- et l'objectif de densification du Schéma directeur de la région Île de France (SDRIF)

Il semble être dans l'intérêt général d'effectuer une analyse plus précise de ces quelques parcelles afin de sortir de l'EVP les unités foncières permettant une construction respectueuse de toutes les autres règles du PLU, notamment d'un espace perméable de minimum 60% de la superficie du terrain, dont 45% minimum en espace de pleine terre. Une maison occupant env. 80m² au sol sur une parcelle de 500m² garde un espace perméable de 85%, respectant ainsi les règles énoncées ci-dessus.

Cette analyse plus fine permettra ainsi d'assurer la cohérence entre le plan de zonage et la communication faite par la Mairie sur le site montgeron.fr, indiquant que "le choix a par ailleurs été fait de ne pas rendre totalement inconstructible un terrain qui serait resté non bâti jusqu'à ce jour".

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Or, la classification en EVP des parcelles contiguës non bâties, donnant sur rue, rend inconstructibles ces terrains si le projet de zonage est adopté tel quel.</p> <p>Non seulement cela irait à l'encontre de ce qui a été annoncé par la mairie , mais certains terrains , en zone pavillonnaire, peuvent également contribuer aux orientations ré... SDRIF et participer à la densification naturelle mentionnée dans le PLU en vigueur</p> <p>En effet, ce type de densification en zone pavillonnaire s'avère respectueuse de l'environnement et vient en complément aux opérations immobilières programmées ou en cours.</p> <p>L'implantation de ces quelques constructions en zone pavillonnaire permet d'améliorer le cadre de vie sans impact sur la végétalisation des espaces extérieurs ni sur la biodiversité 1</p> <p>Enfin, l'approche quantitative (50 hectares) sera ainsi complétée par une approche écologique et densification des logements. Le nombre de cas étant très limité, 4 cas d'après mon estimation, pour une surface à construire au sol de 80m2 par terrain ... m2, ne remet pas en cause le projet global de protection de l'environnement. Il général d'accorder plus d' attention à ces quelques cas.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de ce cas spécifique qu'elle va étudier. <u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant.</p>																		
47	Mme Marcelina GOMEZ 4 bis rue Jean Isoard	<p>J'ai 86 ans, je suis Montgeronnaise depuis plus de 50 ans, je vous sollicite avant afin de vous parler de ma propriété , car j'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classé en espace vert protégé sans que je sois préalablement informé.</p> <p>Je suis scandalisé par le projet présenté par la mairie définissant chez moi des zones d'interdiction. Compte tenu de l'ampleur des restrictions, je déplore la manière dans laquelle les services de la mairie ont monté le projet. Aucune information, même simplifiée n'a été transmise par à tous les propriétaires touchés par ces restrictions.</p> <p>J'ai 86 ans et je ne suis ni une geek, ni une mordue d'informatique , comme le disent mes petits-enfants, je suis touchée de illettronisme. Il est donc impossible pour moi, comme beaucoup de personnes, d'aller sur le site internet de la mairie et m'informer sur ce sujet point je ne peux donc que remercier monsieur Milosevic de nous avoir prévenu individuellement des modifications du plan local d'urbanisme que les services de la ville prévoyait. Il a d'ailleurs fallu cette mobilisation pour que la ville le 6 avril dernier daigne nous écrire pour nous en informer.</p>	1	1					1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Concernant ce projet, outre le fait que le plan d'urbanisme qui a servi à son élaboration n'est pas d'actualité, qu'il date et qu'il est faux, j'informe la mairie que le 4 bis rue Jean Isoard n'est constitué que d'une seule parcelle nommé par les services de l'urbanisme comme AS 468. Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en espace vert protégé. Il n'y a ni arbres remarquables végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité point elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnemental suffisante qui justifierait ce classement.</p> <p>De plus la définition de ces fameux espace vert protégé a été faite en dépit du bon sens et des installations existantes. C'est coloriage réalisé avec des formes aléatoires ne prennent pas en compte les installations existantes sur les différents terrains voir plan ci-joint. Une partie de cet espace vert protégé est déjà bétonné sur ma parcelle ainsi que celle de mes voisins. Cette partie déjà imperméabilisé ne peut donc raisonnablement être en espace vert à protéger, comme vous pouvez le voir sur le plan joint.</p> <p>Il existe plusieurs constructions autour de chez moi qui n'apparaissent pas sur la carte de zonage. C'est basé sur un plan caduc pour figer des espaces verts protégés et n'est donc pas une méthode acceptable. Un enfant dans 15 ans pourrait vous montrer par internet des vues aériennes des installations déjà existantes et remettre en cause le principe même du zonage de ces espaces verts protégés défini dans le projet présenté. Je rappellerai également que ma maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU existant protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires et la mairie, puisqu'en zone UF des espaces verts le pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la surface de mon terrain parcelle inférieur à 1000 mètres carrés.</p> <p>Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en espace vert protégé, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). A noter que l'Espace Vert Protégé se situe à plus de 25 m, donc dans la partie déjà inconstructible du terrain.</p>														
48	M. Mme Aurélie et Matthieu JOLLY 53 route de Corbeil	<p>Dans la zone UC la réglementation d'urbanisme a beaucoup évolué notamment sur le sujet de la variation des hauteurs (article UC10).</p> <p>Nous nous interrogeons sur le fait que cette disposition puisse s'appliquer aussi à la zone UEa ce qui permettrait d'éviter un aspect trop uniforme des constructions.</p> <p>La zone UEa Route de Corbeil est concernée de la même manière par des enjeux de mutations urbaines et de fortes évolutions de l'existant.</p>												1		

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cette proposition qu'elle va étudier. <u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant.</p>																				
49	Véronique CRAEYNEST 10 rue Geibel	<p>Je tiens à vous faire part que le PLU nouvellement révisé me convient parfaitement.</p> <p>Il me semble tout à fait adapté aux besoins de protection de notre ville, bien sûr, mais également aux besoins environnementaux en général.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>																			1	
50	M. François DARDOIZE	<p>Concernant le PLU modifié, plusieurs remarques, concernant essentiellement ma zone d'intérêt/ UFb. Pour l'ensemble cela me semble plutôt positif Grillages limités à 1,20m, cela me paraît peu. Des grillages de 2 m n'ont pas permis récemment et en plein jour, le vol d'un salon de jardin d'un voisin, d'un BBQ et d'autres petits larcins, avec 1,2 m c'est open bar.... Je ne comprends pas la phobie du portail roulant, c'est pourtant très pratique et plein d'avantages, gain de place, limitation de la durée de blocage des voies, évite l'ouverture manuelle du portail battant sous la pluie.... Espaces verts protégés : j'ai été très surpris de découvrir, qu'au fond de mon jardin, un prunier sauvage et assez mal en point bénéficiait de cette distinction et des contraintes rattachées... La vision d'un ensemble grâce à Google earth ou assimilé ne reflète pas forcément la triste réalité au ras du sol...</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis globalement favorable au projet. A noter qu'un portail battant motorisé présente les avantages d'un portail coulissant sans ses inconvénients. Les volets roulants ne sont pas systématiquement interdits mais doivent prendre en compte le bâti où ils s'implantent.</p>	1																		1	
51	M. Robert NICOLE <u>Co-proprétaires</u> <u>Résidence Véronne</u> 152bis-154 Avenue de la République	<p>Président du Conseil Syndical du Véronne (parcelles 383 et 384) du plan cadastral.</p> <p>Je soutiens le projet de passer en espace vert protégé une partie (représenté en rose sur le plan de zonage) des terrains des parcelles 374-375-376-377-378, lots adossés au 385 qui est déjà en zone verte non constructible.</p>																				1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma demande qui rejoint celle de la majorité des copropriétaires de notre résidence "le Vérone" que je représente.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>																	
52	Mme Estelle JEANSON 19 rue Corot	<p>Nous avons déménagé de Sèvres (92) il y a 8 ans et avons choisi de nous installer à Montgeron, ville dynamique proche de Paris.</p> <p>Notre choix s'est porté sur cette ville en grande majorité pour ses nombreux parcs et forêt, sa végétation diverse et dense, même en centre-ville! Un cadre idéal pour une vie de famille.</p> <p>Il est important de maintenir des normes, pour que Montgeron reste une belle ville attrayante. La végétation participe grandement à la qualité de vie de chacun, le paysage urbain aussi...</p> <p>Merci à vous et bravo pour vos engagements.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable au projet.</p>	1																
53	M. Nassim SAFA <u>Collectif de riverains</u> Rues Lacaze et de la Tour	<p>Au nom de notre collectif des riverains de la rue Lacaze et la rue de la tour, nous nous opposons à la création d'une circulation douce entre les deux rues et le chemin de fer (voir courrier écrit envoyé au Maire avec signatures).</p> <p>Cet Espace entre nos jardins et la voie ferrée est vital pour l'environnement et l'écosystème local. C'est aussi un vrai tremplin pour assurer notre sécurité menacée par les jeunes ados occupants la passerelle.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir n°35</p>																	1
54	M. Daniel ALAUX 25, rue de Mainville	<p>- 1 / dans la note de présentation, il est indiqué en caractéristiques principales du projet, au point 2.d :</p> <p>"d. Préserver une harmonie architecturale</p> <p>Il est proposé de rehausser légèrement les hauteurs maximales à l'égout du toit ou à l'acrotère de 0,50 mètre en cas de toiture terrasse et au faîtage de 1 mètre en cas de toiture à pente fixées dans toutes les zones résidentielles compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la règle imposée d'une hauteur minimale par niveau, - De la règle imposée de toiture à pente comprise entre 35 et 55°. <p>Il est également proposé d'assouplir la règle de hauteur par niveau pour les extensions des constructions existantes."</p> <p>Ces dispositions ne sont pas reprises pour la Zone UF.</p>	1																1

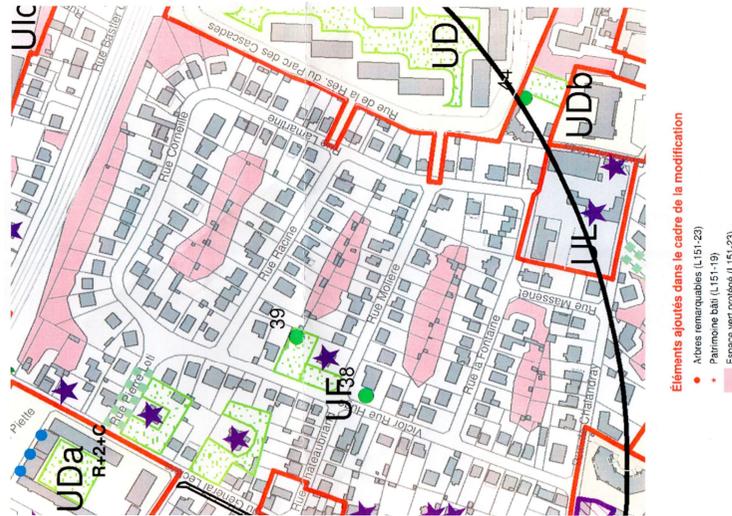
TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Je souhaite que la Zone UF, à laquelle mon domicile appartient, bénéficie aussi de ces nouvelles dispositions.</p> <p>- 2 / dans le plan de zonage, je remarque qu'il n'y a pas d'espace vert protégé dans l'îlot entre les rues Montgeron Ville et Thiébaud. Je ne vois pas pourquoi cet îlot ne serait pas concerné. Je souhaite qu'un espace vert protégé soit également défini pour cet îlot, dont je vois la partie centrale depuis mon domicile.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Cet îlot n'a pas été pris en compte, du fait de l'existence de nombreux bâtiments. La Ville prend note de cette demande d'ajout d'EVP pour une prochaine modification. En attendant, la règle qui empêche la réalisation de constructions à plus de 25m de la rue en zone UF continue à s'appliquer.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte que cette demande ne sera pas prise en compte dans la présente modification du PLU, et de l'engagement à l'examiner lors d'une prochaine révision du PLU.</p>																		
55	Mme Elise BILLEBAULT Association Montgeron en Commun	<p>En préambule, nous soulignons le manque de concertation et d'information du public sur ce projet de modification du PLU; pour un projet si important et concernant tous les montgeronnais il est regrettable qu'aucune réunion d'information et de concertation publique n'a été organisée en amont de l'enquête.</p> <p>Certes les circonstances sanitaires ne permettaient pas de la tenir en présentiel, cependant sous la pression des citoyens et des associations nous notons que la municipalité a finalement invité les montgeronnais à une vision conférence le 29 avril.</p> <p>La prolongation de l'enquête publique jusqu'au 7 mai soit 3 jours complémentaires ne nous semble pas suffisante pour que les citoyens aient le temps de s'approprier pleinement le sujet et de contribuer. Une prolongation jusqu'au début juin nous semble nécessaire.</p> <p>Les commentaires de l'Association sont insérés dans 6 pages du Règlement du projet de modification du PLU N°3 et portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Charte de l'Arbre - les piscines - les EVP - l'isolation par l'extérieur, fenêtres, volets, panneaux photovoltaïques, - portails coulissants 	1								1	1	1	1						

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<ul style="list-style-type: none"> - <i>balcons, loggias, terrasses,</i> - Cette modification du plan local d'urbanisme porte de manière pointilleuse sur des questions esthétiques, en faisant peser des contraintes fortes, parfois coûteuses pour les habitants. Il ne faut pas négliger leur impact financier sur les ménages à faibles moyens. - Globalement, les zones en UF se voient appliquer de nouvelles modifications très contraignantes et restrictives. Cela fait porter sur les résidents en zones pavillonnaires quasiment toutes les mesures nouvelles, sans mesures compensatoires ni évocations d'aides de la part de la commune. - Nous faisons remarquer que plusieurs mesures à vertu dite environnementale (création de nouveaux EVP, par exemple), sont contrecarrées par d'autres nouvelles dispositions. (augmentation du retrait à l'alignement, restriction sur l'isolation et les énergies renouvelables). - Nous soutenons les mesures de protection de l'environnement et de lutte contre l'imperméabilisation des sols et soulignons que ces mesures devraient s'appliquer avec la même volonté aux aménagements de l'espace public. Vous l'on observe actuellement sur la commune plusieurs cadres imperméabilisation massive des sols dans des aménagements récents. <p>Montgeron en commun appelle à une élaboration concertée et argumentée du PLU modifié avec toutes les parties prenantes concernées de manière à établir des mesures de préservation de notre environnement efficace, cohérente et socialement justes.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p>																		
56	M. Eric RECEVEUR	<p>Je constate après, avoir pris connaissance du dernier projet de PLU, qu'une partie du terrain de mon domicile au 29 rue Victor Hugo à Montgeron pourrait être classée en Espace Vert Protégé, sans en avoir été préalablement informé. La parcelle concernée est indiquée sur le fichier en p.j. Ce terrain est actuellement gazonné et la partie du terrain concernée ne contient aucun arbre, haie ou élément de végétation remarquable.</p> <p>Ce classement impose des contraintes qui pourraient restreindre mes droits à l'avenir, sans apporter aucun avantage clairement exposé dans le projet de PLU du point de vue de la préservation de l'écosystème local: type d'arbre, de plante, d'animaux à protéger...</p> <p>Quelques commentaires supplémentaires concernant la démarche de modification du PLU:</p>	1	1	1							1								

- communication insuffisante (inexistante) des modifications envisagées auprès des riverains concernés,
 - aucun critère détaillé de préservation de l'écosystème n'est présenté. Seuls quelques arbres "remarquables" sont mentionnés, sans lien avec les aires proposées au classement espace protégé,
 - rappelons que l'entretien de ces espaces est à la charge des propriétaires et que les résidents n'ont pas d'intérêt à dégrader les espaces verts de ces quartiers par ailleurs très agréables à vivre,
 - enfin, les avantages de ce projet sont insuffisamment justifiés au regard des limitations créées.
 Merci de prendre en compte ces demandes et considérations et d'engager si nécessaire une concertation avec les riverains concernés pour au moins adapter le projet de modification du PLU.



Réponse de la Ville :

Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).
 L'«Espace Vert Protégé se situe à plus de 25 m, donc dans la partie déjà inconstructible du terrain.

57

Jean-François CHAUVET
 89 Avenue de la République

- J'apporte mon soutien aux Espaces Verts Protégés et à la modification du PLU pour les y inclure afin de protéger la biodiversité, les espèces endémiques et les espaces naturels (arbres, plantes...). Cela fait 4 générations que nous habitons à Montgeron et j'ai malheureusement pu voir notre environnement se dégrader.
 - Je suis favorable au maintien, en particulier, de l'EVP qui concerne une partie de mon terrain et les terrains environnants, où il y a actuellement 80 pommiers, 2 à 3 poiriers, des mirabelliers, des

1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		noisetiers... Concernant la faune, il y a différentes espèces d'oiseaux (mésanges, éperviers, martinets) et des passages de renards, fouines... - J'espère que ce projet de modification du PLU sera concluant, pour l'intérêt général. <u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cet avis favorable, qui confirme que les jardins sont aussi des lieux de biodiversité.																		
58	M. Nicolas KISSELBERGER 41 rue d'Yerres	Sans concertation, information préalable ni arguments fondés, avec de lourdes conséquences sur de nombreuses propriétés privées, je suis opposé à cette modification du PLU et vous demande d'émettre un avis défavorable à ce projet. L'information dans Montgeron mag (avril p.60) sous prétexte écologique (renforcer la place de l'arbre) est trompeuse. <u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). A noter que ce terrain n'est pas concerné par un projet d'EVP.	1																	
59	M. Thomas RIGOT	Je tiens à vous féliciter, vous et votre équipe, pour cette initiative, qui selon moi va dans le bon sens d'un point de vue environnemental. J'attire toutefois votre attention sur un point du PLU (zone UF) concernant les aires de stationnement automobile, qui semble aller à l'encontre de votre projet. Le PLU actuel impose 2 places par logement dont une dans un espace fermé type garage. De mon point de vue, l'obligation de construire un garage est incohérente par rapport à votre discours sur l'importance de la perméabilité des sols. Cette obligation implique la construction soit d'un sous-sol, soit d'un garage, soit d'une annexe, trois possibilités qui ne favorisent pas la rétention des eaux de pluie. De plus, de nombreux foyers possèdent aujourd'hui une seule automobile, ainsi imposer 2 places de stationnement automobile revient à bétonner inutilement des espaces verts. J'attire votre attention sur ce sujet car nous sommes personnellement confrontés à cela. Nous avons été obligés d'intégrer un garage dans notre projet d'extension de notre maison, garage parfaitement inutile puisque nous n'avons qu'une voiture. Nous aurions préféré utiliser cet espace soit en potager soit en aire de jeu pour les enfants. Encore bravo pour votre prise de position en faveur de la biodiversité. <u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis globalement favorable au projet. La règle imposant deux places par logement (sauf à proximité de la gare) permet d'assurer la création de places sur le terrain du projet, afin délimiter le stationnement sur le domaine public. La voiture individuelle reste en effet																1	1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		un mode de déplacement très important en grande couronne. Seule une des places peut se situer un extérieur. Les autres doivent se situer dans l'emprise des bâtiments, ce qui limite les effets sur l'imperméabilisation des sols.													
60	Mme Christine CORSINI 21 bis rue Gallieni	<p>« B. Présentation des évolutions du PLU 1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte Extrait du règlement article 13 -zones UF, UC, UE et UI (PLU modifié) »</p> <p>Questions Comment la mairie pourra contrôler que les habitants entretiennent et respectent les directives du PLU en matière de : surface consacrée aux espaces verts maintenue et non modifiée ? , entretien des arbres remarquables ? bétonisation des sols extérieurs ?</p> <hr/> <p>Réponse de la Ville : La Ville dispose déjà des moyens juridiques et matériels de veiller au respect du PLU.</p> <hr/> <p>« 2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine a. Protéger le patrimoine bâti et paysager</p> <p>Afin de conforter la protection du patrimoine bâti, il est proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. de compléter l'identification des constructions remarquables présentes sur la ville au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, • 2. d'ajuster la règle qualitative d'implantation des constructions par rapport à la prise en compte du patrimoine bâti ou paysager; • 3. d'encadrer l'isolation par l'extérieur des constructions. • 4. de définir des techniques de ravalement et des types de fenêtre et de volet adaptés au bâti ancien traditionnel de Montgeron en zones UA et UB, • 5. d'encadrer la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture. <p>Questions : cf point 1 =Par rapport aux choix opérés sur le classement ; qui l'a opéré ? et au nom de quels critères ? d'ailleurs Pourquoi la maison du 87 avenue pierre Brossolette à Montgeron (maison et clôture modernes orange et bleue, grise) n'est pas considérée comme certains maisons « anciennes » une construction remarquable ?</p> <hr/> <p>Réponse de la Ville :</p>	1	1						1	1		1		

TABLEAU DES OBSERVATIONS

La liste des maisons remarquables est peu modifiée par le présent projet de modification. La Ville prend note de la proposition d'une protection supplémentaire à étudier ultérieurement.

« 2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a.3. Ajustement de la règle concernant l'isolation par l'extérieur

Il est proposé de modifier les conditions de réalisation d'isolation par l'extérieur de certaines constructions afin de : - ne pas créer de débords sur le domaine public, - ne pas dénaturer le patrimoine bâti ancien.

Extrait du règlement article 6 règle commune

applicable en toutes zones (PLU modifié)

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée par débord sur le domaine public
Extrait du règlement article 11 règle commune applicable en toutes zones
L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures. »

Questions = Pourquoi avoir enlevé ? cette mesure : » . Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public : les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes; »

Pourquoi interdire ce qui est préconisé par le ministère de la transition écologique pour lutter contre la déperdition thermique, contre les soucis phoniques et contre la canicule ? je demande un retrait pur et simple de cette mesure et un retour à l'ancienne mesure. En quoi cette interdiction concerne -t-elle des bâtisses qui méritent comme les autres d'être dotées d'isolation pour le bien être des occupants et l'amélioration de l'habitat ? c'est à contre-courant de tout ce qui est conseillé et préconisé en environnement et écologie ! Les mesures de subventions et aides financières de l'état (maprimrenov, FAIRE, prime énergie,...) comme du département de l'Essonne(ecologis91) invite à des travaux d'amélioration de l'habitat pour des gains énergétiques conséquents et cette interdiction de la ville de Montgeron met un coup d'arrêt à ces travaux pour des raisons a priori seulement esthétiques ? alors que l'esthétique est déjà prise en compte dans les dossiers de travaux d'isolation de maisons datant d'avant 1950 dont les modénatures sont à maintenir à l'identique par préconisation du service urbanisme par prescription. **Justement il suffit de maintenir des prescriptions mais pas d'interdire .c'est tellement radical que cela est incohérent avec les pratiques de contrôles des demandes de travaux comportant des prescriptions qui sont suffisantes pour s'assurer de conserver des caractéristiques!** c'est bien dit dans l'encart en bas de page 21 (et de plus cela est en contradiction avec le point b. suivant

TABLEAU DES OBSERVATIONS

et l'approche environnementale ! donc ce point a.3 n'est pas environnemental ? il apparait seulement esthétique) :

« Exposé des motifs des changements apportés au PLU Ces modifications (points a.3 et a.4) contribuent à préserver l'architecture d'origine des constructions dans les secteurs anciens de la ville ou présentant des caractéristiques patrimoniales avérées notamment en façade, qui ont tendance à s'effacer au fil du temps en l'absence de prescriptions. »

Réponse de la Ville :

L'isolation par l'extérieur n'est qu'un moyen parmi d'autres d'améliorer la performance énergétique des constructions. Elle est inadaptée aux constructions comportant des modénatures, d'où la règle proposée. De même, le débord sur le domaine public a déjà posé problème puisqu'il est susceptible de réduire les cheminements piétonniers dont la largeur est déjà souvent insuffisante, et crée des décalages d'alignements des façades.

Observations CE

Le CE prend acte des justifications de modalités d'isolation présentées par la ville.

En rapport à « b. Mettre en place des règles en faveur d'une approche environnementale dans l'élaboration des projets

Afin de promouvoir une architecture de qualité, respectueuse de l'environnement, il est proposé de compléter l'article 15 relatif à la performance énergétique et environnementale afin d'imposer au projet une approche environnementale dès sa conception. Sont particulièrement traitées les thématiques liées à l'ensoleillement et la ventilation naturelle, la réduction des îlots de chaleur et l'incitation à l'écoconstruction.

(...)

Exposé des motifs des changements apportés au PLU La ville de Montgeron entend s'engager dans le « mieux habiter » et de promouvoir une architecture et des aménagements durables respectueuse de l'environnement qui soit bénéfiques pour la santé de ses occupants. »

Questions :

Qu'est-il entendu par « protections solaires » ? dans le passage : « Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. Ces protections devront être intégrées à la composition de façade et adaptées à l'architecture de la construction. »

Il n'est pas fait état de l'isolation ou de l'épaisseur des parois ? , de l'énergie de chauffage ?...

Réponse de la Ville :

Il s'agit de dispositifs de protection contre le rayonnement du soleil (stores, brises soleil...)

« Extrait du règlement article 9 -zone UC (PLU modifié)

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain. Questions : Cette mesure aurait concerné les constructions d'immeubles sur le terrain di Maggio et près du commissariat de Montgeron ? PLU s'applique aux bâtiments collectifs ou que aux pavillons ?</p> <hr/> <p>Réponse de la Ville : La zone UC correspond à la partie sud de l'avenue de la République (voir le plan de zonage).</p> <hr/> <p>« Extrait du règlement article 10-zone UC (PLU modifié) »(...)» « Exposé des motifs des changements apportés au PLU Ainsi, les modifications envisagées n'ont aucun impact sur la constructibilité globale du secteur dans la mesure où les règles sont modulées (moins d'emprise au sol et plus de hauteur) afin de proposer des implantations et des gabarits mieux intégrés dans leur environnement. L'augmentation des distances de retrait par rapport à la rue visent à aménager des espaces verts de qualité qui fassent tampon entre l'espace public et les constructions projetées. Les modifications des règles de retrait et de hauteur par rapport à la zone UF visent à garantir une transition harmonieuse en termes de gabarit avec la zone pavillonnaire. Les modifications liées à l'emprise au sol et à la hauteur ont pour objectif de proposer des gabarits moins consommateurs d'espaces au sol afin de ménager plus d'espaces verts dans les nouveaux projets. En contre partie, une légère augmentation de la hauteur est envisagée sur une partie des bâtiments. Enfin, en termes d'aspect extérieur, les constructions avec toiture à pente sont privilégiées afin d'assurer une meilleure intégration aux abords de l'avenue de la République. L'utilisation de toitures terrasses sera limitée »</p> <p>Questions : pourquoi avoir augmenté les hauteurs de construction et faitage alors que vous vous êtes toujours opposés à des hauteurs élevées de constructions ? or cela va générer davantage de prise au vent, au froid et au soleil avec les conséquences en termes d'énergie thermique, déperdition de chaleur, canicule,...</p> <hr/> <p>Réponse de la Ville : Les raisons sont précisées dans le rapport de présentation. Il s'agit d'une augmentation très ponctuelle, visant à éviter la monotonie des hauteurs uniformes sur un même bâtiment.</p> <hr/> <p>« d.2. ajustements sur les portails coulissants et les balcons, loggias et terrasses : Afin de conserver les caractéristiques spécifiques des quartiers de Montgeron et maintenir le caractère paysager des secteurs pavillonnaires, il est proposé d'ajuster certaines règles ayant trait à l'implantation par rapport aux voies et à l'aspect extérieur des constructions, en zone UF notamment. Il est proposé d'augmenter le retrait en zone UF afin de privilégier la réalisation de portails à battants plutôt que coulissants et ainsi garantir la préservation des clôtures végétales existantes »</p> <hr/> <p>« Exposé des motifs des changements apportés au PLU</p>												
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Les modifications proposées sont des ajustements de règles **contribuant au maintien des clôtures végétales** et à la limitation des terrasses surélevées et des balcons profonds. »

Questions : pourquoi interdire un procédé de fermeture facilitant l'accès à l'habitation ou au garage de l'habitation ? pourquoi ne pas maintenir la mesure ancienne à l'identique ? ou alors faire la pratique de prescription en l'état ? car certaines habitations n'ont pas de clôtures 1végétales ! c'est une mesure trop contraignante à l'ensemble des habitats pour peu de cas particuliers

Réponse de la Ville :
 Voir la justification dans le rapport de présentation ; les portails coulissants restent autorisés si la configuration de la parcelle le justifie et la Ville propose de modifier la rédaction de cette règle. Par ailleurs, il est possible de mécaniser un portail battant.

« Extrait du règlement article 11-applicable en toutes zones – article 11 de la zone UF (PLU modifié) »

Les clôtures Les dispositions propres à chaque zone s'appliquent sous réserves des dispositions des PPRI de la Seine ou de l'Yerres. Pour les secteurs concernés par un risque inondation (PPRI de la Seine et/ou de l'Yerres) Toutes clôtures (en limites séparatives ou sur rue) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur pleins) sont interdites. À ce titre, la réalisation de clôtures est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence) Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions. La mise en place de portails pleins est interdite dans les zones d'aléas forts et moyens. Les matériaux insensibles à l'eau devront être privilégiés

...clôtures...(…)

Exposé des motifs des changements apportés au PLU Les modifications proposées visent à mieux prendre en compte le risque inondation fortement présent sur la ville avec la Seine et l'Yerres en prévoyant des installations facilitant l'écoulement des eaux.

Question ou remarques : très bonnes mesures, je trouve cela très bien de permettre à l'eau de s'écouler dans ces zones comportant beaucoup trop de murs pleins en clôture autour des habitats, voire trop de sols imperméabilisés par des bétonisations au lieu de végétalisations, beaucoup de propriétaires ignorants involontairement ou volontairement les mesures du PPRI construisent des murs ou cours imperméabilisées entravant l'écoulement de l'eau, il faudrait faire une information spécifique aux habitants de ces zones PPRI et de toute la ville aussi pour les en informer précisément (droits et interdictions, prescriptions, par une copie du PLU concernant leur zone d'habitation).

Réponse de la Ville :
 La Ville prend note de cette proposition.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en considération de cette suggestion par la ville.</p> <hr/> <p>d.4. Modification de l'article 11 applicable en toute zone concernant les clôtures Quelques ajustements ponctuels sont proposés, sur l'articulation entre l'article 11 applicable en toute zone et les articles 11 des zones UF, UE, UD et UI. La hauteur des clôtures en zone UFb et l'écriture de la règle concernant les murs bahut sont également ajustées. Extrait du règlement article 11 en toute zone (PLU modifié) Clôtures et les portails (...) Devront être évitées les teintes banalisantes pour les clôtures, les portails et portillons. » Question : que veut dire cette indication sur la « teinte banalisante » à éviter ? c'est une mesure intrusive sans justification et qui doit être enlevée.</p> <hr/> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir l'annexe 1 (réponse aux remarques générales)</p> <hr/> <p>3. Ajustement du dispositif réglementaire de manière ponctuelle Par ailleurs, il est proposé d'ajuster de manière ponctuelle le dispositif réglementaire afin : • 3.a. De rendre cohérentes les distances fixées aux articles 7 et 8 de la zone UF, Cette modification n'a pas d'incidence dans la mesure où une bande de constructibilité de 25 m existe dans cette zone, • 3.b. Ajuster l'écriture de l'article 7 de la zone UF afin de clarifier la règle, • 3.c. Compléter la définition de l'emprise au sol , • 3.d. Interdire les piscines hors sol, et ajouter une définition concernant les piscines, • 3.e. Corriger des erreurs matérielles d'intitulés manquants sur le zonage.</p> <p>« Extrait du règlement article 1 –applicable en toutes zones (PLU modifié) Les piscines Les piscines hors sol sont interdites sauf si elles sont démontables et démontées annuellement. » Questions : qui vérifiera ces constructions ? et si elles sont démontées annuellement ? donc une piscine hors sol actuellement installées est hors la loi ? Pourquoi permettre des piscines enterrées de dimension augmentée et pas les piscines amovibles ? c'est contradictoire et injustifié, voire discriminatoire.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir l'annexe 1 (réponse aux remarques générales) ; cette question a également été abordée durant la réunion publique, où les problèmes de voisinages causés par ces installations ont été évoqués.</p> <hr/> <p>En rapport à : https://www.montgeron.fr/wp-content/uploads/2021/04/3.-PLU_Reglement-modifie-26-02-2021.pdf</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>« ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénovés (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé toute possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU. Par conséquent, cet article n'est pas réglementé. »</p> <p>Question : néanmoins une personne voulant construire sur son terrain étant devenu un espace vert protégé de par ce PLU de 2021 ne peut plus construire dessus !?</p> <p>Réponse de la Ville : Cet article n'a pas de rapport avec les EVP.</p> <hr/> <p>« L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures. »p23 Demande de retrait de cette mesure déjà formulée plus haut</p> <hr/> <p>p 24 article 11 :Dans certains cas et dans certaines zones, des volets roulants, peuvent être autorisés à condition que les coffrets ne soient pas visibles en façade, que l'aspect et la couleur de volets soient adaptés à la construction et que leur installation prenne en compte le traitement de l'ensemble de la façade.</p> <p>Remarque : demande d'abandon de la mesure restrictive suivante : "à condition que les coffrets ne soient pas visibles en façade», qui est non justifiée et arbitraire car la configuration des fenêtres ne permet pas tout le temps cette mesure(il faudrait changer les fenêtres par exemple ce qui causerait un surcoût), par ailleurs des volets roulants permettent plus de protection contre les intempéries et les fortes chaleurs croissantes actuelles, donc de lutter contre les effets climatiques néfastes et les passoires thermiques (cf. loi énergie climat)et devraient être favorisés par rapport à des volets persiennes ou battants</p> <p>Réponse de la Ville : Il ne s'agit pas d'une disposition nouvelle ; sans rapport avec le projet de modification du PLU</p> <hr/> <p>*« Les établissements scolaires comprendront un minimum d'une place de vélos pour 8 à 12 élèves. P 30</p> <p>Question :cela concerne les écoles ?collèges ?lycées ?...cela semble peu par rapport à l'évolution de la mobilité dans les déplacements</p> <p>Réponse de la Ville : Il ne s'agit pas d'une disposition nouvelle ; sans rapport avec le projet de modification du PLU. Par ailleurs, il s'agit d'une norme minimale. Les collectivités en charge de la construction des établissements scolaires peuvent bien sûr dimensionner ces stationnements de façon plus importante en fonction des besoins.</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

ARTICLE 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Approche environnementale dans la conception du projet

« Assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant »

Questions, remarque : Insuffisant dans son approche environnementale cf remarque plus haute, esthétique trop mise en avant et pas assez les performances énergétiques et le gain énergétique des mesures

Réponse de la Ville :

Il s'agit d'un article entièrement réécrit et complété, qui constitue une avancée importante avec une approche bioclimatique préalable. Les normes de performance énergétique s'appliquent indépendamment du PLU.

Cf zone UF « Les portails et portillons seront réalisés en cohérence avec la clôture et selon les indications du cahier de recommandations architecturales. Les portails coulissants sont interdits, sauf contraintes particulières liées à la configuration du terrain et/ ou à l'implantation du bâti. »

P76

pourquoi interdire des portails coulissants ? c'est intrusif et injustifié.

Enfin au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).p79

Question : pourquoi pas plus que 1 arbre ? car cela favoriserait la rétention d'eau et la stabilité de certains terrains (en pente surtout)

Réponse de la Ville :

Il ne s'agit pas d'une disposition nouvelle ; sans rapport avec le projet de modification du PLU. Par ailleurs, un arbre de haute tige a besoin d'espace.

Question sur les zones à nuisance phonique(cf. voie ferrée du train, nationale 6,...) :

Pourquoi est-il seulement fait mention que l'habitant doit isoler phoniquement son habitation ? au lieu de porter attention à ce que l'origine du bruit (SNCF, nationale 6 donc Etat et département ou région ile de France)soit aussi impactée par des devoirs de procurer moins de bruit et donc d'aider éventuellement économiquement les résidents ayant des travaux supplémentaires ?

Comment la ville de Montgeron compte(cf. page 5, présentation Powerpoint) « lutter contre le bruit des infrastructures terrestres ne faisant respecter les normes acoustiques et ne permettant la mise en place de dispositifs limitant les nuisances sonores » ? un mur antibruit est-il envisageable

TABLEAU DES OBSERVATIONS

autour de la N6 dans la partie nord de Montgeron route de Corbeil ? un mur antibruit est-il envisageable le long de la voie ferrée entre la rue Gallieni et la rue Gustave Eiffel ?

voici quelques questions sur le PLU reprenant certaines de celles posées auparavant :

1)Phase de concertation et de réunion publique non proposées par la mairie : pourquoi ?

2)le préambule comportant des supposés objectifs environnementaux est contredit par des mesures ou pas du tout illustré par certaines mesures prises donc quels sont les véritables objectifs ? à part ceux esthétiques ?

3) quels ont été les critères, les supports, les personnes etc. ayant décidé des EVP ? Pourquoi les résidents dont l'espace vert se retrouve en EVP donc inconstructible n'ont pas été directement informés de cette décision de modification ? De quel droit la mairie s'octroie une décision impactant la constructibilité et l'usage d'un espace vert privé d'une parcelle privée ?

4) Pourquoi modifier des éléments déjà contraignants vers des plus contraignants sans raison valable comme la couleur ou la matière de volets fenêtres murs façades clôtures à part des critères esthétiques nullement justifiés par des objectifs environnementaux affichés ? Il faut demander un amendement ou refus de ces modifications ...

5) que veut dire "élément de paysage", "paysager « pour la mairie ? quand cela évoque des raisons d'interdiction ou contrainte ? Cela ne veut pas dire Environnement ni écologie ni faune ni flore. ... ! Et que veut dire "trame verte" ?

6) Pourquoi permettre voire augmenter la surface de piscine autorisée (30 m2) sur un EVP alors qu'elle empêche la perméabilisation des sols et pourquoi permettre des constructions au-delà de 8 mètres carrés dessus ? Cela ne "compense" pas l'inconstructibilité...

7) pourquoi interdire l'isolation extérieure de bâtiments d'avant 1950 sans modénatures à part pour des critères esthétiques ? Il faut plutôt un amendement ou le refus de cette mesure qui contredit les incitations énergétiques actuelles

8) la charte de l'arbre ne fait pas partie du PLU et quelles sont les associations évoquées par le PLU ? A quoi cette charte sert-elle dans ce cas ? et pourquoi l'annexer au PLU puisqu'elle n'y est pas évoquée ?

9) comment et qui a choisi, décidé de la qualité d'arbres remarquables ?

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>10) peut-on revenir sur des mesures du PLU non modifiées à ce jour ?</p> <p>11) des dérogations sont-elles possibles à toutes ces mesures et à ces futures modifications ?</p> <p>12) les remarques, conseils et conclusions du CE seront-elles prises en compte par la mairie de façon obligatoire? Sinon, alors à quoi sert une enquête publique ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir plus haut ou annexe 1 (réponse aux questions générales).</p>																	
61	M. Mickael DOURE	<p>Je viens de prendre connaissance du projet de modification du PLU de Montgeron et je m'estime lésé (lot 925) pour les raisons suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vous constaterez sur la photo (1) ci-dessous que seuls les espaces des lots 924 et 925 deviendraient inconstructibles après la validation du nouveau PLU alors que tous les espaces autour des autres maisons ont été épargnés. 2. Par ailleurs, la zone 923 n'est pas un espace vert puisque c'est une servitude de passage cailloutée, et nous avons l'intention avec mon voisin de bétonner, car à force de passage et de pluie, c'est très coûteux de maintenir le passage en bon état. 3. Ce nouveau PLU en l'état me priverait de toute possibilité d'extension de mon bien. 4. Par ailleurs, vous constaterez que 80% de l'espace autour de ma maison est déjà bétonné, donc je ne comprends pas pourquoi, cet espace serait classé zone verte. <p>—> Je vous demande donc de prendre en considération ma demande et de modifier le PLU avant validation, d'autant que je viens de découvrir que la zone 926 qui constitue mon jardin est en zone verte (à mon avis depuis le dernier PLU de 2015) ce qui est une mauvaise surprise. En effet, voilà des années que je demande le respect de nos droits pas la construction de l'autre mur anti-bruit de l'autre côté de la N6, pour cause de nuisance sonores.</p> <p>La haie de cyprès que vous voyez dans mon jardin, n'est là que pour atténuer la nuisance, mon souhait était de la couper dès que le mur serait enfin créé ...</p>			1													1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS



AJOUTER VUE AERIENNE

Réponse de la Ville :

La propriété se situe déjà à plus de 25 m de la rue, dans une zone aujourd'hui inconstructible. Toutefois, afin de ne pas bloquer son évolution, l'EVP va être supprimé sur ce terrain, ainsi que sur la propriété voisine. Le règlement comportera par ailleurs une disposition pour permettre de pérenniser les stationnements préexistants en EVP.

Observations CE

Le CE prend acte de la suppression de l'EVP sur cette propriété et la propriété voisine, ainsi que de la nouvelle disposition du règlement relative aux stationnements préexistants aux EVP.

62	Gérald HEULLUY 6bis, rue de La Grange	<p>Cf. Mémoire en observation N° 88</p> <p>Il n'est généralement pas dans nos habitudes de nous préoccuper de nos intérêts personnels avant d'apprécier l'intérêt général. Mais la lecture des pièces modifiées du PLU et en particulier l'étendue des EVP du nouveau plan de zonage, nous contraignent à devoir réagir sur des décisions qui outrepassent les droits individuels de la pleine jouissance de sa propriété.</p> <p>Nous habitons au 6bis rue de La Grange, sur la propriété indiquée sur le plan de zonage, par le numéro cadastral 298 (Voir plan en annexe).</p> <p>Le terrain situé en Zone UF, a une surface de 440m². L'emprise au sol de notre maison représente environ 50m² et une annexe d'environ 10m². La construction implantée de manière atypique au regard des règles actuelles du PLU, est située en fond de parcelle et en mitoyenneté de trois limites séparatives. Seule une façade de la maison (la façade sur jardin) offre la possibilité d'ouvrir des baies de pièces principales. Sur le devant du terrain s'étend actuellement un jardin de près de 35</p>	1	1							1	1	1
----	--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	---	---	---

TABLEAU DES OBSERVATIONS

mètres de profondeur. Bien qu'il ne soit pas situé en cœur d'îlot, celui-ci vient d'être classé en Espace Vert Protégé (EVP) sur la quasi-totalité de sa une surface, soit environ 300m². Cette mesure, si elle venait à être actée, nous interdira toute possibilité de construire (excepté une annexe de 8m²), y compris dans la bande de constructibilité des 25 mètres comptés à partir de la rue.

L'implantation de notre maison ne permet malheureusement pas l'évolution de la construction, ni d'extension. La bande constructible de cinq mètres autour de la construction principale, proposait par la municipalité pour compenser la perte de constructibilité d'un terrain n'est pas pleinement utilisable dans notre cas, car elle est limitée à une seule façade et que toute extension sur cette unique façade signifierait de rendre aveugle ou en second jour les pièces existantes.

Cette nouvelle mesure réglementaire nous priverait d'un droit à construire d'une surface d'emprise au sol de 80m².

Rappel du règlement :

PLU de Montgeron - Espace vert protégé (EVP)

Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

À l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisés :

- les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur*
- des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m²,*
- des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 m² (tout espace imperméable compris), Pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 m : les piscines sont limitées à 15 m² (margelles incluses).*
- Les cheminements de nature perméable ou végétalisé*

Rappel du code de l'urbanisme :

TABLEAU DES OBSERVATIONS

*Code de l'urbanisme - Article L151-23 (Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81)
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et **inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.***

Nous n'avons pas attendu cette modification du PLU, et nous sommes conscients depuis de longue date, de l'importance et de la valeur des jardins de cœur d'îlot pour leur biodiversité et dans leur rôle de couloirs écologiques pour la faune et la flore. Et tout particulièrement dans ce secteur de Montgeron où les cœurs d'îlot sont de très grandes tailles. A ce titre, le règlement du PLU limitant la constructibilité dans une bande de 25m à compter de la limite avec l'espace public, a été une très bonne initiative, et trouve tout son sens dans ce quartier.

Mais dans le cas présent, notre jardin que la municipalité souhaiterait inscrire en EVP est situé à l'avant de la propriété et en grande partie dans la bande de constructibilité de 25 mètres du règlement du PLU, qui nous donne des possibilités de construire que nous souhaitons pouvoir exercer de plein droit.

Comble de l'ironie. Il y a quelques années lorsque nous entreprenions des travaux de rénovation de notre maison, la première Déclaration Préalable (DP) que nous déposions, nous était refusée car nous ne prévoyons pas d'aire de stationnement pour deux véhicules. N'ayant pas de voiture, il ne nous semblait pas nécessaire de devoir créer ces places. Le service de l'urbanisme nous a malgré tout contraint à modifier notre dossier administratif afin de faire apparaître sur les documents une aire pour deux places de stationnement, sur le devant du jardin, anéantissant une partie ce qui est considéré aujourd'hui comme Espace Vert à Protéger (EVP), sur une profondeur de plus de 10 mètres.

Aurait-il fallu, à l'époque, détruire le devant du jardin pour faire place à un aménagement inutile, ou imaginer pouvoir réaliser, dans le futur, un projet qui nous serait utile ?

Notre maison est relativement petite, les possibilités d'extension sont très limitées au vu de son implantation en limites mitoyennes, comme nous l'avons décrit précédemment et malgré les compensations proposées par la municipalité. Nous avons toujours envisagé la création d'une construction habitable complémentaire sur la partie avant de notre terrain.

A cela s'ajoute la proposition de modification de l'Article UF 6, que nous jugeons en contradiction avec la préservation des espaces naturels et des jardins en cœur d'îlot. Et qui là aussi, a un impact direct sur notre propriété.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p>Il s'agirait d'imposer un nouveau recul pour toutes les nouvelles constructions par rapport à la limite de l'espace public, de 6 mètres au lieu de 5 mètres actuellement en vigueur. Cette modification est justifiée dans le rapport de présentation (page 30) : « ... afin de privilégier la réalisation de portails à battants plutôt que coulissants et ainsi garantir la préservation des clôtures végétales existantes. »</p> <p>Pourquoi reculer toute une construction pour permettre une meilleure ouverture d'un portail pour véhicule, plutôt que d'imposer (si la municipalité le souhaite ainsi) un recul ponctuel de 6m devant un garage ou l'espace destiné au stationnement. Le recul de 6m de toute une construction, c'est un recul d'un mètre sur les jardins de cœur d'îlot. Un mètre de perdu pour des possibilités de planter. Car le jardin de devant est bien souvent minéral et utilisé pour le stationnement des véhicules, tandis que le jardin arrière, plus intime, est celui de l'agrément, du jardinage et des plantations. De plus, marquer des distinctions dans les distances de retrait est cohérent avec l'architecture des maisons des quartiers pavillonnaires de Montgeron, caractérisée pour un grand nombre par cette articulation de volumes saillants et en retrait.</p> <p>Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération notre requête et ses arguments, afin de revoir votre décision et limiter l'EVP de notre propriété à la partie située au-delà de la bande constructible de 25m, car nous n'avons ni un grand terrain qui permettrait d'accepter qu'une partie de celui-ci soit déclarée non-constructible, ni une habitation qui permet une évolution de celle-ci dans une bande de 5 mètres autour de la construction, et que nous n'avons pas l'intention de détruire notre maison pour en reconstruire une autre.</p> <p>Nous suggérons que soient communiqués les critères précis et tangibles qui ont permis à la municipalité de définir ces nouveaux EVP sur le territoire de Montgeron. Car, l'observation du nouveau plan de Zonage, fait apparaître une grande disparité dans le choix des propriétés impactées par ces nouveaux EVP.</p> <p>Nous suggérons que soient apportées des précisions sur les éléments ou composants d'un EVP à partir desquels pourront être étudiées par les propriétaires et les services instructeurs de la ville, les dérogations possibles aux règles d'alignement (en référence à l'article page 18 du règlement) – C'est-à-dire, qu'est ce qui devra impérativement être protégé dans un EVP (arbres, buissons, fleurs, ...) ?</p> <p>Lorsque que l'EVP s'étend sur la bande constructible, le règlement pourrait-il prévoir des compensations environnementales permettant l'implantation d'une construction ? (toiture végétalisée par exemple)</p> <p>Nous vous prions également de bien vouloir revoir la règle de recul des constructions de 6 mètres en l'appliquant, si la municipalité pense vraiment que cette mesure est la bonne, uniquement pour l'espace devant un garage ou pour les aires de stationnement. Nous vous signalons qu'il reste très peu de terrain à bâtir dans la zone UF, et que cette nouvelle mesure aura donc peu d'impact sur la raison de cette modification, qui est d'interdire les portails coulissants afin de préserver ou créer des clôtures végétales. Nous vous rappelons que cette règle est en contradiction avec la</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>préservation de cœurs d'îlot de grandes tailles et plantés et qu'elle a un impact direct sur notre propriété.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir plus haut ou annexe 1 (réponse aux questions générales). Pour ce qui concerne plus spécifiquement ce terrain, la Ville va étudier ce cas particulier.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en compte de ce cas particulier par la ville.</p>																			
63	M . Jacquelin VINCENT 3c rue du Gal Leclerc	<p>J'ai assisté à la rediffusion de la vidéo conférence sur le PLU et parcouru le PLU sur Montgeron.fr Je voulais signaler que j'apporte mon soutien à la volonté de protection des espaces verts privés et zones naturelles.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																		1	
64	Mme Cécilia BOBEE 8 bis rue de Concy zone UF	<p>Nous souhaitons installer un brise vue léger au-dessus de notre mur (non mitoyen) pour cacher le vis-à-vis. Il s'agit s'un brise vue léger, en métal ajouré, faisant passer la lumière et le vent. Jusqu'à quelle hauteur peut-il être installé ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Sans rapport avec l'enquête publique ; une réponse à cette question réglementaire a été apportée directement.</p>																		1	
65	M. André SCHNEIDER	<p>Concernant le PLU, le document dernièrement publié et distribué dans mon quartier a suscité mon intérêt je l'ai entièrement lu et étudié : Toutes les questions abordées semblent être essentielles et correctement traitées afin de conserver à notre commune son caractère verdoyant et homogène de ville à la campagne comme le soulignent de nombreuses personnes de la commune ou venues d'ailleurs....</p> <p>En effet il faut des règles relativement strictes pour éviter que les propriétaires fassent ce qu'ils veulent sans se soucier d'autrui ni de la réglementation existante.</p> <p>Je pense également que rien n'est absolument figé et rigide au point de ne pas pouvoir en discuter lors d'un entretien avec le service de l'urbanisme pour un projet modificatif car il faut raison garder et le bon sens est une réalité dans notre commune.</p> <p>Je le confirme d'autant qu'ayant moi-même eu à faire au service de l'urbanisme.</p> <p>Je dis bravo pour le travail accompli par la municipalité en matière de détails et précisions apportés, pour pallier le fait du manque de communication directe habituel, dû aux mesures de</p>	1																	1	1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>confinement et contraintes de distanciation des individus qui ne peuvent être réunis en salle comme par le passé.</p> <p>N.B. : Cela ne concerne peut-être pas le PLU, quoique... Mais il serait peut-être bon de signifier que chaque habitant se doit de rentrer ses véhicules afin de libérer de l'espace de stationnement dans les rues au profit des gens de passage et que les rues ne soient pas comparables à des parkings le jour et la nuit !</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable. Voir également l'annexe 1 sur le stationnement.</p>																		
66	M. Mme Alain ADAM et Murielle HAUDEBOURG 11 rue Corot	<p>Tout d'abord, nous regrettons de n'avoir pu vous rencontrer en raison du nombre insuffisant de vos permanences et de votre impossibilité de recevoir toutes les nombreuses personnes qui se sont déplacées et ont attendu très longtemps à cette fin.</p> <p>Aussi, vous voudrez bien trouver ci-dessous nos observations concernant le projet de modification du PLU de la commune de Montgeron.</p> <p>Le dossier de modification du PLU de Montgeron 2021 qui est en ligne sur le site internet de la Ville de Montgeron dans le cadre de l'enquête publique a été modifié à plusieurs reprises depuis le début de l'enquête publique.</p> <p>Notamment, plusieurs versions du plan de zonage modifié « projet de modification n° 3 » ont été publiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan avec l'indication « enquête publique » sur lequel la partie du territoire communal située à l'Est du centre de loisirs Lelong n'apparaît pas (en ligne le 06/04/2021) ; - plan avec l'indication « enquête publique » sur lequel une zone d'espace vert protégé figure entre la rue Corot et la rue Verlaine (en ligne le 08/04/2021) ; - plan avec l'indication « document de travail » sur lequel aucune zone d'espace vert protégé ne figure (en ligne le 10/04/2021). Il est à noter que ce plan est semblable à la carte figurant en page 10 du rapport de présentation du projet de modification du PLU.1 <p>Dans le rapport de présentation du projet de modification du PLU, il est indiqué en page 8 que l'identification des espaces verts protégés qui sont ajoutés repose sur un travail de photo-interprétation à partir de la photographie aérienne et de visites de terrain.</p> <p>Comme le prouvent les photographies ci-jointes, la zone d'espace vert protégé figurant sur notre terrain situé au 11 rue Corot ne correspond pas à un espace composé d'un ensemble de surfaces arborées ou plantées en fond de parcelle.</p>	1																	1

En conséquence, nous demandons que notre parcelle située au 11 rue Corot ne soit pas concernée par une zone d'espace vert protégé dans la nouvelle version du PLU de Montgeron.

Par ailleurs, concernant le règlement du PLU modifié :

- à l'article 11 : il est ajouté que pour les clôtures, les portails et portillons devront être évitées les teintes banalisantes. Cette notion de teintes banalisantes mériterait d'être précisée ;
- à l'article UF 11 : il est ajouté que les portails coulissants sont interdits, sauf contraintes particulières liées à la configuration du terrain et/ou à l'implantation du bâti. Cette proposition n'est pas compréhensible au motif de garantir la préservation des clôtures végétales existantes tel qu'indiqué en page 30 du rapport de présentation.



Réponse de la Ville :

Voir annexe 1 (réponse aux questions générales).

Par ailleurs, l'espace vert protégé se situe à plus de 25 m de la rue. Le dossier soumis à enquête comportait un plan de zonage recouvrant l'ensemble de la Ville, et un « zoom » pour permettre une meilleure lisibilité sur les secteurs les plus denses.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Vous comprendrez donc que pour un chercheur retraité notre jardin est un véritable laboratoire vivant, au même titre que les observations et études sur le terrain dans les régions françaises que j'ai eu l'occasion de visiter. C'est ainsi que le premier j'ai découvert et photographié à Montgeron la pyrale du buis (étude quantitative du développement d'une colonie de chenilles), la processionnaire du pin, celle du chêne, le Brun du pélargonium ..., tous venant d'autres parties du monde, par le biais des voyages commerciaux ou touristiques basés sur la notion du profit. Et notre jardin évolue aussi en fonction du réchauffement climatique. Encore un sujet que j'ai développé sur le principe des bibliographies, préparant une conférence déjà donnée à Montgeron en février 2019, la suite du programme vers les communes limitrophes étant interrompue par l'arrivée de la Covid 19. Encore un virus arrivé à cause des activités exacerbées des humains... D'ailleurs de nombreux savants avaient prévu de telles pandémies virales, ainsi que des périodes de famines mondiales, qui sont déjà présentes dans les régions pauvres de notre planète. Pourquoi ces informations ne passent-elles pas bien auprès du grand public?

Les textes écrits sur ce thème du réchauffement climatique ont été transmis à Madame le Maire de Montgeron et à Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne. Parmi mes recommandations raisonnées, il y a la limitation stricte des déplacements de par le monde (qu'ils soient commerciaux, touristiques, sportifs...), l'application de la loi de proximité (déplacements professionnels limités grâce au télétravail, ou privés), la formation de la population aux risques liés au réchauffement climatique (Conférences, expositions...), l'apprentissage du jardin potager... Mais pourquoi avoir supprimé à la Maison de l'environnement, sise à Montgeron, cette salle de conférences et d'expositions qui a permis tant de rencontres?

En ce qui concerne les emplacements de la rue de la Justice, nous avons l'habitude entre voisins de bien nous parler et de respecter, par notre travail de maintenance, notre environnement proche. Pourquoi cette manœuvre de Madame le Maire? Comme moi, beaucoup ne comprennent pas, pourquoi s'approprier le travail des Montgeronnais qui respectent l'environnement? Mais c'est à chacun à donner son avis.

Pour ma part, je suis donc contre ce projet du nouveau PLU qui ne reconnaît pas le travail environnemental de chacun d'entre nous, qui fait une intrusion dans notre droit à la propriété, et qui est une diversion intolérable en ces temps du Covid 19.

Réponse de la Ville :

Voir annexe 1 (réponse aux questions générales). La Ville prend note de ces remarques intéressantes ; sur ce terrain, les espaces concernés se situent majoritairement à plus de 25 m de la rue, donc dans des secteurs déjà inconstructibles.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

71	<p>M. Philippe MIALET 8 Boulevard Sellier</p> <p>Mme Patricia MIALET 9 rue de Rouvres</p>	<p>Nous venons de constater avec surprise que le Plan Local d'Urbanisme de la commune était en révision et qu'il était prévu que les propriétés dont nous sommes nu-propriétaire située 9, rue de Rouvres et 2 rue de Courcelles cadastrées AT N° 292 pour la première et AT N° 398 pour la seconde, soient classées en Espaces Verts Protégés au visa des dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cet article stipule que:« <i>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.</i></p> <p><i>Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires aumaintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».</i></p> <p>Or, nous ne comprenons pas le motif d'ordre écologique qui pourrait justifier leur placement enEspaces Verts Protégés.</p> <p>Sur ces parcelles, il n'y a ni arbres remarquables, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité.</p> <p>Par ailleurs , ces parcelles ne présentent pas non plus une continuité écologique avec les parcelles voisines...</p> <p>Elles sont situées en limite de la Route de Corbeil qui sépare Montgeron de Vigneux Sur Seine , dansun quartier à la fois pavillonnaire et collectif.</p> <p>Dès lors, on cherchera vainement la trame verte qui pourrait justifier l'application des dispositionssusvisés.</p> <p>Nous considérons en conséquence que ce classement en Espaces Verts Protégés avec les conséquences qu'il induit, porte atteinte à la valeur de nos propriétés puisqu'il aura pour conséquence de restreindre le droit de construire si d'aventure nous envisagions de réunir les deux parcelles en une seule.</p>	1	1	1	1										
----	---	--	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Pour l'ensemble de ces motifs, nous vous demandons de prendre en compte notre refus de classement de nos deux parcelles cadastrées AT N°292 et AT N° 398 sises 9, rue de Rouvres et 2, rue de Courcelles et d'émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU dans la zone UF concernée.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir annexe 1 (réponse aux questions générales). Il s'agit ici d'espaces plantés bien visibles depuis le domaine public.</p>																			
72	Mme Hélène THEVENON 2b boulevard Sellier	<p>Je me permets d'intervenir à propos de la modification du PLU. Nous nous sommes installés à Montgeron, avec nos 4 enfants, en 2005 parce que nous avons trouvé une ville à la campagne; non loin de Paris pour travailler et dans la verdure en même temps (nous venions d'un tout petit village dans l'Oise). Je n'ai jamais regretté ce choix, pour preuve obligée de déménager, je suis restée ici.</p> <p>Je vois que la modification du PLU fait débat et je voudrais apporter ma pierre à l'édifice. Par deux fois, nous nous sommes opposés à des opérations immobilières. D'abord, il y a quelques années, tout notre quartier s'est battu pour faire annuler un permis de construire permettant, à une SCI, la transformation d'une maison individuelle en plusieurs logements et SURTOUT la construction de 3 logements dans le jardin en bord de trottoir. Tout cela dans un quartier résidentiel avec des maisons en meulière et des rues étroites.</p> <p>En octobre dernier, nous avons vendu notre maison à une famille avec des enfants. Nous avons été contacté aussi par des personnes qui voulaient en faire plusieurs logements en location et à cet effet, ils ont étudié la possibilité de surélever le toit. Et après? bétonner le jardin de devant pour garer les voitures? La modification du PLU peut empêcher ce genre de spéculation immobilière. Je crois vraiment que les familles qui s'installent à Montgeron n'ont pas envie de voir ce genre de chose à côté de chez eux.</p> <p>Je n'ai aucune connaissance en écoulement des eaux de pluies, mais je suis capable de comprendre que le béton ne permet pas l'infiltration de l'eau dans les sols et peut entrainer des inondations. Je ne comprends pas qu'à l'heure où l'écologie est vraiment à l'ordre du jour, on ne se réjouisse pas d'une décision qui permette de préserver des espaces de verdure et empêcher un bétonnage anarchique.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																			1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

73	Tatiana DU PIN CALMON Architecte HMONP Numéro National: 086382	<p>Je suis architecte et j'ai plusieurs projets en cours et à venir sur la commune. Suite à notre bref rendez-vous du lundi 26 avril, je vous envoie un récapitulatif de mon avis ainsi que mes suggestions concernant les modifications du PLU, comme convenu.</p> <p>J'interviens régulièrement auprès de Montgeronnais pour de petites extensions de maisons, dont l'objectif est de rester à Montgeron et qui ne trouvant pas d'autre bien qui leur convient faute d'offre, souhaitent étendre : pour gagner un bureau (télétravail), une chambre suite à une naissance, ou agrandir la pièce de vie, par exemple</p> <p>Je suis inquiète pour ces Montgeronnais, de l'impact des nouvelles restrictions du PLU et j'aimerais attirer votre attention sur ces cas spécifiques de petites extension de maisons.</p>		1						1		1	
		<p>En lisant la présentation sur le site montgeron.fr, rubrique « Une modification du PLU » ainsi que l'introduction du Rapport de Présentation, il est clair que l'intention de la démarche est d'améliorer la protection environnementale ainsi que l'identité visuelle de la commune. Etant moi-même très engagée sur la démarche du développement durable, je sais que cette démarche demande une vision globale qui va au-delà de la préservation de la trame verte et de ce qui est visuel ; en effet, il faut inclure plusieurs aspects « moins visibles », notamment l'isolation thermique, l'économie de matériaux (éviter les déchets), la place de la voiture et certains aspects sociaux. Il faut trouver le meilleur équilibre possible entre toutes ces dimensions et éviter les contradictions entre les différentes règles urbaines.</p> <p>Les règles « assouplies » dans ce projet (concernant les annexes, les piscines et les hauteurs) pour compenser la recrudescence des restrictions me paraissent insuffisantes pour les Montgeronnais qui ont des budgets limités, qui n'ont pas trouvé une maison de surface et aménagement convenable, et qui ont besoin de faire leur petite extension.</p> <p>Après en avoir parlé pendant notre échange, il me semble qu'il est très rare de trouver de grandes parcelles, notamment des parcelles avec une surface au-delà de 1 000m², à Montgeron; surtout dans les zones pavillonnaires comme la zone UF. En fait, beaucoup de mes projets se trouvent sur de petits terrains (environ 200-400 m²), et aussi avec une faible largeur.</p>											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p style="text-align: center;">B. Présentation des évolutions du PLU</p> <p style="text-align: center;">1. Amélioration de la prise en compte et de la préservation de la trame verte</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: left;">Extrait du règlement article 13 des zones UF, UC, UE et UI</th> <th style="width: 50%; text-align: left;">Extrait du règlement article 13 –zones UF, UC, UE et UI (PLU modifié)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>UF : 45 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre et 55 % en pleine terre si terrain de plus de 1000 m²</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p style="border: 2px solid red; padding: 2px;">UF : 60 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 45 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Pour les terrains de plus de 1000 m², 65 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 55 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas en zones UFa, UFb, UFc et Ufd</p> <p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15 ou 10% d'espaces perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espaces concerné (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Sur ces terrains de faible surface, et parfois aussi de faible largeur, il est déjà assez difficile de trouver les 45% d'espaces en pleine terre de la règle actuelle ; si en plus de la surface en pleine terre il faut arriver jusqu'à 60% d'espaces imperméables, beaucoup d'extensions ne pourront pas être réalisées, condamnant ces familles à quitter la ville. Une alternative serait d'avoir une règle assouplie aux terrains de faible surface. Je dirais que 50% d'espaces perméables dont 40% d'espaces pleine terre semble plus acceptable dans le cas mentionné.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville n'envisage pas de réduire la surface minimale d'espace perméables et de pleine terre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant encore la question des espaces perméables (page 15 du rapport), je comprends l'intérêt des toitures végétalisées, surtout pour le bâtiment principal, mais je ne vois pas l'intérêt pour un bâtiment annexe comme le garage. Le garage est une construction de faible surface, qui n'a pas besoin d'une isolation thermique et qui n'est pas une pièce à vivre, donc pourquoi faire une structure renforcée et coûteuse, juste dans le but de pouvoir soutenir le poids d'une toiture végétalisée ? Il n'est pas clairement indiqué que pour le garage clos et couvert (obligatoire dans le PLU actuel) il ne sera pas obligatoire la toiture végétalisée au lieu d'une toiture à faible pente. Comme le garage est obligatoire, j'espère qu'il existe encore plusieurs choix de matériaux pour que soit possible de convenir à tous les budgets. Il doit être claire dans le PLU que l'option de la toiture végétalisée pour le garage est qu'une option supplémentaire dans le cas où il faut rattraper le bon 	Extrait du règlement article 13 des zones UF, UC, UE et UI	Extrait du règlement article 13 –zones UF, UC, UE et UI (PLU modifié)	<p>UF : 45 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre et 55 % en pleine terre si terrain de plus de 1000 m²</p>	<p style="border: 2px solid red; padding: 2px;">UF : 60 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 45 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Pour les terrains de plus de 1000 m², 65 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 55 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas en zones UFa, UFb, UFc et Ufd</p> <p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15 ou 10% d'espaces perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espaces concerné (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine</p>						
Extrait du règlement article 13 des zones UF, UC, UE et UI	Extrait du règlement article 13 –zones UF, UC, UE et UI (PLU modifié)										
<p>UF : 45 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre et 55 % en pleine terre si terrain de plus de 1000 m²</p>	<p style="border: 2px solid red; padding: 2px;">UF : 60 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 45 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Pour les terrains de plus de 1000 m², 65 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 55 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas en zones UFa, UFb, UFc et Ufd</p> <p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15 ou 10% d'espaces perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espaces concerné (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine</p>										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

pourcentage d'espace perméable, mais qu'il n'est pas une obligation. Peut-être faudrait-il le présenter comme un avantage (une possibilité supplémentaire), pas une contrainte.

Réponse de la Ville :

Il n'est pas proposé d'instaurer une obligation de réaliser des toitures végétalisées sur les garages.

3.a. Rendre cohérentes les distances fixées à l'article 8 avec celles fixées à l'article 7 de la zone UF

Cette modification n'a pas d'incidence sur la constructibilité de la zone dans la mesure où une bande de constructibilité de 25 m existe dans cette zone limitant de fait les constructions en second rideau.

<p>Extrait du règlement article 7 de la zone UF</p> <p>Pour les constructions comportant au moins une baie :</p> <p>Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres pour les limites séparatives latérales.</p> <p>Pour les constructions ne comportant pas de baie :</p> <p>Le retrait doit être au moins égal 3 mètres pour les limites séparatives latérales.</p>	
<p>Extrait du règlement article 8 de la zone UF</p> <p>dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de 10 mètres;</p> <p>dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de 4 mètres.</p>	<p>Extrait du règlement article 8 -zone UF (PLU modifié)</p> <p>dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de 12 mètres;</p> <p>dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de 6 mètres.</p>

- Concernant l'augmentation des retraits par rapport aux baies, comment faire pour avoir des ouvertures dans les terrains à faible surface et/ou à faible largeur ? Aussi, l'obligation d'avoir des murs aveugles peut avoir un impact négatif sur les rapports solaires et le comportement thermique des maisons, ce qui a également un impact négatif pour la démarche environnementale. Une alternative serait d'avoir une règle plus assouplie aux terrains de faible surface qui devrait garder la règle actuelle de 10m et 4m (déjà plus contraignante que beaucoup d'autres PLU qui sont à 8m et 3m). Aussi, la règle qui limite la longueur d'implantation sur limite séparative pourrait être assouplie comme compensation.

Réponse de la Ville :

Il s'agit d'avoir les mêmes règles pour des maisons situées sur le même terrain ou sur deux terrains différents.

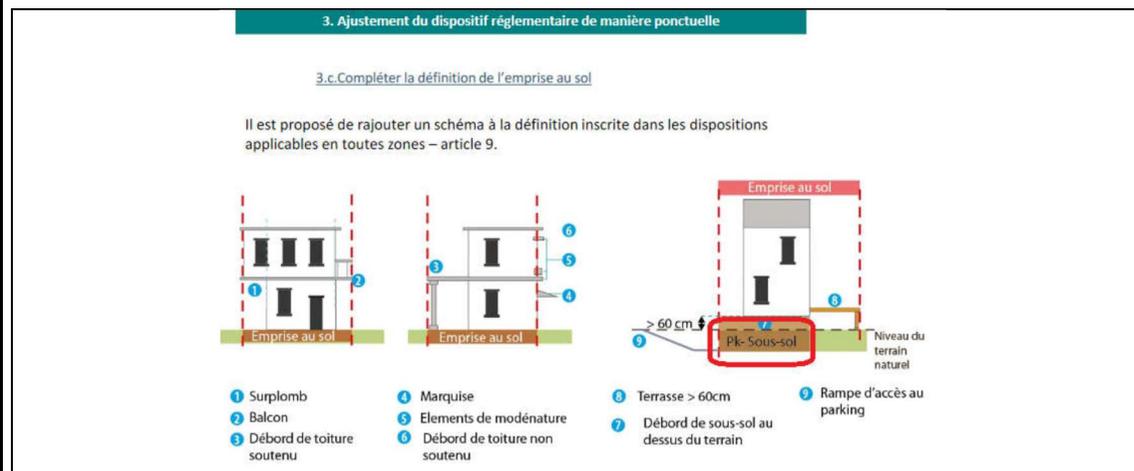
- La légère augmentation de la hauteur des maisons pour donner la possibilité d'agrandir les maisons verticalement ne compense pas les autres restrictions qui empêchent l'extension des maisons. Une vraie contrepartie serait d'assouplir les règles qui limitent l'implantation sur la limite séparative (surtout pour les terrains à faible largeur) voir même donner

quelques possibilités supplémentaires pour pouvoir s'aligner avec la construction voisine et ainsi obtenir une composition plus harmonieuse et une continuité visuelle.

- Concernant encore les possibilités de surélévation dans le but de pouvoir agrandir une maison verticalement (page 36 du rapport). Je ne comprends pas pourquoi il est permis d'avoir une lucarne qui prends seulement jusqu'à 50% de la toiture ? Si le but est de donner la possibilité d'agrandir la maison en hauteur, je crois qu'un chiffre plutôt ver 60%-70% est plus raisonnable comme c'est le cas de la commune voisine de Brunoy. Ou encore, il est intéressant d'accepter des exceptions prenant en compte l'intégration et l'harmonie architecturale.

Réponse de la Ville :

Une largeur de lucarne limitée à 50% de la longueur de la toiture permet déjà beaucoup d'interprétations architecturales.



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

De plus, afin de préserver le caractère paysager des quartiers, il est proposé d'imposer une part de pleine terre dans la bande de retrait obligatoire depuis l'alignement de la rue.

Extrait du règlement article 13 –zones UF , UC, UE, UI (PLU modifié)

En outre, 40% de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l'alignement à l'article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). Est déduite de la superficie de terrain comprise dans la bande de retrait, l'emprise au sol d'une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d'un largeur inférieure ou égale à 10 m et aux zones UFa, UFb et UFd.

Les nouvelles interdictions concernant les portails, les clôtures et la nouvelle bande de retrait ont un impact sur les obligations déjà très exigeantes concernant les places de stationnement, qui sont parfois un point de blocage du projet d'extension des Montgeronnais concernés. Certes, il y a une compensation concernant la possibilité d'avoir des annexes au fond du jardin, mais il y a très peu de cas où il est intéressant voire possible de placer un garage ou un espace parking en fond de jardin. Si l'obligation d'avoir des espaces de stationnement intérieurs est maintenue telle quelle, tout en rendant plus difficile de prévoir une place proche de la rue ou du portail, nous allons arriver à des situations inextricables.

Il serait donc bienvenu d'envisager

- De remplacer l'interdiction des portails coulissants, dans certaines zones, par l'exigence d'un « aspect portail battant » (il existe des portails coulissants affichant l'esthétique extérieure de 2 vantaux ouvrants »

- Et de ne pas augmenter encore la distance minimale à la voie publique, déjà très bloquante dans de nombreux cas, or la ville a besoin de création de stationnements intérieurs

Pour rappel, il est déjà souvent obligatoire un espace clos et couvert pour au moins une voiture et dans certains cas une deuxième place (pas forcément clos ni couvert) à l'intérieur de la parcelle.

Une alternative pour améliorer la contradiction entre ces deux règles serait d'assouplir la règle concernant les places parking à l'intérieur des terrains, pour les terrains de largeur inférieure à **13m** (au lieu d'une exception pour un terrain de largeur inférieure à 10m). Il y a de nombreux terrains avec une largeur inférieure à 13 m, ce qui est déjà une largeur très faible, et considérer comme exception seulement les terrains de largeur inférieure à 10 m ne concernera que très peu des cas.

Réponse de la Ville :
Voir annexe 1 (réponse aux questions générales).
 Aussi, il est judicieux d'informer quel est le coefficient de perméabilité nécessaire pour qu'un matériau soit accepté comme étant « pleine terre » et quels matériaux sont acceptés, par exemple les dalles alvéolaires remplies de gravier, etc...

<p>B. Présentation des évolutions du PLU</p> <p>2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine</p> <p>a.3. Ajustement de la règle concernant l'isolation par l'extérieur</p> <p>Il est proposé de modifier les conditions de réalisation d'isolation par l'extérieur de certaines constructions afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de débords sur le domaine public, - ne pas dénaturer le patrimoine bâti ancien. 		<p>Extrait du règlement - article 11 des zones UA et UB (PLU modifié)</p> <p><u>Façades</u></p> <p>A l'occasion de travaux de ravalement, les façades et leurs pignons seront rava conformément à leurs dispositions d'origine en termes de matériaux et de mise en œu de ceux-ci.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments en pierres seront maintenus et restaurés : appareils, briquet rocaillages. - Les enduits de façade auront un aspect lisse et seront réalisés soit à la ch hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne, teintés dans la masse, soit en mort de plâtre gros. - Les enduits de finition devront laisser apparaître un relief par technique de mise œuvre : brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle. <p>En UA, les fenêtres doivent être en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d de France. Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respec l'architecture traditionnelle d'Ile de France</p> <p>En UB, les fenêtres peuvent être en bois ou aluminium afin de respecter l'architect traditionnelle d'Ile de France. Les volets extérieurs doivent être des volets battants bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'Ile de France</p>
<p>Extrait du règlement article 6 règle commune applicable en toute zone</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :</p> <p>les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes</p>	<p>Extrait du règlement article 6 règle commune applicable en toutes zones (PLU modifié)</p> <p>L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée par débord sur le domaine public.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :</p> <p>les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;</p>	
<p>Extrait du règlement article 11 règle commune applicable en toutes zones</p> <p>L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures.</p>		

- L'isolation thermique est un point très important de la démarche environnementale et toutes les restrictions qui découragent de faire des travaux d'isolation peuvent avoir un impact négatif sur les objectifs de réduction de consommation énergétique. L'interdiction de faire une isolation par l'extérieur est motivée dans les cas où il existe des bâtiments remarquables et des maisons avec modénatures. Par contre, il faut prendre en compte que le mouvement moderniste a commencé vers les années 1930 et il y a même quelques exemplaires de maison d'influence moderniste à Montgeron (voir exemples à la fin du document), donc la limitation à l'année 1950 ne me semble pas appropriée.

Réponse de la Ville :
Voir plus haut. Les maisons de style moderniste édifiées dans les années 1930 sont peu nombreuses à Montgeron, et ne seraient pas les meilleures candidates à une isolation par l'extérieur. La Ville réfléchit néanmoins à une formulation différente de cet article.

Observations CE
 Le CE prend acte de la prise en compte de cette observation par la ville.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

- Concernant l’obligation d’utilisation exclusive de menuiseries en bois, cela me semble très incohérent avec la démarche environnementale. Le bois pour les menuiseries n’est pas un matériel facile d’entretien (insecticide, peinture, entretien périodique annuel) ni le plus pérenne dans le temps. En plus c’est un matériau très couteux pour les Montgeronnais qui auront tendance à repousser leur rénovation de fenêtres. Aussi, il est moins facile de trouver des fenêtres en bois labélisées PEFC ou FSC.
- Si l’objectif de cette restriction est de garder une cohérence visuelle, il y a d’autres matériaux qui sont proche du style bois et qui ne devraient pas être interdits. Aussi, l’esthétique des menuiseries bois est moins intéressante pour les maisons entièrement en bois, et/ou avec plusieurs insertions de bardage bois sur les façades, ou encore les maisons plus modernes (voir références des maisons à la fin du texte).

Réponse de la Ville :

Cette obligation concerne un périmètre très restreint.

Pour finir, voici quelques visuels des maisons que j’ai pu repérer en allant voir mes clients Montgeronnais. Je crois que la plupart de ces maisons se trouvent en zone UF. Certes, le paysage urbain de Montgeron est composé par des constructions très traditionnelles (toiture à forte inclinaison avec des tuiles, menuiserie en bois, façade en enduit, etc.), voire même plusieurs bâtiments anciens d’intérêt historique ; mais il y a quelques rues avec des maisons dans d’autres styles qui représentent également une richesse architecturale. Il serait dommage d’imposer à ces maisons plus « modernes » ou avec un style différent du style traditionnel les mêmes contraintes de matériaux et composition que celles des maisons en style traditionnel.



Allée des Ombrages



Allée des Ombrages

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.																		
76	M. Mathieu PERRAN 27 Avenue Pierre Brossolette	<p>Cf N° 21</p> <p>Je vous sollicite afin de vous parler de ma propriété à Montgeron, car j'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classée en Espace Vert Protégé, sans que je n'en sois préalablement informé.</p> <p>Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de mon jardin.</p> <p>Concernant ma parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en Espace Vert Protégé. Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifierait ce classement mais il y aura un impact sur la valeur de mon terrain. Est-il possible de profiter de son terrain sans ces contraintes supplémentaire non équitable ? - Actuellement la zone non constructible des terrains est au-delà de la bande de 25 mètres mais pour mon terrain qui serait en espace vert protégé la bande commencera à partir de 5 mètres depuis la face arrière de la maison. L'espace vert protégé viendrait amputer de 7 mètres la bande constructible. Etant donné que la distance de 5m a été fixée de façon arbitraire et dans le but de rétablir un minimum d'équité pouvez-vous débiter l'espace vert protégé à une distance de 10 mètres de la façade arrière de la maison? Je perdrais quand même 2 mètres sur la bande constructible. - Les Espaces Verts Protégés semblent être disposés de façon arbitraire dans mon secteur, sans cohérence d'ensemble. Certains de mes voisins ne sont pas impactés par cette mesure donc n'ayant pas bétonné mon jardin je me sens complètement lésé et je dois payer de ma parcelle. Parallèlement à la diminution du prix de ma parcelle, celle de mon voisin augmentera car en revendant il pourra justifier qu'aucune construction ne pourra sortir de terre sur mon terrain. Est-il possible que TOUS les terrains soient mis à contribution proportionnellement à la surface verte disponible ? - Une partie de l'Espace Vert Protégé est déjà bétonnée sur ma parcelle tout en respectant les 45% de pleine terre. Cette partie déjà imperméabilisée ne peut donc raisonnablement pas être un espace vert à protéger. Que va-t-il se passer pour cette partie de mon terrain ? - Le fond de carte utilisé n'est pas du tout à jour. Les photos aériennes de mon terrain ne sont pas représentatives de ma parcelle. Je souhaiterais que ma parcelle ne rentre pas dans cet espace vert protégé dans les conditions actuelles de cette proposition de PLU. 	1	1			1		1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- La surface classée Espace Vert Protégé sur ma parcelle est disproportionnée. En effet, elle représente environ 55% de mon jardin. Il existe également une grande disparité entre ma maison et celles de mes voisins, qui sont pourtant dans le même secteur. Cela entraîne une différence de traitement entre les citoyens sans qu'aucune raison valable ne soit avancée dans le projet. Est-il possible de diminuer les surfaces prises pour les espaces verts protégés sur les terrains déjà identifiés et créer des EVP sur les terrains qui n'ont pas été intégrés dans le projet ?</p> <p>- Ma maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU actuel protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone UF des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 1000m² et même 55% au-delà de 1000m².</p> <p>- Mes futurs projets sont compromis. J'ai prévu de construire sur ma parcelle dans un futur proche une terrasse avec une pergola ayant des panneaux photovoltaïque et une dépendance en fond de jardin. Avec cet espace vert protégé une dépendance n'est plus réalisable. De plus la surface dédiée à l'abri de jardin est directement impactée car elle passe de 10m² à 8m². Ce classement ne me permet plus de me projeter dans l'avenir. Est-il possible de laisser la surface à 10m² pour une dépendance?</p> <p>- On pénalise les Montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productive. Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les Montgeronnais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable. Une spoliation des terrains est contre-productive pour aller vers une prise de consciences de l'environnement des citoyens.</p> <p>Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en Espace Vert Protégé, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p>Réponse de la Ville : Voir annexe 1 (réponse aux remarques générales). La distance entre les EVP et les maisons d'habitation existantes sera revue.</p>																		
77	S & H PETER 44 rue des plantes	<p><u>Déposition 1 :</u></p> <p>Ne souhaitons pas nous associer à la pétition que porte Monsieur Milosevic, nous venons vers vous pour vous faire part de notre demande concernant le nouveau PLU.</p> <p>Tout d'abord, votre démarche concernant la protection d'un maximum d'espace vert dans notre ville nous satisfait totalement et virgule. Nous sommes conscients que là, division des terrains,</p>		1	1		1	1		1		1								

TABLEAU DES OBSERVATIONS

. la liste des "arbres remarquables" est-elle définitive pour ce projet ?

. sur la page 12 de "Espace ville - modification n°3 du PLU de Montgeron",
(confirmation par les documents distribués dans nos boîtes aux lettres et concernant les EVP pour lesquels une grande partie de nos terrains serait concernée) :

1. *"Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable"*
2. *"à l'intérieur de ces EVP, seuls sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et leur mise en valeur" (mention déjà actée)*

a) Obligation supplémentaire par le point 1 pour le propriétaire du terrain concernant l'entretien de ses arbres. Ne s'approche-t-on pas d'une ingérence ?

b) Que doit-on comprendre par "coupe" : élagage ?

c) Si plusieurs grands arbres sur un terrain passé en EVP mais non arbres remarquables (tilleul, cèdres, bouleau...) : l'entretien de ces arbres (élagages) ou éventuellement abattage doit-il être soumis à accord de la Mairie ? (*problème éventuel de maladie et donc de sécurité pour les habitations voisines*). Ne sommes-nous pas responsables des dégâts occasionnés ?

d) si une haie naturelle située près d'un ancien mur de clôture de près de 2 m doit être abattue (thuyas souvent victimes de maladies) : l'enlèvement de celle-ci doit-il faire l'objet d'une demande ou laisse-t-on le droit au propriétaire de choisir une autre solution que de replanter une haie sur son propre terrain ?

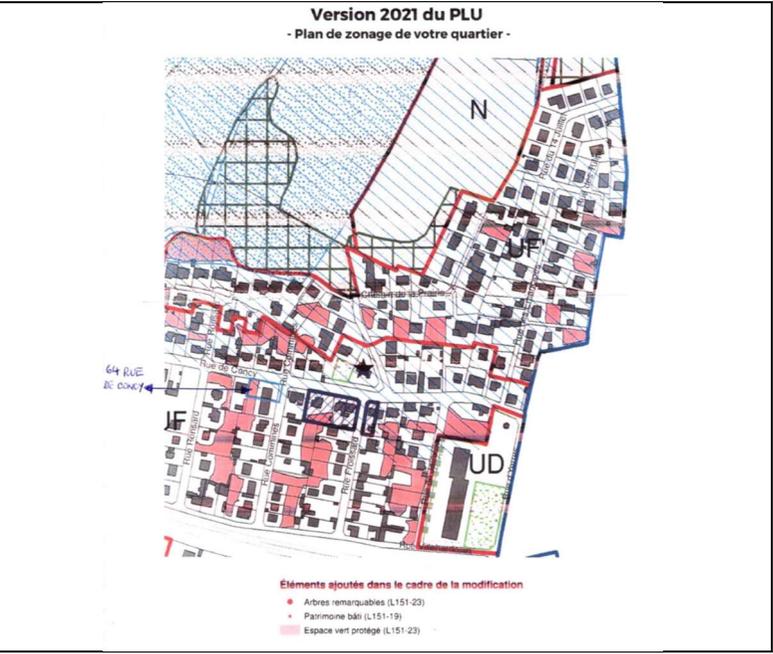
. Enfin, l'entretien de ces espaces verts, souvent non plantés par nous-mêmes, a un coût non ignoré lorsque l'on ne peut plus l'assurer par nous-mêmes mais devons faire appel à un spécialiste. Si plus le droit de le faire sans supervision municipale, la Mairie envisage-t-elle une subvention pour aider à cet entretien ? (élagage des arbres, taille des haies....) le tout situé sur la zone susceptible de passer en EVP). La Mairie devient-t-elle responsable en cas de chute de branche d'arbre sur une habitation voisine ?

Réponse de la Ville :

Voir annexe 1 (réponse aux remarques générales).

<p>80</p>	<p>M . et Mme. RAMASSAMY 64 rue de Concy</p>	<p>Nous avons appris que le maire de Montgeron souhaite créer un espace vert protégé sur notre terrain. Nous ne souhaitons pas cette modification car nous estimons qu'il y aura un impact direct sur la valeur de notre propriété.</p> <p>Quand nous avons acheté notre terrain en 2006, nous avons été informé que seule la côté impaire de la rue de Concy était dans la zone inondable. Aujourd'hui, nous voyons des traits bleus qui représentent la zone inondable dans notre terrain. Nous craignons sérieusement pour la valeur de notre propriété qui représente toute l'économie de nos vies.</p> <p>Notre terrain a une superficie de 432 M2 seulement et nous ne pouvons pas perdre une bonne partie de notre terrain en espace vert protégé. Nous demandons le retrait de la création de cet espace vert protégé de notre terrain.</p>		<p>1</p>					
-----------	--	---	--	----------	--	--	--	--	--

Propriété entourée en bleu dans le plan ci-joint



Réponse de la Ville :
 Voir annexe 1 (réponse aux remarques générales). Une extension de la maison reste possible. Le terrain est en effet en limite de la zone inondable (PPRI de l'Yerres).
Observations CE
 Le CE prend acte de la possibilité d'extension de la maison de Mme RAMASSAMY.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<ul style="list-style-type: none"> · je constate par ailleurs que je suis la seule concernée rue Marie Thérèse. Dans le même temps, des voisins disposant de terrains largement aussi grands ne sont pas impactés, ce qui constitue une différence de traitement entre citoyens non justifiée. Le fond de carte utilisé n'est pas du tout à jour. Plusieurs constructions voisines n'apparaissent pas sur la carte (2 rue Marie Thérèse ! et 1 derrière). Les EVP ont donc été établis à partir d'un plan caduc, ce qui n'est pas acceptable. · j'ajouterai que vu les problèmes récents rencontrés rue Marie Thérèse, le classement EVP de ma parcelle est d'autant plus difficile à accepter. En effet, je me vois interdire tout aménagement ultérieur sur ma parcelle alors que presque en face un pavillon a été construit au mépris de tout permis en règle, et que les riverains ont été dissuadés par Madame le Maire d'aller au tribunal ... il s'agissait pourtant bien de bétonnage en l'occurrence ! Prêcher la vertu écologique n'est crédible que si cela s'applique à tout le monde. <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir n°14 Voir annexe n°1 (réponse aux remarques générales).</p>														
<p>82</p>	<p>M. Didier BERGERON 1 rue du Gal Lelong</p>	<p>Je me permets de revenir vers vous notamment dans le prolongement de nos entrevues en 2016 en présence de Mr CORBIN au cours de laquelle je vous avais fait part de mon souhait de voir édifier un petit immeuble (R+2+C) sur la parcelle de 648 m² m'appartenant, et menacée alors d'une expropriation sur 80 % de sa superficie dans le projet initial de PLU {modification N°1}.</p> <p>Vous m'aviez alors indiqué qu'un tel projet vous semblait en cohérence avec le programme MONTGERON-DEMAIN destiné à améliorer le cadre de vie de l'ensemble de vos administrés, excluant par-delà l'usage par votre Municipalité du droit de préemption urbain à l'occasion de sa cession.</p>		<p>1</p>									<p>1</p>	<p>1</p>		

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Aujourd'hui se produit un nouveau rebondissement étonnant avec le projet de modification N°3 du Règlement du PW puisque l'habitat collectif intégré prévu sur ma parcelle risque purement et simplement de ne plus voir le jour, alors que cette parcelle AK 155 est clairement identifiée en page 24 du rapport de présentation (**PJ N° 1**) **comme un site mutable permettant une requalification urbaine en Zone UC càd en partie Sud Avenue de la République.**

J'avoue que je me trouve donc aussi désabusé que le promoteur en charge du projet qui a été présenté en Septembre 2020 au Service Urbanisme qui a indiqué quelques modifications ponctuelles à réaliser, mais sans en remettre en cause la faisabilité, et qui, assez mystérieusement, **demeure assez taisant depuis plus de 6 mois.**

En effet, dans le dernier état, **la modification de l'Article UC 9 propre à l'emprise au sol des constructions en la Zone UC, visant à supprimer la clause permettant de porter l'emprise maximale à 75 % des terrains d'angle d'une surface inférieure à 1.000 m², conduit purement et simplement à annihiler tout développement immobilier privé sur mon bien et va exactement à l'encontre des objectifs de fort potentiel d'habitat collectif prôné ici par votre Municipalité.**

Sans développer de nouveau les arguments contenus dans ma requête auprès de Mr MYDLARZ, Commissaire-Enquêteur en charge de l'Enquête Publique en cours (merci d'en prendre connaissance en **PJ N° 2**), et dont l'objet vise au maintien de cette particularité dans l'Article UC 9 du prochain PLU, je **tiens néanmoins à vous faire remarquer que je suis LE SEUL ADMINISTRÉ visé par la suppression de cette clause en tant que propriétaire, en partie sud avenue de la République, DU SEUL TERRAIN D'ANGLE de S < 1.000 m² où un potentiel d'habitat collectif a été répertorié par votre Commune.**

En outre, mon terrain se trouve être LE SEUL déjà grevé sur ses 2 façades de l'Emplacement Réservé N° 8 au titre d'un aménagement routier lui faisant perdre 150 m² brut de construction sur 648 m², soit 23 % !...

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Il me semble donc faire l'objet d'une discrimination injustifiée ou à tout le moins d'une iniquité de traitement vis-à-vis des autres administrés de la Zone UC allant clairement à rebours du projet ambitieux « MONTGERON DEMAIN » pour lequel je connais votre attachement, aussi bien d'ailleurs que celui de Mr François DUROVRAY.</p> <p>Aussi, espérant avoir retenu votre attention, j'ai l'honneur de solliciter de Madame le Maire qu'elle veuille bien revenir sur cette disposition ponctuelle dommageable de l'article UC 9 en adoptant le libellé : « pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1.000 m² cette emprise maximale est portée à 60 % » (soit 15 % de plus que le cas général).</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Contrairement à ce qui est indiqué, il ne s'agit pas du tout du seul terrain d'angle de la zone UC. La suppression de la majoration d'emprise au sol pour les terrains d'angle, contestée par M. Bergeron, est par ailleurs demandée par d'autres contributeurs (voir n°39).</p> <p><u>Observations CE</u> La position de la Ville par rapport à cette demande devra être précisée.</p>																	
82 bis	M. Didier BERGERON 1 rue du Gal Lelong	<p>M. Bergeron a déposé une <u>Requête en abandon d'une disposition particulière du PLU (modification n°3)</u> de 9 pages accompagnées de 11 pièces justificatives. Soit au total 30 pages => Voir annexe</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir n°81</p> <p><u>Observations CE</u> La position de la Ville par rapport à cette demande devra être précisée.</p>																	
83	M. Didier BESSE 9 rue Commines	<p>Je suis propriétaire d'une parcelle, au numéro 9 de la rue Commines, parcelle actuellement non bâtie. C'est un jardin tout simple. J'attends d'être à la retraite pour y construire ma maison. Sur le document de la version 2021 du PLU, sans en avoir été informé et à ma grande surprise, la totalité de ma parcelle serait classée "Espace Vert Protégé". Protéger l'environnement est un souhait louable mais incompréhensible dans mon cas.</p> <p>Je désirerais attirer votre attention sur le fait que ce classement m'interdit toute construction. Que ma parcelle soit au moins divisée en une partie« côté rue» constructible (en alignement avec les autres maisons voisines du 11, 13, 15 et 17 de la rue Commines) et</p>	1	1		1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

85	Mme Delphine LE MEUR	<p>Je souhaitais vous faire part de mon intérêt et mon avis favorable quant à ce nouveau PLU. Effectivement, le fait d'embellir et surtout de préserver la richesse de notre ville est important, notamment lorsque je constate les imposants programmes immobiliers actifs mis en place bien avant la municipalité actuelle.</p> <p>Une question cependant, étant donné que notre ville sera de plus en plus prisée et valorisée, y verrons une augmentation de nos taxes foncières?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable. Le projet de modification du PLU n'entraînera pas d'augmentation de la taxe foncière.</p>												1
86	M. Philippe LAURENT	<p>Le PLU présenté qui préserve les zones pavillonnaires et les espaces verts vitaux pour notre bien-être nous donne satisfaction et nous approuvons les propositions faites par notre MAIRE Sylvie CARILLON.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable</p>												1
87	Mme Nicole WELLS Association <i>Pelouse et Environnement</i>	<p>L'association <i>Pelouse et Environnement</i> a l'honneur de vous remettre ses <u>Observations sur la modification du PLU</u> dans le cadre de l'enquête publique en cours. Vous trouverez le document en pièce jointe.</p> <p>Le projet de modification du PLU met l'accent sur la préservation de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'habitat. <i>Pelouse et Environnement</i> souscrit à cette approche environnementale.</p> <p>Nous voudrions toutefois revenir sur plusieurs points peu précis du règlement, et sur plusieurs vides dans la réglementation notamment l'intégration des données de la Charte de l'arbre dans le règlement modifié du PLU. En rouge nos remarques, nos questions et nos propositions</p> <p>I.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)</p> <p>La zone naturelle N dans laquelle se trouve inscrite la Pelouse, définie au titre I des Dispositions générales de la p.6 du règlement, comprend « des Espaces Boisés Classés (EBC) dont le classement interdit tout changement de destination outout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L 113-1 du code de l'urbanisme) ». « Les arbres remarquables par leur âge, leur</p>	1						1	1				

		<p>dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés » dans ce cadre.</p> <p>1.a. Comblé un vide</p> <p>Si l'on applique la définition de l'arbre remarquable donnée dans cet article à partir de 4 critères, il est indispensable de préciser dans le même article que la Charte de l'arbre, (p.15) classe dans le patrimoine arboré de Montgeron, (catégorie arbres isolés),« près de 80 arbres...recensés comme remarquables sur tout le territoire de la commune au titre du PLU », qui « de ce fait ... bénéficient de protections supplémentaires notamment pour les tailles et l'abattage ».</p> <p>Par ailleurs la Charte de l'arbre, (p.14) liste les arbres d'alignement en précisant que « la ville compte 2383 arbres d'alignement dont 618 sur la Pelouse et 116 sur les places, répartis sur 47 rues et avenues, 8 places et la Pelouse ».</p> <p>La Pelouse, alignement de 618 arbres, a reçu de l'association A.R.B.R.E.S, le label « ensemble arboré remarquable ». Ce label a fait l'objet d'une convention signée entre la ville de Montgeron et l'association A.R.B.R.E.S, votée à l'unanimité lors de la réunion du Conseil Municipal du 29/09/2020.</p> <p>Nous demandons que le règlement intègre ces données de la Charte de l'arbre pour que la protection réglementaire soit claire :</p> <p><i>« La zone naturelle N comprend en particulier « des Espaces Boisés Classés (EBC) dont le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L 113-1 du code de l'urbanisme). Les arbres remarquables par leur âge,leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique », ainsi que les ensembles arborés remarquables sont protégés dans ce cadre. Près de 80 arbres sont recensés comme remarquables sur tout le territoire de la commune au titre du PLU ainsi que l'ensemble arboré remarquable de la Pelouse, qui comporte 618 arbres. A cet effet, arbres remarquables et ensemble arboré remarquable sont délimités sur le plan de zonage et légendés.</i></p> <p>1.a. Protéger en lien avec la Charte de l'arbre</p> <p>L'article 2, (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), p. 8 rappelle que les articles du code de l'urbanisme s'appliquent aux EBC et que « Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, dans</p>													
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>les espaces boisés classés (sauf exceptions prévues à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>L'article 13 (p.33) détaille la protection des EBC :</p> <p>Nous demandons que le règlement intègre dans l'article 13 les « ensembles arborés remarquables » et pour les espaces boisés classés de la commune, « publics ou privés. ».</p> <p>Nous demandons également qu'il insère l'obligation dans le cahier des charges des entreprises intervenant sur l'espace public, la clause de respect de la charte de l'arbre assortie de pénalités précises en cas de non-respect de ce cahier. :</p> <p><i>Les documents graphiques du règlement repèrent un certain nombre d'espaces verts protégés et des arbres remarquables ou ensembles arborés remarquables qui font l'objet d'une protection au titre des paysages et de la biodiversité en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces deux catégories sont présentées à l'article 11 2 du règlement. Les Espaces boisés classés publics ou privés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il implique l'obligation pour les entreprises intervenant sur l'espace public, d'accepter dans leur cahier des charges le respect de la charte de l'arbre assortie de pénalités précises en cas de non-respect de ce cahier. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article R311-1 du Code forestier.</i></p> <p>I.1. Les Espaces Verts Protégés (EVP)</p> <p>Au titre I des Dispositions générales, (p.6), le règlement précise également que <u>la zone naturelle N</u> comprend des Espaces Verts Protégés (EVP), publics ou privés existants, à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).</p> <p>L'article 2. (p. 14), au titre II des Règles et définitions applicables dans toutes les zones, décline les différentes catégories d'espaces verts protégés.</p> <p>2.a. Il identifie en premier lieu, les plantations et espaces verts au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

La définition d'un **espace vert** est indispensable pour définir sans ambiguïté un **espace vert protégé**. Une définition minimum apparaît au titre II, article 13 du règlement p. 32 : « Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets... ». Si l'on prend en compte la notion « d'ensemble » attachée à l'EVP nous nous demandons si on ne pourrait pas identifier un espace vert de façon plus large comme un **ensemble paysager public ou privé** existant sur un ou plusieurs terrains, **composé d'éléments végétaux ayant un impact visuel positif dans le tissu urbain : espaces enherbés, terrains cultivés (vergers, vignes, potagers), groupes d'arbres, arbres isolés, haies.**

L'article définit les **espaces verts à protéger (EVP)** comme « des espaces composés d'un ensemble intéressant des surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains ».

En tenant compte de la définition d'un EVP proposée dans cet article à partir de 3 critères (un ensemble de surfaces, arborées et/ou plantées), **il est indispensable de préciser dans le même article** que la **Charte de l'arbre**, (p.13) classe dans le patrimoine arboré de Montgeron, (catégorie arbres en massifs ou en bosquet), **des parcs publics ou privés** (parc de l'Ecole Sainte-Thérèse, parc de Rottembourg, Le Moustier), **les rives de l'Yerres (Plaine de Chalandray), la forêt de Sénart ; d'ajouter à cette liste** les parcs oubliés : **le parc Jean Rostand, le parc de la maison de l'Agglomération, le parc Lelong, le parc du lycée Rosa Parks .**

Nous demandons que le règlement intègre ces données de la Charte de l'arbre pour que la protection réglementaire soit claire :

Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont répertoriés à ce titre dans la Charte de l'arbre dans la catégorie arbres en massifs ou en bosquet. Ce sont des parcs publics ou privés (parc de l'Ecole Sainte-Thérèse, parc de Rottembourg, Le Moustier, parc Jean Rostand, parc de la maison de l'Agglomération, parc Lelong, parc du lycée Rosa Parks ; de larges espaces (les rives de l'Yerres (Plaine de Chalandray), la forêt de Sénart) ; des jardins privés. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou

remplacées par des espèces de qualité équivalente. **Tous les travaux** ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable **et se dérouler dans le respect du cahier des charges établi par la Charte de l'arbre et inscrit dans les annexes du règlement.**

Notre constat

La lecture du plan de Zonage, fait apparaître **une grande disparité** dans le choix des nouveaux EVP. Un grand nombre de propriétés arborées et de jardins, d'espace libres plantés ne sont pas identifiés comme EVP. Inversement certains jardins sans qualité végétale ou arboricole ayant été retenus, on peut en déduire qu'ils jouent sans doute **un rôle de corridors écologiques**. Mais dans le PADD (p. 5 du Rapport de présentation), le schéma du projet d'aménagement et de développement durable inscrit 4 corridors écologiques principaux sur le flanc est de la ville. Ils relient la vallée de l'Yerres à la Pelouse et à la forêt de Sénart. Est-ce que cela signifie que les quartiers pavillonnaires situés à l'Ouest et au Nord de la commune n'assurent pas cette fonction de corridors écologiques ?

Le rapport de présentation justifie à plusieurs reprises l'extension des EVP sur l'ensemble du territoire de Montgeron pour le rôle que jouent les jardins de cœur d'îlot des quartiers pavillonnaires dans la trame des corridors écologiques. **Cette carte serait donc à compléter ou bien le rapport de présentation doit être plus précis sur les fonctions des EVP.**

De plus, les abords inconstructibles des grandes infrastructures routières (RN6) et ferrées jouent un rôle très important dans les continuités écologiques. Elles sont particulièrement intéressantes à Montgeron, car elles croisent et mettent en relation les trois grands espaces naturels du territoire élargi : Forêt de Sénart, Vallée de l'Yerres et Vallée de la Seine. **La carte devrait faire figurer ces corridors écologiques essentiels.**

I.2.b. Les arbres remarquables et les ensembles arborés remarquables

Il identifie en second lieu, **dans toutes les zones, les arbres remarquables**

« **Les arbres remarquables, repérés** sur le plan de zonage, présentent **un intérêt** tant d'un point de vue **esthétique** et **paysager** qu'**écologique**, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. »

Conformément à notre intervention en page 1 sur les ensembles arborés remarquables nous demandons que soit ajoutée à

« arbres remarquables » la mention « ensembles arborés remarquables ».

Par ailleurs, est-ce que la définition donnée dans cet article d'un arbre présentant « un

TABLEAU DES OBSERVATIONS

intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique », recouvre les notions d'âge, de dimension, d'espèce ou de localisation emblématique présentées dans le titre I des Dispositions générales, (p.6) du règlement, pour définir des **arbres remarquables ?**

Il est indispensable de rappeler dans le même article que la Charte de l'arbre, (p.13) classe dans le patrimoine arboré de Montgeron, près de 80 arbres recensés comme remarquables sur tout le territoire de la commune au titre du PLU ainsi que l'ensemble arboré remarquable de la Pelouse, qui comporte 618 arbres.

Nous demandons que le règlement intègre ces données de la Charte de l'arbre pour que la protection réglementaire soit claire :

Les arbres remarquables et ensembles arborés remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme. Ils appartiennent au domaine public ou privé. La Charte de l'arbre, (p.13) répertorie près de 80 arbres recensés comme remarquables sur tout le territoire de la commune au titre du PLU ainsi que l'ensemble arboré remarquable de la Pelouse, qui comporte 618 arbres. Toute action de taille ou me réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable et se dérouler dans le respect du cahier des charges établi par la Charte de l'arbre et inscrit dans les annexes du règlement. Par ailleurs, si un arbre est amené à être abattu pour cause phytosanitaire ou de sécurité, une obligation de replantation d'une espèce équivalente est exigée.

Notre constat

L'inventaire précis des arbres remarquables est effectué sur le plan de zonage et dans la liste par rues. **Cet inventaire ne comptabilise que des arbres de l'espace privé.** Des arbres remarquables de l'espace public ont disparu, le tilleul devant lamairie, le catalpa du square Mendès-France, abattus ces dernières années dans le cadre des rénovations de l'espace public, et remplacés par des sujets jeunes sans déclaration préalable, à notre connaissance.

Nous demandons que le règlement intègre un inventaire précis des arbres remarquables de l'espace public : nous connaissons celui de l'ensemble arboré remarquable de la Pelouse. Il reste à se pencher sur le cas des arbres des parcs publics, des places, des rues.

I.2.c. Il identifie enfin, **dans toutes les zones**, les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres « sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains de la

ville et pour leur contribution à labiodiversité urbaine (L 151-23 du code de l'urbanisme). »

Ces alignements sont répertoriés par quartiers dans la Charte de l'arbre. Au nombre de 2383, ils peuvent être simples, doubles, quadruples. Nous demandons que leur liste apparaisse dans les annexes du règlement et que leur protection se fasse également dans le respect du cahier des charges établi par la Charte de l'arbre et inscrit dans les annexes du règlement.

II. Les clôtures: une réglementation particulière pour les propriétés situées en limite de la Pelouse

Titre II, article 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Protection des éléments de paysage

Ces préconisations particulières en rapport avec le territoire de la Pelouse apparaissent dans les articles 2 p.8 et 11 p.25 et dans le règlement des zones UD11 p.60, UF11 p.76, U11 p.86.

Les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse ou y qui aboutissent doivent être constituées, au choix et en fonction des clôtures avoisinantes :

- D'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m,

- D'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture d'aspect maçonnerie en pierre, au couronnement horizontal, surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximum d'1,20 mètre, composée d'un barreaudage métallique vertical traditionnel (muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes), conformément aux modèles traditionnels figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres hors piliers. Une occultation au moyen de toles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.

La première alternative est dangereuse. Il est vrai qu'environ 20% des clôtures en limite de la Pelouse sont historiquement constituées de murs en maçonnerie. A une exception près, ils sont tous situés entre la Place de l'Europe et la rue du Clos Galand — 13 à l'est, 3 à l'ouest. Les clôtures sont soumises à déclaration, en application des articles L421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2007.

Mais cette règle pourrait amener les propriétaires à détruire les clôtures actuelles quelles que soient leur nature et leur qualité, pour les remplacer par des murs de maçonnerie bien plus protecteur de l'intimité du jardin, mettant en cause l'équilibre actuel des clôtures riveraines de la Pelouse.

Ne faudrait-il pas à minima encadrer cette nouvelle règle afin de préserver les clôtures d'origine de la construction de la propriété et leur grande diversité (mur bahut en maçonnerie de pierre ou de brique surmonté d'une grille en serrurerie, clôtures en béton moulé typique de l'époque des années 20 à 60, murs en pierre et brique ornementés,

...). Voir ci-dessous quelques exemples caractéristiques.



Pour résumer notre point de vue, nous pensons qu'il est indispensable que les préconisations de la Charte de l'arbre trouvent leur expression dans le règlement du PLU, afin d'appuyer le changement dans les habitudes, les comportements que celui-ci cherche visiblement à mettre en œuvre, et rendre possible une amélioration durable de notre cadre de vie.

Réponse de la Ville :

La Ville remercie ce contributeur pour ses remarques très détaillées et pour la proposition de mieux définir les espaces paysagers.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Certaines réponses apparaissent dans l'annexe 1 (réponse aux questions générales) notamment concernant les clôtures.</p> <p>La charte de l'arbre constitue une avancée importante. Les échanges à ce sujet pourront se poursuivre au-delà de procédure de modification du PLU en cours.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de l'ouverture de la ville à des échanges pour l'évolution de la charte de l'arbre.</p>																	
88	M. Gérald HEULLUY	<p>Remarques sur le projet de modification du PLU 2021</p> <p>Les propositions faites dans cette modification du PLU mettent l'accent sur la préservation de l'environnement et de la qualité de vie et d'habitat. A ce titre, elles sont plutôt positives. La présentation est claire (les modifications sont écrites en rouge dans les documents, ce qui permet une visualisation et une compréhension rapide). La note de présentation décrit clairement les objectifs des modifications proposées. Le rapport de présentation qui synthétise l'ensemble des modifications, apporte le détail et la justification de ces modifications.</p> <p>Cependant, en l'absence de critères nettement formulés, la méthode et les règles proposées pour atteindre les objectifs de préservation de l'environnement et de la qualité de vie et de l'habitat, apparaissent parfois arbitraires, subjectives et quelquefois peu justifiées.</p> <p>PLAN DE ZONAGE et ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1- L'extension des EVP est une très bonne initiative.</p>	1	1	1			1		1		1		1		1		1	

Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Espace vert protégé (EVP)

Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

À l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisés :

- les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur
- des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m²,
- des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 m² (tout espace imperméable compris), Pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 m : les piscines sont limitées à 15 m² (margelles incluses).
- Les cheminements de nature perméable ou végétalisés

Les arbres remarquables

Les arbres remarquables, repérés sur le plan de zonage, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, si un arbre est amené à être abattu pour cause phytosanitaire ou de sécurité, une obligation de replantation d'une espèce équivalente est exigée.

Cependant, les règles énoncées amènent à plusieurs remarques et interrogations :

- Qu'entendez-vous par : ... un élément de paysage ... ?

En dehors des arbres (remarquables ou pas), voyez-vous d'autres éléments de paysage à protéger ? Les haies, buissons, murs de clôture en pierre, pour ne citer que quelques exemples qui peuvent participer au paysage et à l'ambiance d'une rue ou d'un quartier, entrent-ils dans le catalogue des éléments de paysage ?

Il semble nécessaire d'apporter une définition précise du terme « Élément de paysage ».

- Pourquoi ne pas avoir appliqué cette extension des EVP à tout le territoire de Montgeron et

TABLEAU DES OBSERVATIONS

surtout à toutes les propriétés.

La lecture du plan de Zonage, fait apparaître une grande disparité dans le choix des nouveaux EVP. Un grand nombre de propriétés arborées et de jardins, d'espaces libres plantés ne sont pas identifiés comme EVP (Voir dans les deux documents ci-dessous, quels exemples non-exhaustifs comparatifs entre le plan de zonage et la vue aérienne.).

Quels ont été les critères de sélection pour inscrire au titre d'EVP un jardin plutôt qu'un autre ?
La taille du jardin ? la qualité des plantations ? Les arbres existants ?

L'acceptation que son jardin puisse être inscrit comme EVP, réside dans l'impartialité des critères de sélection.

- Attention à ce que la surface des EVP à l'échelle d'une propriété ne la prive pas de ses droits à construire. Pour cela, il faudrait limiter les EVP aux zones inconstructibles d'un terrain. C'est-à-dire :
 - à la bande de retrait
 - et aux surfaces situées au-delà de la bande constructible des 25 mètres.

Les protections instaurées concernant les cœurs d'îlots, les espaces verts protégés et les arbres remarquables, viennent compléter les dispositions existantes qui fixent une bande de constructibilité de 25 mètres à partir de l'alignement. Ces nouvelles protections renforcent la préservation de la nature en ville sans pour autant affecter la constructibilité globale.

La phrase ci-dessus extraite de la page 13 du rapport de présentation est ambiguë. La notion de « sans pour autant affecter la constructibilité globale » est fautive puisque de nombreux EVP proposés occupent en partie ou intégralement des zones constructibles.

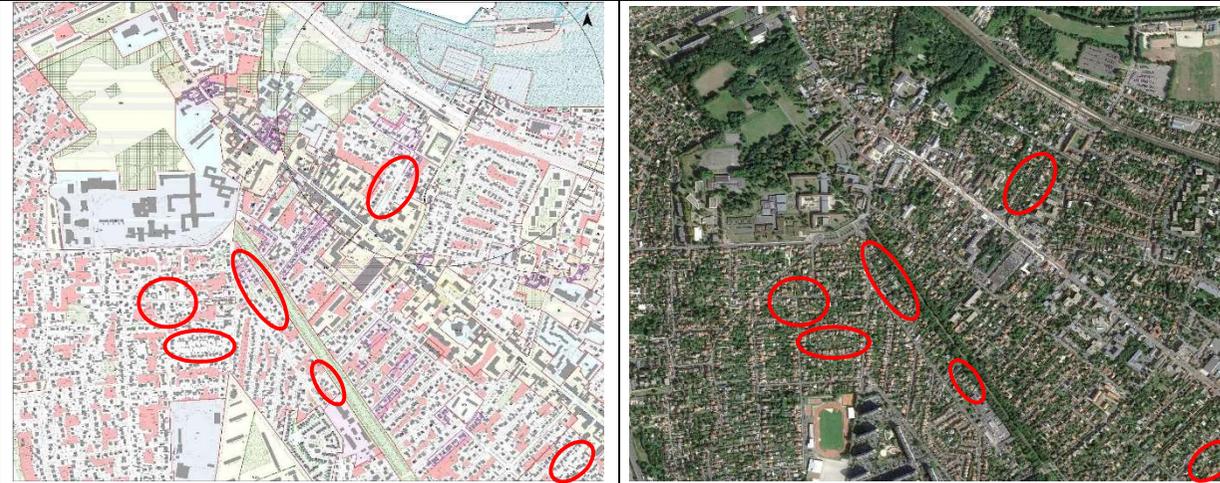
Et la non-constructibilité est clairement définie dans le règlement général.

Si un EVP est inconstructible, comment peut-il ne pas affecter la constructibilité d'une parcelle ?

- Article 2 : L'EVP interdit toute construction (annexe) d'une emprise au sol

TABLEAU DES OBSERVATIONS

supérieure à 8m², mais autorise la création de piscine de 30m².
Cette règle semble contradictoire avec l'idée de préserver un espace naturel et la perméabilité des sols.
En quoi une piscine aurait-elle la même valeur écologique qu'un jardin ?



Réponse de la Ville :

La Ville prend acte de cet avis globalement positif. Voir les réponses apportées dans l'annexe 1 (réponse aux questions générales).

- 2. L'inventaire des arbres remarquables est complété.

Cet inventaire ne comptabilise que des arbres sur l'espace privé. Aucun arbre n'est situé sur l'espace public. Il est dommage que de nombreux arbres « remarquables » situés sur l'espace public aient été abattus ces dernières années dans le cadre de rénovation de l'espace public (arbre âgé d'au moins 70ans devant la mairie, catalpa square Mendès-France, ...)

TABLEAU DES OBSERVATIONS



Exemple : Magnifique arbre âgé de plus de 70ans abattu dans le cadre de la rénovation de l'avenue de la République et remplacé au même emplacement par un arbre plus jeune.

Réponse de la Ville :

Des arbres situés sur le domaine public ont été déjà repérés : chênes à proximité de la forêt de Sénart, arbres d'alignement. la Ville est preneuse de suggestions en vue d'une prochaine modification du document.

Observations CE

Le CE prend acte de l'ouverture de la ville à des échanges pour l'évolution de la charte de l'arbre.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée par débord sur le domaine public. (Page 24 du règlement)

Je peux comprendre cette mesure qui se justifie par des espaces publics (trottoirs) souvent très étroits.

Mais cela reste une contrainte pour l'isolation des bâtiments à l'alignement, occupés par des logements collectifs pour lesquels la réalisation d'une isolation intérieure n'est pas envisageable.

Le paragraphe suivant, extrait de la page 18 du règlement du PLU et de la page 19 du rapport de présentation, est importante pour justifier et permettre des dérogations liées

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dictées par le PLU. Ce paragraphe existait déjà dans le précédent PLU. Il a juste été ajouté une dérogation possible liée à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en faveur de la protection des Espaces Verts Protégés :</p> <p><i>Lorsque le règlement impose que les constructions soient édifiées à l'alignement, un retrait peut être autorisé au-dessus du premier étage pour des raisons architecturales.</i></p> <p><i>Une implantation différente de celle fixée pour chaque zone pourra être autorisée ou imposée sur tout ou partie du linéaire de façade dans les cas suivant, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants,</i> - <i>Lorsqu'il est nécessaire de tenir compte d'un élément situé sur l'unité foncière et protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation pourra être différente.</i> - <i>pour tenir compte de l'implantation d'un bâtiment voisin,</i> - <i>dans les ensembles bâtis remarquables repérés au document graphique, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine du secteur concerné.</i> <p>La dérogation possible au titre de la protection d'un EVP reste cependant très subjective. Surtout lorsqu'il s'agit de protéger un EVP qui par définition forme un ensemble qui n'est pas forcément boisé et qui peut couvrir la presque totalité d'une parcelle.</p> <p><u>Qui décidera des possibilités ou non de construire ? Sur la base de quels critères ?</u></p> <p><u>La définition qualitative d'un EVP et les éléments ou composants d'un EVP</u></p> <p><u>(arbres, buissons, haies, fleurs, ...) à partir desquels pourront être étudiées par les propriétaires et les services instructeurs de la ville, les dérogations possibles aux règles d'alignement sont indispensables à préciser dans les documents du PLU.</u></p> <p>Réponse de la Ville :</p>													
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Voir annexe n°1 (réponse aux remarques générales).

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La modification du PLU propose l'augmentation de la hauteur autorisée des constructions dans toutes les zones hormis en zone UF. Cette modification est motivée dans le

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'augmentation des hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit et à l'acrotère résulte d'une adaptation de la règle par rapport à la hauteur imposée par niveau et par rapport au degré de pente de toiture imposée; en effet les hauteurs maximales présentes dans le PLU actuel ne permettaient pas de répondre simultanément à ces deux contraintes sans présenter des gabarits qui ne sont pas totalement satisfaisants. Par ailleurs, les contraintes d'isolation des constructions qui seront imposées par la nouvelle RE 2020 impliquent également une légère augmentation des hauteurs maximales. Enfin la règle de hauteur minimale par niveau a été légèrement modifiée elle est constituait un frein à la mise en œuvre de projets qualitatifs.

paragraphe suivant :

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Extrait du règlement article 10 de la zone UC	Extrait du règlement article 10-zone UC (PLU modifié)																			
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+C. Toutefois, lorsque des constructions présentent une architecture de toitures terrasses et non de toitures en pente, il est autorisé au dernier étage une hauteur à l'acrotère égale à la hauteur maximale au faîtage dans la limite de 40 % de l'emprise de l'étage de l'étage inférieur.</p> <p>A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5-10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 14 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+C ou R+2+A. Toutefois, lorsque des constructions présentent une architecture de toitures terrasses et non de toitures en pente, il est autorisé au dernier étage une hauteur à l'acrotère égale à la hauteur maximale au faîtage dans la limite de 40 % de l'emprise de l'étage de l'étage inférieur.</p> <p>En dernier étage, 30 % maximum de l'emprise du niveau inférieur peuvent être traités en toiture terrasse.</p> <p>Par ailleurs, une hauteur maximale de 13,5 mètres à l'égout du toit et de 17 mètres au faîtage (toiture à pente obligatoire) peut être autorisée sur 30% maximum de l'emprise du niveau inférieur.</p> <p>A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).</p> <p>En limite de la zone UF, la hauteur maximum est limitée à 7 mètres au faîtage ou à 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse sur 8 mètres minimum et sur une profondeur de 13 mètres maximum.</p>																			
<p><u>d.1. Hauteur des constructions</u></p> <p>Il est proposé de rehausser légèrement les hauteurs maximales à l'égout du toit ou à l'acrotère de 0,50 mètre en cas de toiture terrasse et au faîtage de 1 mètre en cas de toiture à pente fixées dans toutes les zones résidentielles hormis la zone UF compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la règle imposée d'une hauteur minimale par niveau, et/ou - De la règle imposée de toiture à pente comprise entre 35 et 55°. <p>Il est également proposé d'assouplir la règle de hauteur par niveau ainsi que pour les zones UA,UB et les extensions des constructions existantes.</p>																				

Extrait du règlement article 10 toutes zones urbaines résidentielles	Extrait du règlement article 10– toutes zones urbaines résidentielles (PLU modifié)
UA : 6 m à l'égout et 10 m au faîtage	UA : 6,5 m à l'égout et 10 11 m au faîtage
UB : 6,5 m /9,5 m/12,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m /13 m / 16 m au faîtage	UB : 6,5-7 m /10 11 m / 9,5 m 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 11 m / 13 14m / 12,5 m 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16 17 m au faîtage
UC: 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètre au faîtage ou 13 m à l'acrotère sur 40% de l'emprise du dernier niveau	UC: voir modification proposée ci-avant pour la zone UC
UD: 12 m /9 m/15 m/22 m/ 9,5 m /12 m et 16 m /13 m / 19 m / 26 m / 12 m / 14 m au faîtage	UD: 12,5 m / 9,5 m / 15,5 m /22,5 m / 9,5-10 m / 12,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16-17m / 13-14 m/ 19 20 m/ 26-27 m/ 12 13 m/ 14-15 m au faîtage
UE: 9 m / 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m/ 10 m au faîtage	UE: 9,5 m / 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 13 m/ 10 11 m au faîtage

Pourquoi ne pas avoir appliqué cette compensation de 0,5 à 1m de hauteur supplémentaire aux constructions du secteur UF impactées tout autant par la règle imposée de toiture à pente entre 35 et 55°, ainsi que par la problématique de l'isolation de la construction et des combles habitables ?

Réponse de la Ville :

Les hauteurs au faîtage avaient déjà été augmentées il y a quelques années (passage de 9 à 10m) de sorte que la règle paraît suffisante, et ne pose d'ailleurs pas de problème à l'instruction des permis de construire.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1°) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures. (Page 24 du règlement)

« Après les années 1950 » signifie « à partir des années 1960?

Réponse de la Ville :

Oui

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p>Cette règle apparait arbitraire et non justifiée :</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="461 331 871 603">  </td> <td data-bbox="882 331 1292 603">  </td> <td data-bbox="1303 331 1659 603">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 635 871 842"> <p>Pourquoi cette maison construite dans les années 30 ne pourrait-elle pas être isolée par l'extérieur ?</p> </td> <td data-bbox="882 635 1292 842"> <p>Pourquoi cette maison en pierre construite en 1973 pourrait être isolée par l'extérieur ?</p> </td> <td data-bbox="1303 635 1659 842"> <p>Mais pas sa voisine, construite dans les années 30 Pourquoi ?</p> </td> </tr> </table> <p>Exemples de pavillons dont l'isolation par l'extérieure est plutôt satisfaisante :</p> <p>Exemple d'une maison construite vers 1955, isolée par l'extérieur.</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="472 970 1066 1321">  </td> <td data-bbox="1077 970 1659 1321"> <p>Après</p>  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1358 1066 1417"> <p>Avant</p> </td> <td></td> </tr> </table> <p>Autre exemple d'une maison construite en 1958 avec modénature et meneaux en parement de brique, isolée par l'extérieur :</p>				<p>Pourquoi cette maison construite dans les années 30 ne pourrait-elle pas être isolée par l'extérieur ?</p>	<p>Pourquoi cette maison en pierre construite en 1973 pourrait être isolée par l'extérieur ?</p>	<p>Mais pas sa voisine, construite dans les années 30 Pourquoi ?</p>		<p>Après</p> 	<p>Avant</p>										
																				
<p>Pourquoi cette maison construite dans les années 30 ne pourrait-elle pas être isolée par l'extérieur ?</p>	<p>Pourquoi cette maison en pierre construite en 1973 pourrait être isolée par l'extérieur ?</p>	<p>Mais pas sa voisine, construite dans les années 30 Pourquoi ?</p>																		
	<p>Après</p> 																			
<p>Avant</p>																				



Avant renovation et isolation



Après rénovation et isolation par l'extérieur.
Les appuis filants des baies sont reconstitués.
Le parement de brique est conservé

Réponse de la Ville :

Ces quelques exemples positifs masquent les nombreuses réalisations moins réussies. Il est toutefois envisagé de revoir la rédaction de cette règle.

Observations CE

Le CE prend acte de l'engagement de la ville à revoir la rédaction de la règle d'isolation par l'extérieur.

B. Présentation des évolutions du PLU

2. Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine

a.4. Ajustement de la règle concernant l'article 11 des zones UA et UB

Afin de préserver le bâti ancien traditionnel de Montgeron, il est proposé d'inscrire des techniques de ravalement ainsi que des types de fenêtre et volets adaptés à l'architecture d'origine dans les zones UA et UB.

Extrait du règlement - article 11 des zones UA et UB (PLU modifié)

Façades

A l'occasion de travaux de ravalement, les façades et leurs pignons seront ravalés conformément à leurs dispositions d'origine en termes de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci.

- Les éléments en pierres seront maintenus et restaurés : appareils, briquettes, rocaillages.
- Les enduits de façade auront un aspect lisse et seront réalisés soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne, teintés dans la masse, soit en mortier de plâtre gros.
- Les enduits de finition devront laisser apparaître un relief par technique de mise en œuvre : brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

En UA, les fenêtres doivent être en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France. Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France

En UB, les fenêtres peuvent être en bois ou aluminium afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France. Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France

Ces mesures qui vont dans le sens de la qualité des matériaux et de leur pérennité sont plutôt positives.

Mais pourquoi limiter à l'utilisation du bois pour les fenêtres en zone UA et ne pas l'élargir à l'aluminium, à l'alu-bois, à l'acier qui sont des matériaux de qualité et pérenne ?

Les ABF interdisent généralement le PVC, pas les autres matériaux.

Réponse de la Ville :

Cette règle est limitée à la zone UA, soit le cœur historique de la Ville. Les menuiseries aluminium, bien que souvent de bonne qualité, ne présentent pas le même aspect que le bois.

2°) Façades

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits. Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p><i>réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.</i></p> <p><u>Cette règle indiquée dans le règlement des zones UA, UB, UC, UE, UF est imprécise et ne répond pas aux enjeux de l'article 15 « amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie en zone urbaine » justifiée pour cette modification de PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de quelle hauteur prise au niveau du sol, un balcon est-il autorisé pour un bâtiment implanté à l'alignement ? <u>Préciser la règle de surplomb sur voies publiques.</u> - <u>Un balcon d'une profondeur maximale de 1 mètre ne permet pas de réels usages.</u> Il devient malheureusement purement décoratif, et les exemples sont nombreux à Montgeron (en particulier avenue de la République). Il est donc contradictoire avec l'esprit de cette modification de PLU qui vise à améliorer le cadre de vie des habitants. Pour avoir un réel usage, <u>un balcon, loggia, terrasse doit avoir une profondeur d'au moins 1,5 mètre.</u> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Le projet de modification soumis à enquête propose une règle assouplie par rapport au règlement actuel.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte du maintien de la règle dans libellé du projet soumis à l'enquête.</p> <p><u>Éléments techniques</u></p> <p>6°) <u>Dispositifs d'énergies renouvelables (page 25 du règlement)</u></p> <p><i>Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.</i></p> <p><i>La création d'un champ de captage doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.</i></p> <p><i>Il est recommandé d'utiliser des panneaux de formes simples, s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment et sur les percements.</i></p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement sur les extensions des constructions existantes et sur les appentis ou constructions annexes, ou posés au sol.

Je peux comprendre cette dernière mesure qui vise à préserver la qualité architecturale du bâtiment inscrit sur la liste des bâtiments remarquables. Mais c'est une contrainte qui nuit à toute démarche environnementale.

Dans cette situation, ne faudrait-il pas proposer de pouvoir étudier les projets au cas par cas. Car le nombre de bâtiment inscrit à l'inventaire des bâtiments remarquables de la commune est important. Mais le degré d'intérêt remarquable est très varié. Et de limiter l'interdiction à la façade principale.



Pourquoi cette maison qui vient d'être identifiée comme remarquable (page 18 du rapport de présentation), ne pourrait-elle pas intégrer sur sa toiture latérale ou arrière, des panneaux solaires thermiques ?

Cela ne nuirait en rien à la qualité architecturale du bâtiment.

Réponse de la Ville :

La Ville prend note de cette remarque, et propose d'autoriser ces installations sur les constructions remarquables si l'installation est soignée et non visible depuis le domaine public.

Clôtures et les portails (page 25 et 26 du règlement)

Pour les clôtures, les portails et portillons devront être évitées les teintes banalisantes

Qu'est-ce qu'une teinte « banalisante » ?

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Le terme de teinte « banalisante » employé dans le langage des ABF, nécessite une <u>définition claire et compréhensible pour tous les montgeronnais.</u></p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p> <p><i>Pour les secteurs concernés par un risque inondation (PPri de la Seine et/ou de l'Yerres)</i></p> <p><u>Pour les secteurs concernés par un risque inondation (PPri de la Seine et/ou de l'Yerres)</u></p> <p>Toutes clôtures (en limites séparatives ou sur rue) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur pleins) sont interdites. À ce titre, la réalisation de clôtures est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence)</p> <p>Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions.</p> <p>La mise en place de portails pleins est interdite dans les zones d'aléas forts et moyens. Les matériaux insensibles à l'eau devront être privilégiés.</p> <p>Parfait !</p> <p><u>Cependant, il est peut-être un peu excessif d'interdire les portails pleins, si le reste de la clôture est très ajourée et surtout sans muret bahut, assurant le passage de l'eau.</u></p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville est contrainte par les règlements des PPRI.</p> <p>ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE (pages 76 et 77 du règlement)</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

A l'alignement, les clôtures seront constituées :

En zone UF :

- ~~soit~~ d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture-dont le couronnement suit la pente du terrain, surmonté d'un système à claire-voie en barreaudage, s'inspirant des modèles figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères et prenant en compte le caractère des lieux et les clôtures voisines, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. En cas de système à claire voie traditionnel (barreaudage métallique composé d'une traverse basse, d'une traverse haute, de poteaux dont les sections dépassant la traverse haute sont reliées par des volutes et le cas échéant munies d'embouts décoratifs , une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.

Les clôtures sur alignement qui sont situées en limite de la Pelouse, outre les clôtures précitées peuvent également être constituées, d'un mur plein d'aspect maçonnerie en pierre, d'une hauteur maximale de 2 m.

Cette dernière phrase est dangereuse. Il est vrai qu'un grand nombre de clôtures en limite de la Pelouse sont historiquement constituées de murs en maçonnerie.

Mais cette règle pourrait amener les propriétaires à détruire les clôtures existantes quelques soient leur nature et leur qualité, pour les remplacer par des murs de maçonnerie bien plus protecteur de l'intimité du jardin.

Ne faudrait-il pas à minima encadrer cette nouvelle règle afin de préserver à la fois les clôtures d'origine de la construction de la propriété, et leur grande diversité (mur bahut en maçonnerie de pierre ou de brique surmonté d'une grille en serrurerie, clôtures en béton moulé typique de l'époque des années 20 à 60, murs en pierre et brique ornementés, ...).

Voir ci-dessous quelques exemples caractéristiques.



TABLEAU DES OBSERVATIONS

Réponse de la Ville :

Voir l'annexe 1 (réponse aux questions générales). Il ne s'agit pas d'une disposition nouvelle.

Les portails coulissants sont interdits, sauf contraintes particulières liées à la configuration du terrainet/ ou à l'implantation du bâti. (page 77 du règlement)

Cette interdiction est argumentée page 30 du rapport de présentation pour *garantir la préservation des clôtures végétales existantes.*

Seuls les portails battants sont autorisés.

Les conséquences de cette modification sont importantes. Elles ont un impact sur les Articles 6 et 13 du règlement.

Il est proposé d'augmenter le retrait en zone UF afin de privilégier la réalisation de portails à battants plutôt que coulissants et ainsi garantir la préservation des clôtures végétales existantes. (Page 6 de la note de présentation modification PLU 2021)

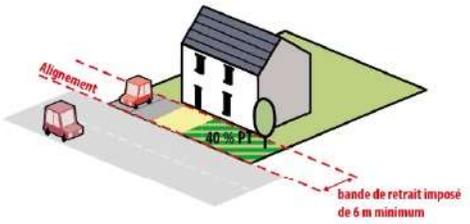
Le recul des constructions passerait de 5 mètres à 6 mètres.

Le recul des constructions d'un mètre supplémentaire, c'est un mètre de moins pour les jardins en cœur d'îlot. Un mètre de perdu pour des possibilités de planter. Car le jardin de devant est bien souvent plus minéral (même si la modification prévoit la végétalisation en pleine terre de 40% de la surface de la bande de retrait) et utilisé pour le stationnement des véhicules, tandis que le jardin arrière, plus intime, est celui de l'agrément, du jardinage et des plantations.

Extrait du règlement article 13 –zones UF , UC, UE, UI (PLU modifié)

En outre, 40% de la superficie du terrain comprise dans la bande de retrait imposée par rapport à l’alignement à l’article 6 doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie peut être comptabilisée dans la superficie totale des espaces verts de pleine terre (PT). **Est déduite de la superficie de terrain comprise dans la bande de retrait, l’emprise au sol d’une construction principale existante mal implantée, régulièrement édifiée mais non conforme.**

Cette règle ne s’applique pas aux unités foncières existantes (03/11/2016) d’un largeur inférieure ou égale à 10 m et aux zones UFa, UFb et UFd.



Pourquoi imposer un recul de TOUTE une construction pour permettre une meilleure ouverture d’un portail pour véhicule, plutôt que de limiter (si la municipalité le souhaite ainsi) ponctuellement ce recul de 6m devant un garage ou l’espace destiné au stationnement.

De plus, le fait de marquer des distinctions dans les distances de retrait apparait cohérent avec l’architecture de nombreuses maisons des quartiers pavillonnaires de Montgeron. Celles-ci sont très souvent caractérisée par une articulation de volumes saillants et en retrait, et des décrochés de façades.



Exemple remarquable :

La construction est en retrait d'à peine 4 mètres. Et pourtant sa situation permet de remplir toutes les exigences du PLU.

Retrait accentué du volume de la construction au droit du garage.

Portail à battants.
Espace végétalisé sur une partie de la bande de retrait.

Cet exemple particulièrement intéressant, montre qu'il n'est pas nécessaire d'augmenter l'espace de retrait pour satisfaire à toutes les contraintes du PLU.

Les contraintes favorisent l'émergence de solutions originales et la contextualisation d'un projet.

Réponse de la Ville :

La Ville prend note de cette proposition et envisage de l'intégrer au règlement définitif.

Observations CE

Le CE prend acte de l'engagement de la ville à intégrer cette proposition de modifier la règle de retrait par rapport aux portails en zone UF.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces avec une épaisseur de terre végétale de 4 mètres minimum, qui ne contiennent pas d'ouvrages dans les tréfonds hormis les canalisations et réseaux



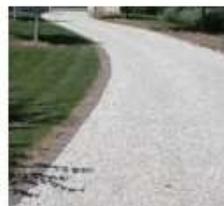
Un espace perméable est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de pleine terre, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Le coefficient de valeur écologique est calculé comme suit : superficie du type de surface concernée multipliée par sa valeur écologique. Ainsi :

- Les espaces verts de pleine terre. (coefficient 1)
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen (coefficient 0,7)
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé) (coefficient 0,5)
- Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 mètre (coefficient 0,5)
- Les murs et façades végétalisés (coefficient 0,2). Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.



Parfait !

Le renforcement des règles de perméabilité des sols vise principalement les secteurs à fort

TABLEAU DES OBSERVATIONS

potentiel de mutations foncières. C'est un élément positif de cette modification n°3 du PLU. Pourquoi ne pas l'avoir appliqué aux zones UB et UD, dont le potentiel de mutation est tout autant important.

Réponse de la Ville :

La Ville prend note de cet avis favorable. Pour des raisons différentes, les zones UB et UD sont relativement figées et ne sont pas destinées à accueillir, sauf exception, les opérations importantes. La Ville est toutefois prête à élargir ces dispositions à terme, en fonction du retour d'expérience.

Extrait du règlement article 13 des zones UF, UC, UE et UI	Extrait du règlement article 13 –zones UF, UC, UE et UI (PLU modifié)
<p>UF : 45 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre et 55 % en pleine terre si terrain de plus de 1000 m²</p>	<p>UF : 60 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 45 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Pour les terrains de plus de 1000 m², 65 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 55 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas en zones UFa, UFb, UFc et Ufd</p> <p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15 ou 10% d'espaces perméables restants selon les cas peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espaces concerné (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.</p>

TABLEAU DES OBSERVATIONS

UC: 30 % minimum de la superficie du terrain en espace vert dont 10 % en espace de pleine terre	<p>45% minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 30% minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15% d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espace perméable. (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.</p>
UE: 30 % minimum de la superficie du terrain en pleine terre	<p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 15% d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espace perméable. (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.</p>
UI : 20 % minimum de la superficie du terrain en pleine terre	<p>30 % minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 20 % minimum en espace de pleine terre.</p> <p>Indépendamment de la part minimale d'espaces verts de pleine terre à respecter ci-dessus, les 10% d'espaces perméables restants peuvent être végétalisés par application d'un coefficient de valeur écologique suivant le type d'espace perméable. (cf. article 13 des règles générales).</p> <p>Rappel : les obligations en <i>pleine terre</i> ne peuvent pas être remplies autrement que par de la <i>pleine terre</i>. Les obligations d'espace perméable viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.</p>

Afin d'être exemplaire et ne pas limiter ces mesures vertueuses au domaine privé. Le renforcement de la perméabilité des sols devra également se retrouver massivement dans l'aménagement des espaces publics : fosses d'arbre plus grandes, revêtement perméable des places, des squares et des aires de stationnement.

Réponse de la Ville :

La Ville prend note de cette remarque qui ne relève pas directement du PLU, mais qui correspond aux orientations de la Ville (voir la charte de l'arbre notamment).

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (à partir de la page 33 du règlement)

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p>Approche environnementale dans la conception du projet</p> <p><i>Afin d'améliorer la qualité de vie, il est fortement recommandé de prendre en compte l'approche environnementale dans l'élaboration du projet dès sa conception. Cette approche environnementale porte sur plusieurs aspects tels que l'insertion et l'implantation de la construction, la recherche d'une ventilation naturelle et d'apports solaires optimum, la végétalisation des espaces extérieurs et la réduction des îlots de chaleur, la durabilité des matériaux... Afin de mieux appréhender cette prise en compte environnementale, un certain nombre de prescriptions sont inscrites ci-après :</i></p> <p>Garantir un éclairage optimal des constructions et favoriser la ventilation naturelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet devra comporter 60% minimum des logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. • La mono-orientation Nord sera à éviter dans la mesure du possible. • Il devra être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. • Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. Ces protections devront être intégrées à la composition de façade et adaptées à l'architecture de la construction. • L'épaisseur des bâtiments en étage devra être de 12 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives. • L'orientation des vents dominants devra être prise en compte pour : <ul style="list-style-type: none"> • Minimiser l'effet « couloir de vent », • Garantir des espaces extérieurs agréables et ensoleillés en pensant à l'implantation d'éléments formant écran tels que des murs, plantations, clôture, claustra, etc... <p>Réduire les îlots de chaleur et l'empreinte carbone des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir la préservation d'espaces extérieurs végétalisés. • Privilégier des matériaux ou parements faciles d'entretien et pérennes dans le temps. • Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables. <p>Assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant</p> <p>L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant de d'éviter l'émission de gaz à effet de serre limiter l'empreinte carbone et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée doit assurer une bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.</p> <p>Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est, qui tienne compte du caractère du bâti et du quartier.</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

La méthode d'identification de ces espaces verts protégés repose sur un travail de photo interprétation à partir de la photographie aérienne et de visites de terrain.

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

Cependant cette méthode n'a pas pris en compte :

- la bande de constructibilité des 25 mètres, tel que prévu dans le cadre du PLU en vigueur, autorisant les constructions ou les extensions dans cette bande de constructibilité

- les permis de construire qui ont été déposés et acceptés par la mairie

- les contraintes de zéro rejet imposées dans le cadre du permis de construire et obligeant la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle à une distance minimale de 5 mètres des constructions limitant ainsi les arbres sur une bande de 5 mètres au delà de la bande de constructibilité sur la parcelle.

Ainsi, concernant la parcelle AI-362 dont nous sommes propriétaires, nous vous prions de trouver ci-joint :

- le document graphique accompagnant le permis de construire numéro PC0914211910012 accordé le 25/09/2019 et précisant le tracé de la nouvelle construction ainsi que le tracé du dispositif d'infiltration des eaux de pluies (tranchées drainantes) sur la parcelle (cf page 3). Ces tracés sont susceptibles de modification selon les contraintes du terrain.

- le document du syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE) rappelant les dispositifs de zéro rejet des eaux de pluie à mettre en place

- une photo issue de google maps où nous avons indiqué des modifications : Le tracé du zonage a manifestement été établi sur la base de ces photographies aériennes anciennes ne permettant pas une juste appréciation des réalités de terrain. Certains arbres identifiés dans la zone d'espace vert protégé de notre parcelle ont déjà été abattus en prévision de la construction prévue dans le permis de construire ou pour permettre l'évolution d'autres espèces végétales.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

- une photo aérienne récente datée du 02/05/2021 montrant la situation actuelle de notre parcelle. La parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en Espace Vert Protégé. Il n'y a pas d'arbre remarquable, ni d'arbre de haute tige. Seuls sont présents des arbres fruitiers dont certains sont isolés sur la parcelle.

Compte tenu de ces éléments, et considérant qu'à l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisées les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m² (article UF2), l'espace vert protégé délimité sur notre parcelle ne respecte ni les dispositifs du PLU actuel ni les dispositifs du SyAGE et restreint notre droit à construire.

Par ailleurs, concernant notre parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :

- Les Espaces Verts Protégés semblent être disposés de façon arbitraire dans notre secteur, sans cohérence d'ensemble. Certains voisins ne sont peu ou pas concernés, quand d'autres le sont à 80% de la surface de leur terrain. Aussi la méthode d'identification de ces espaces verts protégés présente des disparités selon les parcelles d'une même zone et même entre riverains d'une même rue, avec des espaces verts protégés plus ou moins étendus selon les parcelles de taille équivalente, limitant par ailleurs les mises en œuvre déjà complexes des projets de construction. Cela entraîne une différence de traitement entre les citoyens.

- Notre maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU actuel protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone UF des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 1000 m².

- On pénalise les Montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain. Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les Montgeronnais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable.

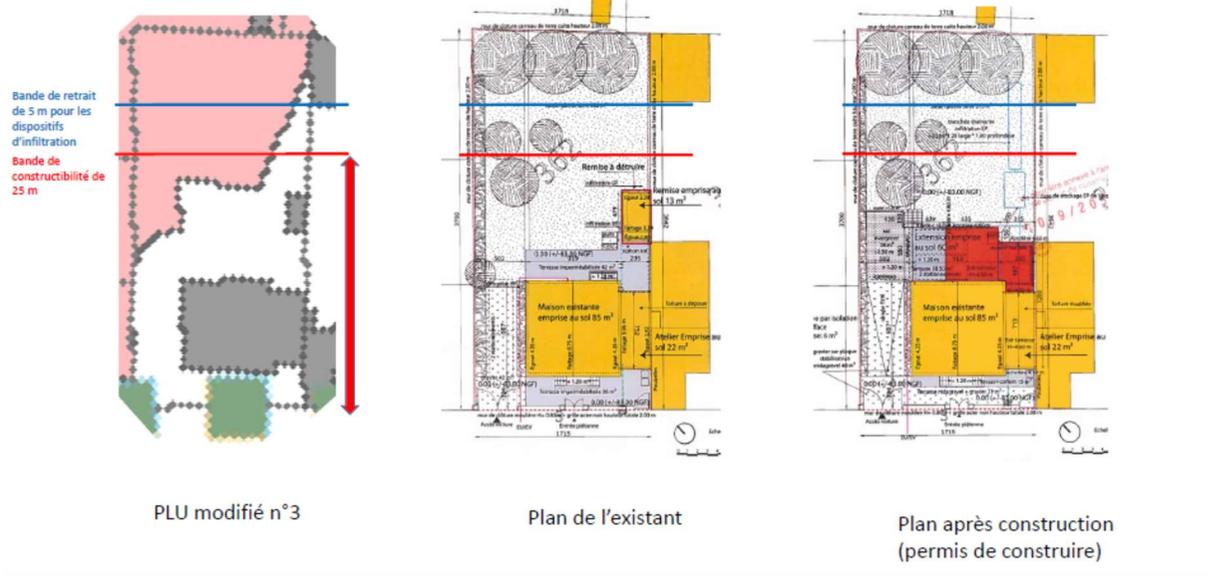
Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération notre refus concernant le classement de notre parcelle en Espace Vert Protégé en l'état.

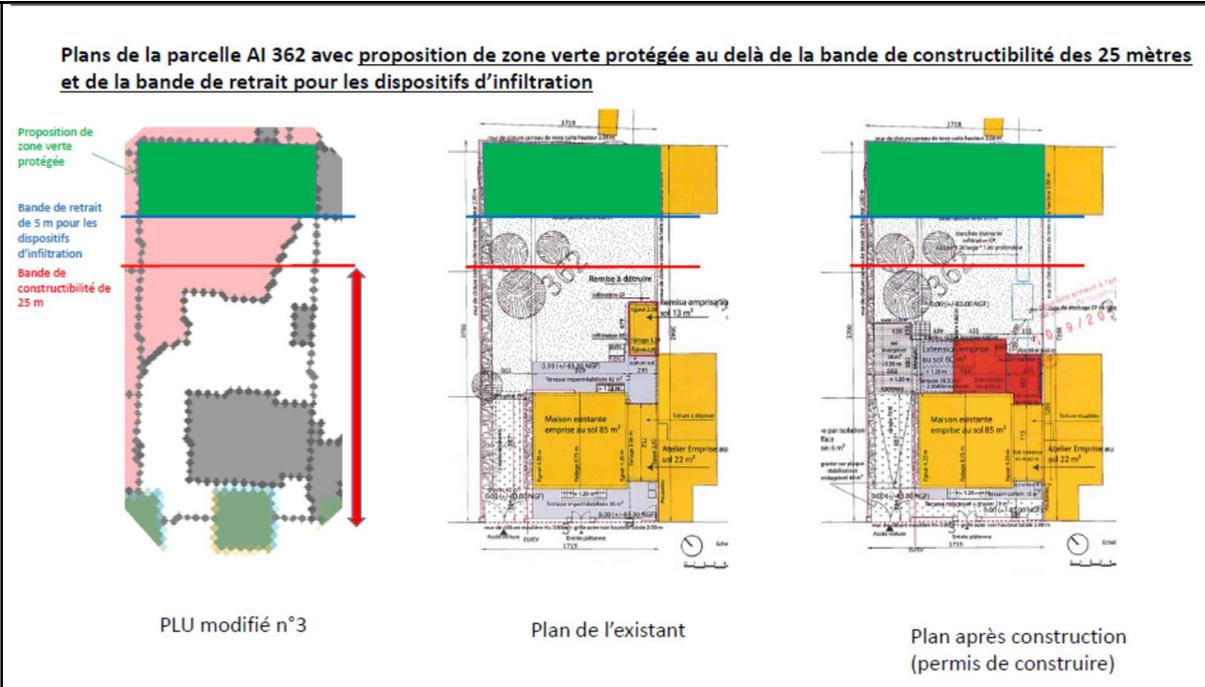
Nous vous demandons par ce courrier de réduire l'espace vert protégé sur notre parcelle uniquement au-delà d'une bande de 30 mètres, constituée de la bande de constructibilité des 25 mètres auquel s'ajoute la bande de 5 mètres de retrait pour les dispositifs d'infiltration. Vous trouverez ci-joint un document comparant les plans de notre parcelle en

pièce jointe (plan annexé au PLU n°3, plan de l'existant tel que décrit dans le permis de construire, plan du projet de construction approuvé dans le permis de construire)

Par souci d'équité entre les citoyens, nous vous suggérons également que cette règle soit considérée pour l'ensemble des autres parcelles.

Plans de la parcelle AI 362





Réponse de la Ville :

L'EVP va être modifié pour prendre en compte cette situation particulière.

Observations CE

Le CE prend acte de l'engagement de la ville à modifier l'EVP.

91 Jean-Claude PIAT

Notre commune bénéficie encore d'une environnement agréable. Il faut continuer à la préserver au niveau développement et protections environnementales. Ces modifications visent à un habitat durable, luttent contre les inondations et protègent les arbres.

Je suis tout à fait favorable sur ces mesures

Réponse de la Ville :

La Ville prend note de cet avis favorable.

1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

<p>92</p>	<p>M. Jacques DEPARDIEU 5 rue du Clos Galant</p>	<p>Selon la note de présentation du projet de modification n°3 du PLU, ce projet a pour objet principal d'améliorer la préservation de la trame verte (page 3).</p> <p>C'est un objectif louable que je soutiens tout en déplorant que cette modification n°3 intervienne après: la modification n°1 qui a contribué significativement à la destruction de la trame verte, la modification n°2 qui va contribuer significativement à la destruction de la trame verte.</p> <p>Je constate en effet que :</p> <ul style="list-style-type: none"> le PADD (page 11) dispose dans son orientation n° 2 intitulée « Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville » : Préserver les cœurs d'îlot les plus significatifs, les alignements d'arbres, certains arbres isolés...  <p>en violation de cette disposition, un permis de construire a été accordé à un promoteur immobilier sur un ensemble de 2 propriétés dont le cœur d'îlot a été détruit (4.000 m2 environ_ photo ci-contre, avant destruction). Il constituait un maillon important de la trame verte,</p> <ul style="list-style-type: none"> sans les 2 points importants de la modification n°1 du PLU qui sont la réduction du 	<p>1</p>
-----------	--	--	----------

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>périmètre d'attente et la réduction d'un emplacement réservé (pages 2 et 5 de la note de présentation) ce projet immobilier aujourd'hui réalisé n'aurait pu voir le jour. Notamment, page 5, il est écrit: « Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire: ... de réduire le périmètre de l'emplacement réservé n°2 » (*),</p> <ul style="list-style-type: none"> • sans la modification n°2 du PLU, il ne serait pas possible de construire sur le terrain« Dardère » une maison du département - encore à l'état de projet - dans le lit majeur de l'Yerres, partie essentielle de la trame verte. Ce projet est la raison principale ayant motivé cette modification avec le renforcement de la protection de la trame verte en milieu urbain. <p>Le commissaire enquêteur avait d'ailleurs émis un avis réservé sur ce projet et fait une suggestion intéressante : « Or le terrain Dardère, dans le lit majeur de l'Yerres, qui avait fait l'objet de remblaiements pour la construction des garages, aurait pu être classé, au moins partiellement, en Nau PLU ! »</p> <p>CONCLUSION</p> <p>Si la Ville veut réellement préserver la trame verte, qu'elle classe d'abord le terrain Dardère en zone N.</p> <p>Sinon, ce sont alors les simples habitants qui doivent contribuer à préserver la trame verte restante en gelant, pour une partie d'entre eux, leur terrain alors qu'un promoteur et le département se sont préalablement affranchis de cette contrainte.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> <u>Voir également l'annexe 1 (réponse aux questions générales)</u> Ces deux terrains ont toujours été constructibles. Au contraire, les précédentes modifications ont eu pour effet, dans le premier cas, de permettre la sauvegarde d'une partie de l'espace naturel, qui sera ouvert au public, dans le second d'empêcher une opération de logements en limite de zone inondable, le projet du Département permettant par ailleurs de remettre en état naturel une partie du terrain. Ces polémiques sont de toute façon sans rapport avec le présent projet de modification du PLU.</p>												
93	M. et Mme LELIEVRE 14 chemin du Dessus du Luet	<p>PJ : 2 extraits de plans, 2 courriers DGFP</p> <p>Notre propriété 8,12,14 chemin du Dessus du Luet n'est nullement bétonnée, seul les accès indispensables sont rendus praticables.</p> <p>L'eau de pluie est conduite dans un puisard perméable.</p> <p>La procédure engagée par la commune est restée étrangement discrète jusqu'à ce qu'un élu de</p>	1							1	1			

TABLEAU DES OBSERVATIONS

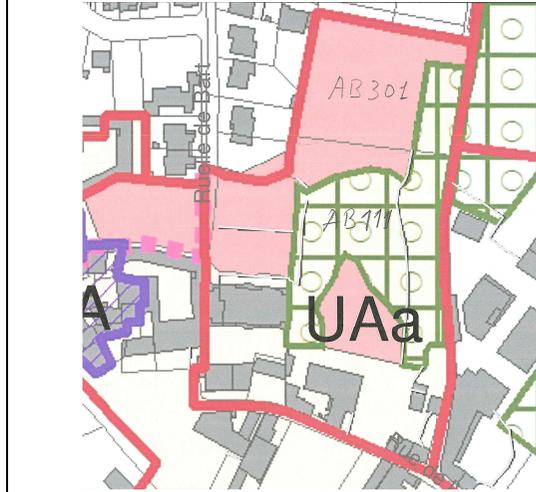
		<p>l'opposition ne la dévoile. Lutte contre les inondations nulle avenue de la République Aucune possibilité par infiltration naturelle, les revêtements réalisés sont parfaitement étanches. L'arrosage quasi quotidien est dispendieux et la totalité de l'eau recueillie est collectée par le réseau EP et conduite directement à la rivière. Nous sollicitons Madame le Maire pour qu'elle nous fasse visiter les champs et ouvrages de réinjection des eaux recueillies avenue de la République et quel traitement minimum leur est appliqué. Notre propriété a déjà été amputé de 34m2 au numéro 12 (41m2 d'après le géomètre M.MOREL). Nous rappelons que le numéro 8 a été préempté de 30m2 sans que nous soyons informés par la commune. Le PLU proposé rend invendable une portion d'environ 350m2 de terrain constructible de notre propriété au n°8.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p>																	
94	M ; Xavier CHANIAL 58 rue de la Glacière	<p>Après lecture attentive de la proposition de modification du PLU, dans lequel apparaît la création d'un EVP, je tiens à attirer votre attention sur le fait que cela me paraît complètement inapproprié au secteur concerné.</p> <p>- Cet EVP revient à créer une servitude sur les parcelles donc une atteinte au droit de propriété entraînant une dévalorisation du bien</p> <p>- Ensuite avant toutes interventions sur la zone concernée (entretien des haies, des arbres, etc.) il va falloir déposer une demande préalable donc nouvelles lourdeurs administratives et atteinte à notre liberté d'entretien et d'aménagement.</p> <p>Donc pour pallier les désagréments des points évoqués ci-dessus et rester dans l'esprit de la modification, il me semblerait beaucoup plus judicieux de fixer un % de pleine terre pour chacune des parcelles concernées.</p> <p>D'une part le % me paraît beaucoup plus approprié qu'une délimitation linéaire, qui elle est assujettie à la forme géométrique des parcelles et à l'implantation des maisons déjà existantes, alors que le PLU s'applique sur la totalité de la superficie des parcelles qu'elle qu'en soit la forme et l'implantation des constructions existantes, donc la proportion de pleine terre pour chacune des assiettes foncières serait parfaitement équitable les unes par</p>	1				1	1										1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>rapport aux autres et le but de préservation de zones dites «perméables non bitumées » serait parfaitement atteint.</p> <p>Ensuite d'autre part, il me paraît également beaucoup plus simple lors de l'instruction d'une demande (préalable, permis de construire, etc..) d'appliquer un % sur la superficie totale de la parcelle plutôt que d'aller déterminer une délimitation linéaire fonction de constructions déjà existantes.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. A noter que pour ce terrain, l'EVP se situe à plus de 25 m de la rue (secteur inconstructible) et en zone inondable.</p>																	
95	M. Denis FRAPIER Indivision 4 rue du Moustier, 1 rue du Port de Bout	<p>REMARQUES ET OBJECTIONS RELATIVES A LA PROPOSITION DE MODIFICATION N°3 du PLU</p> <p>Sur le document soumis à l'enquête, la parcelle AB 301 est, page 10, sur le plan de zonage, teinté de rose ce qui laisserait supposer que cette parcelle aurait vocation à devenir un Espace Vert Protégé.</p> <p>Toutefois, ce terrain ne présente pas les caractéristiques requises pour faire partie des Espaces Verts à Protéger au sens de la modification prévue du PLU.</p> <p><u>Maintien de la trame verte:</u> Aux termes du règlement, la création d'E.V.P a pour objectif de maintenir la trame verte de la zone; s'agissant du terrain AB 301, cette trame verte est assurée par le classement, en zone E.B.C, classement particulièrement contraignant, du côté Est du terrain, sur une largeur de l'ordre de 12 m sur toute la longueur du Nord au Sud du terrain; toutefois, une exception est faite au classement EBC d'une zone de 12 m de large sur une longueur également de 12 m; cette zone est située au Nord du terrain pour lui permettre un accès à la voie publique.</p> <p>La trame verte du quartier est assurée également par la charmille qui borde l'extrémité Nord du terrain AB 111 et en fait partie. (Plan UAa)</p> <p><u>Terrain arboré:</u> D'autre part, <u>pour faire partie des E.V.P, les terrains concernés doivent être «arborés»</u> et par conséquent plantés d'arbres;</p> <p>en l'occurrence le terrain AB 301 (à l'exception d'environ 320 m² de la zone</p>	1						1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>évoquée ci-dessus) ne peut pas être considéré comme « arboré », c'est à dire occupé par des arbres; seuls se trouvent, et exclusivement à la périphérie du terrain, des arbres au nombre de 7 ; ces arbres ne bénéficient d'aucune protection particulière n'étant pas en EBC et n'ayant pas la qualité d'arbres remarquables.</p> <p>Il s'agit sur le côté Nord de deux marronniers, d'un chêne et d'un sapin, sur le côté Ouest d'un chêne et sur le côté Sud de deux platanes, soit, au total 7 arbres pour une parcelle d'une surface de 3074 m², ou encore un arbre pour une surface moyenne de 440 m².</p> <p><u>« Pas de remise en cause de la constructibilité existante »</u>: La note de présentation, page 7, mentionne : « Ces mesures de protection ne remettent pas en cause la constructibilité existante », constatation qui se trouve à la fin du texte, immédiatement après les dispositions suggérées par la modification proposée du PLU; le classement en E.V.P ne peut donc pas concerner le terrain AB 301 : en effet, celui-ci, aux termes du PLU, se trouvant situé en zone UAa, bénéficie des règles de constructibilité suivantes : « Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain »; en d'autres termes, s'agissant d'un terrain de 3074 m² ceci représente une possibilité de construction de $3074 \times 0.35 = 1076 \text{ m}^2$</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu de la hauteur des constructions susceptibles d'être édifiées (11 m au faîtage) la constructibilité théorique qui ne se trouverait donc pas « remise en cause » pourrait donc atteindre, sur trois niveaux, 3228 m² • Un classement en zone E.V.P n'est donc pas cohérent puisque, dans cette éventualité, il ne serait possible d'édifier qu'une construction de moins de 10 m² (à comparer à 3228 m² !) 												
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Réponse de la Ville :

Voir les réponses à l'annexe 1.

A noter que ce terrain, qui constitue un élément majeur de la trame verte, est déjà inconstructible du fait de l'insuffisance des accès. Un permis de construire avait été déposé il y a quelques années par un promoteur et refusé par la Ville. Ce refus ayant fait l'objet d'un recours, la position de la Ville a été confirmée par le juge.

96	Francine DULAC 8 rue Molière	<p>Lorsque l'on a affaire à un voisin qui n'entretient pas son terrain et sans qu'il y ait mise en danger de la vie d'autrui et que ses arbres débordent en l'occurrence sur ma propriété, quels recours peut-on avoir sur une Zone Verte Protégée ?</p> <p>Si on demande l'intervention du Maire ? Sera-t-elle ou sera-t-il limitée(e) dans ses actions?</p> <p>Si on intervient auprès des Tribunaux? Répondront-ils que c'est un espace vert protégé et que les arbres du voisin sont protégés.</p> <p>Qui jugera ou estimera des arbres à abattre?</p> <p>Pouvez-vous dès lors inclure un système de dispense ou dérogation dans le PLU ?</p>									1		
----	---------------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>A noter que ce voisin qui ne répond pas aux lettres recommandées, ne fera jamais une déclaration préalable pour abattre un arbre et s'il le faisait par obligation, se fera un plaisir de le remplacer. Il se sentira protégé. Pourtant, il porte préjudices sur les arbres et arbustes des deux autres voisins par manque de luminosité.</p> <p>Je solliciterai même que certains arbres et arbustes du propriétaire sis 6 rue Molière soient abattus (ceux qui dépassent sur ma propriété) et ne soient pas remplacés. Madame la Maire était intervenue avec succès il y a quelques années déjà et je l'en remercie, mais les souches sont restées sur place et la végétation prolifère à nouveau.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p>														
97	Brigitte et Pierre GUENAI	<p>Je sollicite votre attention pour vous parler de ma propriété à Montgeron. Je n'ai eu aucune information préalable de la révision du PLU, une fois de plus comme tous les montgeronnais. J'ai eu la surprise de découvrir, pour ma part, une extension supplémentaire du classement en Espace Vert Protégé, sans qu'il y ait eu le moindre contact auparavant.</p> <p>Concernant ma parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention.</p> <p>Cette maison est sur un terrain de 2500 m² Acquis en 1983, elle était au bord de la démolition, mais présentait une capacité d'accueil adaptée à notre cellule familiale avec des enfants encore tous petits. A l'époque nous avons acheté cette maison avec un terrain constructible. Nous l'avons petit à petit réhabilitée, à nos frais. (toiture, ravalement, chauffage, plomberie, etc..) sans compter l'entretien du jardin qui avait été laissé à l'abandon durant de nombreuses années.</p> <p>Aujourd'hui, avec l'avènement du PLU, un premier classement en Espace Vert Protégé, que je n'avais pas détecté à ce moment-là, a été instauré sur ce terrain. Ce classement n'a touché que deux zones individuelles sur l'ensemble du pâté de maison. Mon cas, unique dans son genre, a été particulièrement ciblé et pénalisé. Rien pourtant ne justifiait une telle mesure? Alors d'un trait de plume, sans prévenir, un tiers de la surface foncière est devenu un jardin sans valeur, c'est une aliénation injuste, sans motif, unilatérale pour un bien que j'ai toujours préservé. Belle récompense.</p> <p>Ce geste m'a retiré jusqu'à la possibilité d'offrir à l'un de mes enfants la possibilité de</p>	1	1	1		1	1								

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>construire son logement. C'est une formule qui a été pourtant appliquée sur des parcelles de moindre surface.</p> <p>J'ai le sentiment d'être puni pour certains abus anciens, faits sur d'autres terrains et par d'autres. Quelle loi impose ce traitement? Aujourd'hui, plutôt que de corriger cette injustice, ce sont les trois quarts du terrain que l'on décide de geler en catimini ? On me laisse le soin de l'entretenir sans contrepartie et sans liberté. Quelle sera la prochaine aggravation, l'expropriation pure et simple, à bon compte ?!!</p> <p>Je vous demande de mesurer les abus que représente ce découpage qui ne relève d'aucun projet d'ensemble et qui se fait au détriment d'un seul administré. Pour toutes ces raisons, et ce harcèlement, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus, à commencer par le classement initial du 1/3 de ma parcelle en Espace Vert Protégé lors de l'élaboration du PLU et maintenant par son extension aux 3/4.</p> <p>Je vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU qui réclame une approche plus fine par une analyse qui lui manque actuellement.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Cette rue comporte de nombreuses constructions remarquables, et l'espace paysager situé devant la maison participe à la qualité paysagère des lieux.</p>														
98	M. Christian DINVILLE 23 rue d'Yerres	<p>Demeurant Montgeron depuis 2013, je souhaite vous dire que je suis d'accord, tout à fait d'accord ! avec le PLU proposé par Mme le Maire de notre ville.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>														1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

99	M. VION Roger 100 Chemin du Dessus du Luet	<p>Une modification du PLU est en cours. Je tiens à contester cette application en effet en lisant les différents documents liés à cette modification on peut noter une certaine disparité selon la configuration du terrain et de l'incohérence dans les règles énoncées. Propriétaire de la parcelle 460 et un et 506, je viens de me rendre compte que la parcelle 460 et un est déjà classé en espace protégé et j'ignore depuis quelle date point il me semble que toute personne a droit au respect de ses biens. Déjà pénalisé par la règle de construction au-delà de 25 mètres de l'alignement, une fois de plus se réserve le droit de décider sur le sort des terrains privés en rendant encore plus inconstructible un terrain de 1321 mètres carrés donc dévalorisation de mon bien point</p> <p>3 questions principales se posent</p> <p>1) pourquoi les espaces verts protégés commence à la hauteur du 98 chemin du dessous du lait parcelle 306</p> <p>2) pourquoi les terrains 10 situés après celle-ci ne sont pas concernés , que vont-ils devenir ? La commune étant propriétaire de la parcelle 507 ne se réserve-t-elle pas le droit d'une façon détournée de préemption sur ces terrains</p> <p>3) pourquoi prétendre de créer des espaces pour garder un maintien des équilibres paysagers écologiques, il permette la construction d'une piscine. La piscine n'est pas connue pour être un équipement écologique.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Dans ce secteur, il est proposé de compléter le repérage des EVP déjà existants à proximité de la RN6. L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans la un secteur déjà non constructible.</p>	1	1						
100	M. et Mme BARDIN 1 rue Charles	<p>Donnent accord pour le nouveau PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cet avis favorable.</p>								1
101	Mme Odile KELLERMAN	<p>je suis favorable à la modification du PLU Il faut garder les surfaces perméables pour des fleurs abondantes que nous avons maintenant. Il faut garder sans cadre de vie c'est un trésor pour l'avenir de nos enfants.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cet avis favorable.</p>								1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

102	M. AUNEAU 9bis rue Amélie	<p>Obtenir le plan exact par rapport à ma parcelle à la ligne. Obtenir une explication entre les textes officiels et la mise en œuvre envisagée par la mairie</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans la un secteur déjà non constructible.</p>	1	1										
103	M. Mme Chantal et Pierre GUERIAUX 12 rue Victor Hugo	<p>Si nous nous réjouissons de la volonté de verdier la ville qui se bétonne, et de protéger les vieux arbres qui disparaissent au fil des projets immobiliers (Carré Concy et villa Beausoleil sur la propriété Maggio et le parc des frères Picpus) ou de rénovation des voies publiques (comme ceux de la place des Tilleuls et du parc de Rosa Parks), comment pouvons-nous croire en la sincérité de Madame le maire, qui au début de la visioconférence du 26/4/2021 annonce avec cynisme que ces nouveaux espaces verts protégés vont dissuader les propriétaires de jardins privés de bétonner leur propriété. Nous vous invitons à consulter les photos aériennes de Montgeron sur 25 ans, vous constaterez que la disparition d'espaces verts intra-muros est le résultat de permis de construire accordée aux promoteurs immobiliers et à la multiplication ou l'extension des centres commerciaux.</p> <p>Il faut à l'échelon de l'agglomération, revoir l'harmonisation des mesures de protection de l'environnement PLU, notamment pour les espaces protégés et la protection des arrêter la multiplication des arbres en pot (qui sont coûteux sur le plan environnemental). Il faut aussi prévoir une politique d'accompagnement et d'aide financière aux propriétaires privés qui détiennent des arbres ou des maisons remarquables.</p> <p>Pour l'ensemble des motifs énoncés ci-dessus, il nous apparaît nécessaire de suspendre ce projet de modification du PLU de la ville de Montgeron afin d'organiser avec les communes de l'agglomération VYVS des réunions de concertation avec les associations locales de défense de l'environnement et les résidents qui candidateront pour des mesures justes formalisée dans un plan pluriannuel.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. La CAVYVS n'est juridiquement pas compétente en matière de réglementation d'urbanisme.</p>						1				1	1	
104	M. Didier BANQUY 1A rue Charles Deguy	<p>Mémoire de 34 pages dont 10 Annexes</p> <p>Objet : demande de modification du classement en Espace Vert Protégé (EVP)</p> <p>J'ai 2 requêtes, portant sur 2 parcelles différentes dont je suis propriétaire :</p> <p>- parcelle AL 31 située 27 rue Charles (angle rue Charles/ avenue Lucie)</p>	1	1				1						

TABLEAU DES OBSERVATIONS

- parcelle AE 478 située 1 A rue Charles Deguy

1. parcelle AL 31. située 27 rue Charles (1555 m2)

Cette parcelle de 1555 m2 est issue de la fusion de plusieurs parcelles acquises il y a plus de 100 ans par ma grand-mère maternelle (Mme Marie RULEAU, épouse VASSEUR, puis après le décès de son 1er mari, épouse TESTU en 2nde noces):

- annexe 1 : extrait du plan cadastral annexé à l'acte notarié du 13/04/1912 (vente DUMAY / VASSEUR)
- annexe 2 : extrait du plan cadastral annexé à l'acte notarié du 12/08/1922 (vente DUMAY / TESTU)

Ma grand-mère y avait fait construire un petite maison à la fin des années 1920. C'était le lieu de très nombreux souvenirs du côté de ma famille maternelle, notamment pour ma mère avec des moments heureux mais aussi les années difficiles pendant la seconde guerre mondiale.

Ma mère m'a donné ce terrain au début des années 2000, avec l'engagement de ne jamais le vendre compte tenu de ce qu'il représente pour la famille, de remplacer la vieille bâtisse qui était devenue inadaptée à la vie d'aujourd'hui par la construction de 3 maisons, une pour chacun de mes 3 enfants.

Tout ceci pour vous dire combien je suis attaché à ce terrain et très soucieux de son devenir. D'ailleurs, malgré les très nombreuses offres reçues en 20 ans, j'ai toujours refusé de le vendre. Et ce n'est pas aujourd'hui que j'envisagerais de le faire. Mon souhait est de le donner à mes 3 enfants, de façon équitable entre eux et dans des conditions qui évitent tout risque de dispute, c'est à dire en évitant une donation en indivision.

En 2002, j'ai donc commencé à mettre en œuvre mon projet, avec la construction d'une 1ère maison. L'implantation a été choisie de façon à permettre ensuite la réalisation des 2 autres maisons, en harmonie avec l'environnement et l'ensemble de la zone pavillonnaire :

- annexe 3 : plan masse associé au permis de construire de la 1ère maison en 2002 faisant apparaître la future division en 3 lots et les implantations des autres maisons dans le respect des règles d'urbanisme de l'époque

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- annexe 4 : extrait du PC de 2002 et photo de la maison</p> <p>Aujourd'hui, je compte poursuivre mon projet avec la réalisation des 2 autres maisons. Je compte déposer une demande de permis de construire dès mon départ à la retraite afin de pouvoir disposer du temps libre pour suivre le chantier et coordonner les travaux.</p> <p><u>le classement en espace vert protégé (EVP) d'une partie importante de la parcelle remet totalement en cause mon projet et j'y suis fermement opposé.</u></p> <p>Par rapport au plan masse initial de 2002, je suis disposé à envisager des modifications pour respecter la totalité des nouvelles règles d'implantation des bâtiments telles qu'elles sont prévues dans le cadre de la modification du PLU, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait de 3 m en limite séparative au lieu d'une implantation possible en limite séparative, ou avec un retrait de 2,50 m - retrait de 6 m par rapport à la voie publique au lieu de 5 m respect des distances de 8 m en cas de vue directe - respect total des ratios de « pleine terre » (pour la maison d'angle, le ratio utilisable pour la construction y compris terrasse et allées est de $545 \text{ m}^2 \times 55\% = 299 \text{ m}^2$. La maison envisagée occupe au maximum 156 m^2 (129 m^2 pour la maison et terrasse ($10,10 \times 12,70$) + 18 m^2 pour l'allée garage+ 9 m^2 pour l'allée d'accès à la maison), soit très en deçà du ratio autorisé de 299 m^2. <p>L'annexe 5 montre clairement la possibilité de diviser sans difficulté la parcelle en 3 lots et de construire 2 maisons nouvelles supplémentaires dans le strict respect des nouvelles règles envisagées du PLU, sous réserve de supprimer ou de réduire de moitié environ la zone qu'il est envisagé de classer en EVP.</p> <p>A titre d'illustration de ce que j'envisage de réaliser, la maison côté avenue Lucie serait pratiquement identique à celle déjà réalisée en 2002 rue Charles (annexe 4), et la maison d'angle serait du type Mansart (annexe 6).</p> <p>Outre la restriction très importante de mon droit à construire si la zone prévue en EVP n'est pas modifiée, je souhaite faire les observations complémentaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la partie de la parcelle envisagée en EVP ne comporte aucun aménagement 													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

paysager particulier. Il n'y a aucun arbre remarquable. Les arbres (pour la grande partie d'entre eux, ce sont les anciens sapins de Noël qu'à la fin des années 70 je replantais moi-même chaque année à la demande de ma mère) sont plutôt sur la partie qui n'est pas en EVP. Elle n'a aucune qualité esthétique ou environnementale qui puisse justifier ce classement.

- si je me réfère au document d'information de la Ville sur la modification du PLU (annexe 7 page 3), le classement de ma parcelle ne correspond à aucun des cas présentés : ce n'est pas un espace vert en fond de parcelle, il n'y pas de risque d'inondation et il ne s'agit pas d'un jardin en front de rue avec une maison à l'arrière.

- la partie en EVP représenterait près de 40% environ de la superficie totale de la parcelle (600 m² / 1555 m²), et irait jusqu'à la limite de la voie publique, côté avenue Lucie, alors qu'aucune autre parcelle avenue Lucie située à proximité n'est concernée par le classement en EVP. Ce n'est pas cohérent et ne va pas dans le sens de l'harmonie de la zone pavillonnaire. Cette disparité de traitement n'a aucune justification.

Je souhaite donc la suppression du classement en EVP. à tout le moins la réduction de 50% environ de la zone concernée. soit 300 m². de façon à laisser constructible la partie côté avenue Lucie sur une profondeur de 20 m (maison + terrasse) (annexe 8).

C'est une demande expresse qui me tient beaucoup à cœur, car elle conditionne l'équité de la donation-partage que je souhaite faire à mes 3 enfants, en stricte application de ce que leur grand-mère leur a toujours dit. Comment leur expliquer que seuls 2 d'entre eux pourraient hériter d'une maison, et le 3ième d'un terrain non constructible ?

2. parcelle AE 478. située 1 A rue Charles DEGUY (2400 m²)

Il est envisagé de classer en EVP 60% environ de la parcelle, soit près de 1500 m² sur 2400 m².

Une partie du classement en EVP correspond à l'entrée de ma maison. Il s'agit de l'accès voiture à la cour intérieure (300 m² environ) qui est déjà bitumée (annexe 9). Cette partie déjà imperméabilisée ne peut donc raisonnablement être un espace vert à protéger.

Plus précisément, le classement de cette partie bitumée crée de façon artificielle sur le plan juridique une continuité d'espaces verts qui ne correspond, depuis la construction de la maison à la fin des années 80, à aucune réalité sur le terrain.

Pour des raisons évidentes d'entretien, je refais l'enrobage de la cour tous les 15 ans environ.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Je demande donc la correction de cette erreur manifeste, afin d'éviter le risque qu'à l'avenir je sois obligé de solliciter une autorisation et qu'il me soit opposé un refus motivé par le classement en EVP, et donc l'impossibilité de refaire l'enrobé pour entretenir la cour (annexe 10).</p> <p>Je précise que je n'ai absolument aucun projet, de quelque nature que ce soit (vente, construction nouvelle,,,) concernant cette parcelle. Je compte bien y vivre jusqu'à la fin de ma vie. La seule idée à laquelle je réfléchis est d'utiliser éventuellement le toit de la piscine (non visible de l'extérieur) pour y installer des panneaux solaires.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération mes demandes concernant les 2 parcelles dont je suis propriétaire, et mon refus du classement en Espace Vert Protégé tel qu'il est envisagé. Par conséquent, je vous encourage à émettre un avis défavorable à la nouvelle version du PLU, ou à tout le moins conditionner votre avis au fait que les modifications suggérées au nouveau projet de PLU soient effectivement retenues.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de la remarque concernant la propriété de la rue Charles Deguy et propose de modifier le périmètre de l'EVP en conséquence. Voir les réponses à l'annexe 1. A l'angle de l'avenue Lucie et de la rue Charles, l'EVP présente une cohérence sur l'ensemble de l'ilot, et une opération de division reste possible.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de l'engagement de la ville à modifier l'EVP de la propriété rue Charles Deguy.</p>													
105	M. Nacim OUALI 91 rue des Plantes	<p>CF. 21</p> <p>J'ai l'honneur de venir par la présente vous solliciter au sujet du projet de modification du PLU (Plan local d'urbanisme) de MONTGERON 91230.</p> <p>En effet, j'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classée en Espace VertProtégé (EVP). sans que je n'en sois préalablement informé.</p> <p>Ce classement implique notamment que je ne pourrai plus intervenir sur mon terrain sans autorisation préalable de la mairie, à chaque changement d'un élément de paysage. Ceci est tout simplement une restriction dans ma liberté de jouir de mon bien , c'est une atteinte au</p>	1	1	1	1				1					

droit à la propriété pourtant inscrite au code civil :

Article 544

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Je ne pense pas que l'usage que j'en fais de mon terrain soit prohibé.

Je n'arrive même pas à comprendre comment peut-on envisager de mettre des restrictions sur des terrains privés alors que croyez le Monsieur , tous les arbres et arbustes et toutes les fleurs et même le gazon de ma pelouse proviennent tous sans exception du fruit de mon travail, achetés tous avec mon argent et plantés et entretenus avec mes mains chaque année.

Comment peut-on me restreindre à intervenir sur les éléments de mon jardin que moi-même j'ai créé !

Je suis tout à fait en accord avec la démarche de protection de l'environnement et de la nature, d'où mon acharnement a bien entretenir mon terrain et veiller à la diversité des plantes dans celui-ci , cependant à mon sens la modification du PLU avec ses nouvelles règles est une démarche punitive et non pas encourageante pour des personnes amoureuses de la nature comme moi.

Quel intérêt d'avoir un jardin si je ne peux pas faire ce que je veux dans celui-ci .autant le supprimer et mettre du béton à la place, chose que je ne souhaite pas faire bien évidemment .

Tout ceci est à mon sens une intrusion et une atteinte au principe fondamental du **droit à la propriété**, un droit naturel garanti par la Constitution. Il figure explicitement dans

la [déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789](#) comme l'un des quatre « droits naturels et imprescriptibles de l'homme».

Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>A la lecture des propositions du nouveau PLU . Je ne vois pas une nécessité publique à ces restrictions imposées par la création des espace vert protégés (EVP)</p> <p>Je suis conscient des enjeux écologiques, et je n'ai certainement pas besoin de restrictions, mais au contraire d'encouragement.</p> <p>De plus, concernant ma parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en Espace Vert Protégé. Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une nicheécologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifierait ce classement. - Ma pelouse et mes arbustes sont protégés mais pas les autres arbres sur un autre côté mon terrain. Ce qui est manifestement incohérent avec l'objectif initial et montre des lacunes dans l'élaboration du zonage lié aux Espaces Verts Protégés. - La surface classée Espace Vert Protégé sur ma parcelle est disproportionnée. En effet, elle représente environ 80% de mon jardin. - Ma maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU actuel protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone UF des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45% de la superficie du terrain pour les parcelles inférieures à 1000m² et même 55% au-delà de 1000m² - On pénalise les Montgeronnais qui verdissent et arborent leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productive. Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les Montgeronnais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable. <p>En résumé : <u>Protégeons notre environnement, mais protégeons aussi nos libertés et nos droits.</u></p> <p>Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en Espace Vert Protégé, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p>Réponse de la Ville : Voir les réponses à l'annexe 1.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans la un secteur déjà non constructible.																		
106	M. Laurent CHAPON 62/64 rue des Fauvettes	<p>Je suis opposé au PLU qui met mon terrain en intégralité en espace vert protégé à Montgeron. Je suis certain que ma maison sera dévaluée. Je voudrais garder mon jardin afin de éventuellement construire une maison de 90 mètres carrés, ce qui nous a été indiqué lorsque nous avons acheté la maison en mai 2015. Je vous demande de modifier et de retirer l'espace vert protégé.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. L'EVP se situe en zone ciel du PPRI de la Seine (zone inondable) de sorte que la réalisation d'une habitation en front de rue est déjà impossible.</p>	1	1																
107	M. Mme DUCROT 114 rue des Plantes	<p>Construction d'une mosquée, merci à l'opposition à la construction d'un immeuble social, merci à l'opposition au PLU, merci à l'opposition. Suivant les époques merci à toutes les oppositions droite ou gauche de nous avoir alertés. Elles ont fait leur travail. Elles sont dans leur rôle. Alors Madame ne tirez pas à bout portant sur l'opposition.</p> <p>Sur mon terrain je n'ai pas d'arbres centenaires. Je suis propriétaire depuis mars 1981 cela fait 40 ans. Une partie de mon terrain mesure 3,50 mètres sur 100 mètres. Vous en avez protégé à peu près sur 70M.</p> <p>J'avais des cabanons en bois. Petit à petit nous avons enlevé ces cabanons. À un endroit il reste une petite dalle de ciment (table et chaise de jardin occupe cette dalle). J'ai planté des mini arbres fruitiers, des framboisiers, des iris, des hortensias, des rosiers, de la pelouse et un petit potager. Dans le fond du jardin il y a des orties que j'enlève 1 à 2 fois par an suivant ma forme et mon emploi du temps. Je dois emmener plusieurs fois par mois mon mari à l'hôpital (Sud francilien, Val d'Yerres, Gallien) Sur mon terrain ou est le béton ? Vous avez peut-être une idée derrière la tête en additionnant les terrains de mes voisins jusque la rue de la Garenne. On respecte notre achat, on ne vous a pas attendu. De plus, nous sommes dans une période de confinement, j'ai honte pour vous de ne pas respecter les habitants et électeurs de la ville de Montgeron et les citoyens qui n'ont pas internet.</p>	1	1				1												

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Je pense que le pouvoir ... ne vous donne pas le droit de faire n'importe quoi dans le dos des habitants de Montgeron et qui payent leurs impôts.</p> <p>Voilà je pense qu'il serait plus sage de revoir votre copie ou vous allez avoir moins d'électeurs.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Le terrain est très minoritairement concerné par un EVP, qui se situe à plus de 25 m de la rue, donc dans un secteur déjà non constructible.</p>																	
108	Mme et M. TAPIN – FERNANDES 7 rue de la Croix Saint Marc	<p>CF N° 21 [?] <u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p>		1	1		1												
109	M. Pierre OGIER	<p>But de la modification : « Préserver le cadre de vie en sauvegardant les espaces verts et les zones naturelles »</p> <p>Inventaire de l'environnement à Montgeron : * Le POS de 2000 note brièvement, page 125, que « <i>les sites concernés par les zones naturelles sont la forêt de Sénart, la plaine de Chalandray et l'allée de la Grange</i> ».</p> <p>* Le PLU de 2013 fait, page 75, un inventaire plus précis du <u>patrimoine naturel</u> de la ville: • <u>«Laforêt de Sénart, de 3000 ha, relique de l'ancien arc boisé de l'Est parisien,</u> -+ Depuis elle a été classée en« foret de protection » et figure sur la carte du SRCE. • <u>« l'allée de la Grange: cette belle avenue plantée d'arbres constitue un tracé urbain autant qu'un espace naturel»</u>). -+ Depuis elle a été rénovée à grands frais par la commune (3 millions dit-on ; mais le chiffre est top secret). Au plus grand profit des pavillons voisins. • <u>« la plaine de Chalandray, ses titres et reconnaissances :</u> ===«entité écologique très importante pour la commune, mais aussi à l'échelle régionale car elle contribue comme la forêt de Sénart à la continuité écologique»). (=«trame verte et bleue » du SRCE).</p>																1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>===«C'est la zone d'expansion des crues de l'Yerres= lit majeur (PPRI) + ville à très fort risque d'inondation (TRI).</p> <p>===«Forêt de Sénart et plaine de Chalandray sont des Znieff de type 2 »).</p> <p>=== « Une grande partie de sa surface comporte des zones potentiellement humides ou humides avérées »). « Elle a été classée « espace naturel sensible » à cause de la richesse naturelle de sa flore et de sa faune, à cause aussi de son cadre de vie (paysage naturel), et enfin à cause de sa fragilité : urbanisation incontrôlée, espaces abandonnés »).</p> <p>===«C'est une zone de préemption par le département»).</p> <p>Depuis elle a été classée au titre de « sites pittoresques » par décret, <u>à l'exception notable de la zone des remblais (parkings Foch+ Dardère)</u></p> <p><u>Le vieux moulin de Senlis</u>, en zone inondable, est plus proche de la ruine que du monument historique. Mais il est promis à du logement et des parkings en zone inondable. Presque un symbole à lui seul de 20 années de dérive municipale.</p> <p>L'histoire d'une dérive municipale en dix étapes :</p> <p>1- Le classement de la vallée : Le 3 mai 2006 la municipalité donne son accord au classement de la vallée de l'Yerres au titre des sites pittoresques à condition que le terrain Dardère qui se trouve sur un remblai en zone inondable, échappe au classement. Le Décret du 23 décembre 2006 classe la vallée de l'Yerres au titre des sites pittoresques.</p> <p>2- Le PAGD : « Plan d'Aménagement et de Gestion Durable » de l'Yerres note page 77 : « A faible pente motrice, l'Yerres aval réagit fortement en fonction des conditions météorologiques, d'où un important risque d'inondation, d'autant que <i>l'urbanisation s'est développée dans le lit majeur</i> ». Le PAGD désigne clairement les maires comme responsables. Illustration :</p> <p>3- Le PPRI: Lors de l'élaboration du PPRI de l'Yerres, les experts avaient classé le terrain Dardère comme zone inondable. Le 31 mai 2010 le maire de Montgeron demande et obtient que le classement du terrain Dardère, sur lequel sont implantés une cinquantaine de garages désaffectés depuis des années, soit reconnu urbanisé et</p>														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>devienne donc constructible (PAGD p.11).</p> <p>Cette dérogation a eu pour effet 1) de faire passer de 'rouge' (inconstructible dans le PPRI de l'Yerres), à 'saumon' l'aléa inondation de la zone comprise entre le terrain Dardère et les pavillons de la rue du moulin de Senlis. 2) de 'valider', en quelques sorte, le remblai sur lequel ont été bâtis les garages dans les années 1950.</p> <p>4- Le remblai Dardère a été qualifié par la ville de « <i>terrain naturel</i> » dans l'affaire Codoprom. Elle s'appuyait sur la définition du lexique du PLU : « <i>Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation de construction</i> ».</p> <p>Le dictionnaire professionnel du BTP {Eyrolles}, neutre dans cette affaire, définit le terrain naturel: « le terrain tel qu'il est ou était avant travaux ». Le lexique occulte l'histoire du site après que le maire s'en soit prévalu en 2010 ! Le maire joue à cache-cache avec les lois.</p> <p>5- « Très fort risque d'inondation » : Le 27 novembre 2012 un arrêté du Préfet de Région classe Montgeron et Crosne comme villes à « très fort risque d'inondation » (TRI). Le risque d'inondation de la zone est double : par submersion et par remontée de nappe. Villeneuve St Georges et Crosne, classées TRI, ont entrepris de rendre à la rivière l'intégralité de son lit. Montgeron seul persiste à poursuivre l'urbanisation du lit majeur de l'Yerres dans sa partie la plus sujette à inondation.</p> <p>6- Le PLU de 2013: C'est donc à bon droit que le préfet Fuzeau a fait, dans son courrier du 3 janvier 2013, ses observations sur le projet de PLU voté le 30 mai 2013 : « Le Syage de l'Yerres préconise vivement que les zones inondables identifiées dans le PPRI soient classées en zone naturelle dans le PLU et préservées de toute urbanisation ». « {Disposition 3.1.1. du Syage} ».</p> <p>Le texte intégral et plus explicite du PAGD est :</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Préconisation 3.1.1 : « Préserver les zones inondables de toute urbanisation. Les zones inondables, notamment celles situées à l'aval du bassin versant de /Yerres, subissent une pression croissante de l'urbanisation. Suite à leur identification dans le Plan de Prévention des risques d'inondation élaboré sur /Yerres, et afin de répondre aux objectifs de préservation des zones inondables, les communes inscriront ces zones dans les documents d'urbanisme. Le SAGE recommande vivement de classer ces zones inondables en zones naturelles dans les documents d'urbanisme ».</p> <p>Le Syage s'appuie sur le SDAGE qui se donne un Défi 8 - Orientation 032 : « Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues». Encore décliné en Défi 8- Orientation 032 - DS.139: « Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme». (2.C.2 et</p> <p>2.C.3 du PGRI).</p> <p>Le PAGD, compatible avec le SDAGE, exige la même comptabilité du PLU: « Les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans ».</p> <p>Le préfet Schmeltz a adressé le 21 mars 2016 son avis sur le projet de PLU du 10 décembre 2015 que la commune lui a soumis. Il note :</p> <p>« Le dossier de Montgeron ne mentionne pas le Plan de Gestion des Risques d'inondation {PGRI} du Bassin Seine Normandie approuvé en décembre 2015. 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 ». Il note encore que manquent la « trame verte et bleue » et la cartographie du SRCE.</p> <p>7- Codoprom: Sur la base d'un PLU 2013 qui refuse de se conformer au rappel à l'ordre du préfet, la commune a donné un permis de démolir/reconstruire à Codoprom sur le remblai Dardère. La justice a, à juste titre, condamné ce permis</p> <p>8- Carré Concy : Le projet de PLU arrêté le 10 décembre 2015 et soumis à consultation publique limitait la hauteur de</p> <p>« Carré Concy » à « 12 mètres au faitage ».</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Le PLU voté le 3 novembre 2016 modifie le texte soumis à consultation en faisant passer le « 12 mètres » en « 14 mètres ». Deux mètres de plus- soit un étage de plus- acquis dans le dos des montgeronnais qui avaient <u>tous</u> montré, lors de la consultation publique, leur forte opposition à ce projet (72 observations couvrant 45 pages du rapport du commissaire enquêteur). « <i>Votre voix doit être entendue</i> » assénait pourtant avec vigueur, le candidat maire en novembre 2013 !</p> <p>Le candidat maire dénonçait, dans une pétition de novembre 2013, le projet du maire en exercice:</p> <p>« Des immeubles de 14 mètres de haut aux abords de la gare ». C'est exactement ce qu'il fait.</p> <p>Il dénonçait aussi « des immeubles plus proches des pavillons et des zones pavillonnaires plus denses ».</p> <p>C'est encore exactement ce que le candidat-maire, devenu maire, réalise aujourd'hui !</p> <p>Or la Directive européenne sur l'eau de 2000/60, transposée en droit français par une loi de 2004, a créé un outil opérationnel pour gérer les problématiques complexes des rivières et nappe phréatiques : le « bassin versant ».</p> <p>L'Agence de bassin de l'Yerres crée une solidarité, en matière d'inondation, entre les grands champs cultivés de Brie et la basse vallée urbanisée de l'Yerres où se situe la ville de Montgeron, logiquement classée par le Préfet de région ville à « <i>très fort risque d'inondation</i> ».</p> <p>Et c'est la ville la plus à risque d'inondation qui, au mépris de l'Objectif PAGD 3.1 de « <u>solidarité amont /aval</u> ». empêche le bon fonctionnement du « bassin versant » mis en place pour protéger sa population, tout autant que la zone naturelle. Et au mépris du « <i>cadre de vie des montgeronnais</i> » que la municipalité prétend aujourd'hui vouloir préserver.</p> <p>9- Modification N° 2 du PLU (2019) : But visé : « C- Renforcer la protection de la trame verte en milieu urbain ». Cette modification N°2 porte sur le même thème que la modification N° 3. Cela montre que le PLU, censé être un document programmatique à 15 ans ne</p>														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>remplit pas son rôle. (Cf Montgeron MagN° 199: « <i>Le PADD: la feuille de route à l'horizon 2030 !></i>) !</p> <p>On note que:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Il manque à la commune le cadre général de son action en matière d'urbanisme. En fait un vrai PLU, inventaire tout autant que vrai plan d'action ! b) D'où l'illisibilité de l'action de la municipalité pour les montgeronnais. A quoi s'ajoute une scandaleuse opacité lorsqu'elle refuse de communiquer le coût des grands chantiers. c) Le plus bel îlot vert de Montgeron, en plein centre-ville (Picpus), a été détruit -dans des conditions de régularité douteuses--, alors même que la 2° modification du PLU aurait dû le sauver. Qui pourrait encore croire après cela que la ville est le défenseur des îlots verts et ducadre de vie de montgeronnais en général 7 <p>En dépit de toutes les protections dont la vallée de l'Yerres bénéficie aujourd'hui, (rien n'est plus protégé à Montgeron), la commune continue ses agressions contre le plus authentique espace nature[de la ville, « espace naturel sensible » et « continuité écologique régionale »(SRCE)}. Cette authentique campagne qui fut, au XIX⁰ siècle, un lieu de villégiature pour les Parisiens et lieu de séjour pour les peintres qui en ont laissé d'éloquents souvenirs.</p> <p>Le candidat maire écrivait aux riverains le 9 juillet 2011 son« opposition totale de son équipe au projet d'urbanisme des parcelles situées entre la rue du Moulin de Senlis et le parking Foch... à causes des contraintes fortes liées au fait que ces terrains sont inondables». Les contraintes, on les a mesurées sur Carré Concy construit en zone inondable : Cela a exigé 3 mois de pompage jour et nuit dans la nappe phréatique au risque de déstabiliser les constructions environnantes; une centaine de pieux de ciments enfoncés à 12 mètres dans la nappe phréatique pour soutenir les longrine d'un immeuble dont le coûtsera ainsi majoré de 20 à 30%. Belle performance !</p> <p>Changeant son fusil d'épaule, le maire évoque, dans la Présentation de la modification N° 2, page 8,</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>« Un projet de Maison départementale de l'Essonne est envisagé à proximité immédiate du parking Foch sur d'anciens hangars situés en zone UF et UEc ».</p> <p>Dans le temps où il se sert des remblais comme justification de sa progression en zone interdite, il nie l'existence de ces remblais en les qualifiant de « terrain naturel ». Contradiction évidente.</p> <p>Et il persiste à enfreindre les règles de prudence et d'authentique écologie émises par les autorités publiques de l'Etat et SAGE /Syage.</p> <p>10- La solidarité 'lit majeur' /'pôle gare' : La présence des deux grands parkings Foch, élément-clé du fonctionnement du pôle gare, pose problème car ces vastes terrains, sur remblai, sont inclus <u>dans le lit majeur</u> de l'Yerres. La circulation la plus intense de la ville, (11000 voitures/jour et des milliers de piétons quotidiens) se trouve entre la gare et les parkings avec de gros problèmes de sécurité pour les piétons (Leclerc, Moulin de Senlis). Ces deux voies publiques qui conduisent à la gare sont dangereuses pour tous, et inaccessibles aux PMR. Or la SNCF vient de réaliser, à grands frais, l'accessibilité des quais aux PMR. La limitation qu'impose la commune aux PMR, d'illégale, devient, en plus, insupportable.</p> <p>Des chemins ruraux du XIX⁰ siècle, Concy et Moulin de Senlis, sont flanqués d'un immeuble de 14 mètres dont le parking souterrain débouche, au mépris de l'article 3 du règlement d'urbanisme, sur l'axe le plus fréquenté de la ville; (11000 véhicules /jour} et en contradiction totale avec la règle d' « intégration du projet dans son environnement » préconisée par l'article 7 des règles communes; en contradiction encore avec les règles basiques d'urbanisme (les routes avant les immeubles!).</p> <p>La commune ne se conforme ni aux règles du Syage, ni aux règles générales d'urbanisme, ni même à son propre règlement. Elle crée, au détriment des habitants du quartier pavillonnaire de la gare, une zone de non droit et des nuisances considérables. L'exact opposé de qu'elle clairotte.</p> <p>Je demande au commissaire enquêteur de soutenir les 4 modifications du PLU :</p> <p>1- Que, au nom de la compatibilité SDAGE/Syage, le lit majeur de l'Yerres soit classé</p>													
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>en zone naturelle comme le rappelle le Préfet . Le lit majeur doit être inconstructible.</p> <p>2- Que soit ajoutée dans le règlement de la zone N du PLU, partie générale, la mention selon laquelle le lit majeur de l'Yerres relève aussi des règles SAGE/SDAGE. (cf. le préfet).</p> <p>3- Que soit supprimée du lexique la définition « terrain naturel» faux créateur de droit.</p> <p>4- Que soit corrigée l'aberration du PLU qui qualifie la rue du Moulin de Senlis « résidentielle » alors que cet ancien chemin rural très étroit est traversé par ? véhicules / jour , à 99% en transit.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Remarques générales déjà débattues lors des précédentes procédures de modification et de révision du PLU et sans rapport avec le présent projet de modification.</p>																		
110	M. Mme André GUILLEMARD	<p>Quelle ne fut pas notre surprise d'apprendre que notre propriété était impactée par le nouveau PLU!</p> <p>Vous prétendez vous adresser aux grandes propriétés. Or notre terrain, acheté en 1982, est petit 547 mètres carrés maison comprise ! C'est un jardin très bien entretenu avec des espaces verts, arboré et fleuri. Nous vous invitons à venir vérifier !</p> <p>Comment ont été choisis ces espaces verts protégés. Au hasard ? Certains terrains les plus grands que le nôtre ne sont pas impactés. Pourquoi ? Ce projet va évidemment porter atteinte à la valeur de notre bien.</p> <p>Des espaces verts il nous semble qu'à Montgeron nous n'en manquons pas (pelouse, Forest, parc) pour empêcher l'ordre l'urbanisation, d'accord ! (ce n'est pas dans notre petit jardin qu'on va pouvoir construire un immeuble !)</p> <p>Mais il nous semble que les constructions se multiplient dans Montgeron ! Les places de stationnement diminuent, se garer avenue de la République est devenu impossible point nous souhaitons que vous révisiez votre projet en évitant d'impacter des petits terrains comme le nôtre.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p>	1	1															1	1
111	Mme Marie-Thérèse METZGER 25 chemin du Dessus du Luet	<p>Je vous sollicite afin de vous parler de ma propriété à Montgeron, car j'ai eu la surprise désagréable de constater qu'une grande partie de mon terrain va être classé en espace vert protégé sans que je n'en sois préalablement informée.</p>	1	1	1					1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque élagage d'arbres situés dans mon jardin (voir abattage d'arbres si besoin).</p> <p>Concernant ma parcelle deux points méritent d'être porté à votre attention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface classée en EVP sur ma parcelle est disproportionnée point en effet elle représente environ 80 pour 100 de mon jardin. <p>Ma parcelle est divisible selon le PLU en vigueur mais ne le sera plus avec le nouveau projet. L'indivision, qu'elle soit engagée ou non va changer la valeur de ma propriété. Le classement d'une partie de ma parcelle en espace vert protégé rend cette zone inconstructible et porte donc atteinte à la valeur foncière de mon bien point pour ces raisons je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en espace vert protégé.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Comme évoqué plus haut, une distance minimale de 8 m entre les habitations existantes et les EVP sera retenue dans le document définitif, afin de faciliter les éventuels projets d'extensions.</p>																
112	M. Mme Chrystelle et Fabien ROCHEFORT 30 rue des Quinconces	<p>Nous sommes propriétaires de notre résidence principale située au 30 rue des quinconces à Montgeron et référencée au cadastre AP 20.</p> <p>Notre terrain a la particularité de disposer d'un accès par le 30 rue des quinconces mais dispose aussi d'une adresse au 3 rue du Dr Besson.</p> <p>Nous avons été très surpris d'apprendre que notre terrain situé entre la maison et l'accès 3 rue du Dr Besson serait classé espace vert protégé.</p> <p>Depuis que nous avons acquis cette maison, nous avons procédé à notre initiative à la dépose de 70m2 de goudron, planté 5 arbres, remplacé les haies de tuya par des haies de feuillus et de lierre, nous nous sommes attachés à entretenir la diversité en installant un hôtel à insectes.</p> <p>Cependant, nous sommes opposés à ce que notre jardin soit classé, alors que nombre d'autres maisons de notre quartier présentant des terrains de même surface, voire plus grand, ne seront pas concernées.</p> <p>De plus, nous trouvons incompréhensible d'être sanctionnés par ce projet de règlement non équitable alors que ce sont nos initiatives citoyennes et responsables qui ont conduit les services de la mairie à identifier notre terrain comme espace vert protégé.</p> <p>Par ailleurs, notre terrain jouit d'un accès routier existant côté 3 rue du Dr Besson. Ce projet de règlement nous interdira la possibilité de construire sur notre terrain depuis cette rue comme cela est possible aujourd'hui. Ce projet porte donc un préjudice extrêmement important et injuste à notre patrimoine foncier.</p> <p>Aussi, je vous remercie de bien vouloir retirer notre terrain des espaces verts protégés.</p>	1	1	1	1												

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Nous vous remercions de bien vouloir nous informer de vos conclusions que nous espérons positives. Dans le cas contraire, nous tenons à vous informer que nous engagerons tous les recours possibles pour que ce projet ne puisse pas aboutir.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville partage la préoccupation de ces propriétaires et les remercie pour les travaux d'entretien et de renaturation qu'ils ont entrepris sur leur propriété. Une construction d'habitation nouvelle rue du Docteur Besson paraît déjà réglementairement impossible compte tenue des règles de recul. Voir également les réponses à l'annexe 1.</p>														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

113	M. Mme PRYLECKI 49 rue Aristide Briand	<p>Dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme 2021 de notre ville, nous vous demandons de bien vouloir prendre note de notre désaccord concernant le classement en espace vert protégé de la partie portée en rose sur le plan du projet concerné, soit environ 400m² (40% de notre terrain non construit).</p> <p>Cette modification du PLU viendrait totalement anéantir notre projet de vie intergénérationnelle et porterait atteinte à la valeur de notre bien.</p> <p>En effet, lors de l'achat de notre terrain, composé alors de trois lots (annexe 1), nous en avons acquis deux d'entre eux, maintenant regroupés en une seule parcelle n° AK 446 de 1144m² et construit un pavillon sur un coté de celui-ci, afin de pouvoir ériger ultérieurement un autre petit logement de plain-pied, destiné à y passer nos « vieux jours » à domicile, pendant que notre fils et sa famille reprendraient la maison familiale.</p> <p>La mairie a acquis le 3ème lot de 401m², pour agrandir le carrefour entre la rue Aristide Briand et l'avenue de la Vènerie, et créer un espace vert (annexe 2) jouxtant déjà notre propriété.</p> <p>Nous avons fait le choix de maintenir beaucoup d'espaces verts (nombreux arbres fruitiers, un grand potager biologique, massifs de fleurs, haies, puis allées, cour et descente de garage à revêtement perméable) sur une surface de près de 1000m² autour de notre pavillon donnant sur la rue Aristide Briand et estimons que nous devrions pouvoir construire ce petit complément immobilier.</p> <p>Un portail, existant avant notre acquisition, donnant accès à un garage en bois de 25m² depuis l'avenue de la Vènerie a été conservé dans ce but.</p> <p>De plus, nous agissons depuis très longtemps en faveur du développement durable (compostage, non-utilisation de pesticides, tri sélectif rigoureux, etc...), participons largement aux activités citoyennes environnementales dans cette ville déjà à la campagne par sa proximité immédiate avec la grande forêt de Sénart, sa grande Pelouse et les bords de l'Yerres, atouts existants et rares, par rapport à d'autres communes.</p> <p>Une telle décision d'atteinte aux domaines privés serait discriminante entre habitants et des actions de reverdissement sont certainement encore possibles sur le domaine public et lors</p>	1					1									
-----	--	---	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

des constructions nouvelles.

En souhaitant que vous émettiez un avis défavorable à cette version du PLU 2021, nous vous remercions par avance et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de notre respectueuse considération.



TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><u>Réponse de la Ville :</u> Ce projet semble difficile ou impossible à réaliser compte tenu de l'implantation de la maison et des règles du PLU, indépendamment même du projet d'EVP, qui ne concerne que minoritairement la propriété.</p> <p><u>Observations CE</u> <i>Le CE recommande l'ouverture d'un dialogue avant de conclure à l'impossibilité d'implantation d'une maison.</i></p>														
114	Association MONTGERON ENVIRONNEMENT Mme Mireille FRIC	<p>La charte de l'arbre manque actuellement d'éléments concrets, de recommandations, à la fois pour l'entretien du patrimoine arboré de la ville et pour orienter les particuliers qui possèderaient un arbre remarquable ou qui souhaiteraient entretenir/planter des arbres dans leur jardin</p> <p>Arbres remarquables Je m'étonne de ne trouver quasiment que des arbres situés chez des particuliers sur le plan pour les arbres remarquables. Il y a très peu d'arbres remarquables situés sur les terrains communaux.</p> <p>La liste des arbres remarquables doit comprendre</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emplacement • L'essence • Le diamètre du tronc à 1 m du sol • L'état sanitaire (estimé par un professionnel, cf compétences ONF). Cet état sanitaire devrait être évalué régulièrement (tous les 5 à 10 ans ?) <p>Lorsqu'un arbre remarquable est situé sur le terrain d'un particulier la personne doit être prévenue en amont de la qualification de l'arbre. Il serait souhaitable qu'il y ait une aide de la mairie pour l'entretien des arbres remarquables S'ils sont intéressants pour l'image de la ville et pour l'ensemble de la collectivité, la collectivité doit prendre en charge une partie de l'entretien de l'arbre</p> <p>Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide financière/Aide technique/adresses à fournir pour l'évaluation régulière (tous les 5 à 10 ans ?) de l'état sanitaire des arbres • Aide financière/Aide technique/adresses à fournir de professionnels capables de réaliser la taille respectueuse et l'élagage • Aide financière annuelle pour le nettoyage des gouttières • Estimation des dommages possibles aux constructions alentours (très gros arbre à proximité d'une maison ou d'un mur mitoyen) <p>Alignements d'arbres Pour les alignements il ne semble pas y avoir d'inventaire. Il en faudrait un.</p>							1							

	<p>Les arbres de la place des tilleuls ne sont pas indiqués dans les alignements d'arbres, est-ce un oubli ? (ou est-ce volontaire ?)</p> <p>L'arbre en ville Réduire la présentation de ce qu'est un arbre à l'essentiel</p> <p>Qu'est-ce qu'un arbre ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durée de vie • Taille (hauteur, diamètre) • Système racinaire : Insister sur cette partie mal connue. Le volume des racines est à peu près équivalent à celui des branches • Un arbre produit des feuilles (une fois par an) ou des aiguilles (en continu). En tenir compte pour l'entretien de l'arbre <p>Les bienfaits de l'arbre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Source de biodiversité (arbres mellifères, hébergement d'insectes/oiseaux/mammifères) • Fixation de CO2 • Evaporation (si l'arbre a accès à de l'eau en sous-sol) • Diminution de la température • Purification de l'eau • Stabilité des sols • Rétention d'eau <p>Les besoins de l'arbre (ajouter cette partie très importante car mal connue)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'arbre a besoin de place : pour ses racines, pour ses branches. Y penser à l'implantation de l'arbre • L'arbre a besoin d'eau ! Le sol au pied de l'arbre doit être perméable sur environ le même diamètre que les branches (cf importance du système racinaire) • L'arbre a besoin de lumière • Si une taille particulière est prévue la taille doit être modérée et régulière <p>Recommandations pour la mise en place et l'entretien du patrimoine arboré en ville Prendre exemple sur la charte de l'arbre urbain de Rouen https://rouen.fr/sites/default/files/publication/arbres_double.pdf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Choix des essences <ul style="list-style-type: none"> ○ Taille (hauteur, diamètre) ○ Résistance à la pollution ○ Type de système racinaire 													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Durée de vie ● Frais de taille/élagage à anticiper ● Production de feuilles à anticiper ● Apport d'eau au moins dans les premières années ● Plantation <ul style="list-style-type: none"> ○ Choix des arbres ○ Période de plantation (fin automne/hiver) ● Bilan phytosanitaires réguliers à budgéter <p>Déconseiller les arbres en pot : les arbres en pot ne sont pas des arbres (le pot limite leur développement, ils ne peuvent survivre que quelques années par rapport à leur durée de vie normale, il faut les arroser ce qui anti écologique, ils n'apportent quasiment aucun des bienfaits que peuvent apporter les vrais arbres).</p> <p>Recommandations pour les maîtres d'œuvre lors de travaux Là encore, prendre exemple sur la charte de l'arbre urbain de Rouen très bien faite (https://rouen.fr/sites/default/files/publication/arbres_double.pdf)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Protection des troncs ● Distances à respecter pour le système racinaire ● Décaissement ● Prévention du tassement au pied des arbres ● Prévention des pollutions ● Remise en état du chantier après travaux...A donner aux maîtres d'œuvre avant les travaux <p>Recommandations pour les particuliers S'inspirer du guide Eco Jardin https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/guide_eco_jardin.pdf</p> <p>Choix des essences : donner des exemples (durée de vie, hauteur, diamètre)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Très grand arbre : Séquoia, cèdre du Liban, platane ● Grand arbres : Pin, tilleul, érable, merisier, bigarreaulier ● Arbres de taille moyenne : pommier, abricotier, pêcher, arbres fruitiers de haute tige, sorbier des oiseleurs ● Petits arbres : laurier sauce, arbres fruitiers de basse tige, noisetier, sureau, <p>Laisser sous l'arbre une zone perméable d'environ le diamètre des branches de l'arbre adulte (cf. besoins en eau) Distance par rapport aux murs d'une maison, distance par rapport à un mur mitoyen (Code civil, art. 671, 672 et 673) Anticiper l'enlèvement des feuilles Anticiper la taille</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Anticiper ce qui sera possible sous l'arbre (ombre mais absence de pousse d'une pelouse ou de fleurs)</p> <p>La protection des arbres d'alignement et arbres remarquables La charte doit clairement faire état des obligations de la mairie et des particuliers sur l'entretien et les décisions éventuelles d'élagage et d'abattage de ces arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilans phytosanitaires réguliers et publics • Justifications en amont présentées aux riverains/aux habitants en cas de nécessité d'élagage et/ou d'abattage • Obligation de remplacement/compensation (quelle taille d'arbre, quelle essence ?) pour les arbres remarquables mais aussi pour les arbres d'alignement <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir notamment la réponse à la contribution 87. La Ville remercie ce contributeurs pour ses pistes d'amélioration de la charte de l'arbre qui pourront être étudiées parallèlement à la procédure de modification du PLU.</p>															
<p>114 bis</p>	<p>Association MONTGERON ENVIRONNEMENT Mme Mireille FRIC</p>	<p>Au moment, nous nous demandions hier dans notre courrier du 27 avril la prolongation de l'enquête publique de modification du PLU de Montgeron, nous apprenons que la mairie distribue actuellement un 4 pages, daté avril, qui tente encore de minimiser la portée des modifications, organise, en catastrophe, à une semaine de la fin de l'enquête, une visioconférence, demain, 29 avril, et annonce une prolongation de l'enquête de 3 jours. Cette prolongation de 3 jours est très insuffisante en durée et ne comporte qu'un samedi matin de permanence pour permettre aux personnes indisponibles la semaine d'y participer.</p> <p>La permanence que vous avez tenu lundi 26 avril a encore été houleuse et à nouveau, les conditions n'étaient pas réunies pour travailler sérieusement avec des plans et des dossiers, puisque vous avez dû vous résoudre à la tenir en extérieur. La pandémie ne peut être tenue responsable de cette situation car la mairie de Montgeron n'est pas avare de diffusion de supports de communication tout au long de l'année et une telle modification se prépare de longue date. Une réunion organisée en catastrophe de surcroit en visioconférence, ne pourra remplacer le travail en amont qui n'a pas été fait. Il sera sans doute raisonnable devant une telle situation, de reporter à la rentrée cette modification d'un pays à l'UE. Madame Carillon semble confondre phase de concertation et enquête publique, comme le montre sa récente déclaration au conseil municipal. Compte rendu du 14 avril, page 22.</p> <p>Nous maintenons donc notre demande de prolonger l'enquête publique d'au moins 15 jours avec a minima une permanence supplémentaire un samedi matin, la mairie devant assurer les moyens</p>														<p>1</p>	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

117	M. Mme Jean-Marc et Christine BOUILLOT 3 rue Commines	<p>Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée AE98 au 3 rue Commines à Montgeron. Nous avons pris connaissance des modifications prévues au Plan Local d'Urbanisme concernant notre quartier. Il en ressort que la bande d'une dizaine de mètres constituant le fond de notre parcelle est, dans la nouvelle version du PLU, déclarée Espace Vert Protégé.</p> <p>Or, nous attirons votre attention sur le fait qu'à ce jour cette bande de terrain n'est pas totalement couverte par une haie. Des arbustes sont morts il y a quelques années et nous les avons remplacés par un massif fleuri (cf photos jointes). D'autres sont également morts et nous n'envisageons pas non plus de les remplacer par d'autres arbustes.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p>	1												
118	Mme Françoise SAVIGNY 1 Bd Sellier	<p>J'ai choisi de venir m'installer à Montgeron il y a 5 ans parce que cette ville m'offrait à moins de 30 minutes de la gare de Lyon un cadre de vie qui me semblait idéal, avec un centre-ville riche de commerces de proximité et un urbanisme agréable proposant un bon compromis entre logements collectifs, zones pavillonnaires et protection du patrimoine végétal. J'approuve pleinement les principes généraux du projet de révision de l'actuel PLU. Je me réjouis tout particulièrement de la présence, à quelques dizaines de mes fenêtres côtés nord, d'une zone d'espaces verts protégés. L'adoption de ce nouveau PLU irait dans le sens d'une préservation accrue de la spécificité de l'urbanisme montgeronnais.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>													1
119	M. Cédric BARBE 22 route Forestière du Château	<p>En tant que propriétaires d'une maison située au 22, Route Forestière du Château, nous tenons à vous écrire en rapport avec la modification du PLU qui est actuellement en cours de réalisation sur la commune de Montgeron et plus particulièrement concernant une zone d'Espace Vert Protégé qui prendrait place nous sur presque toute la partie avant de notre parcelle, ne tenant pas compte notamment de l'allée cimentée et du portail en place depuis des années et qui se trouvent à l'opposé de ce qui est retenu comme passage dans ce plan d'urbanisme.</p> <p>Dans ce cas qu'en est-il si nous devons un jour refaire notre allée ? Car nous envisageons cela dans les prochains mois étant donné que les racines des arbres plantés sur la parcelle il y a plusieurs décennies par les anciens propriétaires causent des désordres au niveau de notre sol.</p>	1	1	1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Par ailleurs ce classement établirait une limitation d'usage de notre parcelle si un jour nous-même ou de futurs propriétaires souhaiteraient y construire une annexe, un garage ou une extension à la maison. Je suppose que celle-ci serait automatiquement refusée dans cette zone.</p> <p>Nous remarquons pourtant que plusieurs terrains de la rue avec des caractéristiques similaires n'ont aucune zone prévue comme Espace Vert Protégé alors même que certaines parcelles sont très similaires à la nôtre.</p> <p>Nous comprenons la préservation de la nature et des espaces verts auxquels nous sommes attachés comme beaucoup de citoyens mais imposer ces dispositions à des propriétaires sans concertation paraît très restrictif.</p> <p>Ainsi nous vous remercions de prendre connaissance de nos doléances et de ne pas classer notre parcelle en Espace Vert Protégé ou en tout cas pas dans les conditions envisagées.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p>																		
120	Mme Marie-Madeleine GALISSON 16 rue d'Esclaibes d'Hust	<p>Je ne peux que saluer l'initiative de la Municipalité de Montgeron de se soucier de maintenir le caractère verdoyant de notre ville. Je reste cependant perplexe qu'elle fasse reposer cette responsabilité sur les seuls particuliers -largeurs des allées, couleurs des volets ou des façades, système d'ouverture des portails, etc... C'est l'arbre qui cache la forêt.</p> <p>Qu'en est-il de l'engagement de la ville sur la compensation espace vert/artificialisation des sols ? Nous voyons bien « fleurir » les constructions mais pas la préservation de notre patrimoine, bien commun s'il en faut. Je souhaite que la Municipalité nous informe sur sa vision future et globale de l'urbanisme de Montgeron.</p> <p>Comment aujourd'hui, alors que l'environnement et l'écologie sont dans les priorités des populations, la ville ne résiste-t-elle pas aux aberrations des promoteurs, pour protéger la qualité de vie des générations futures et qu'elle ne se soucie pas des biens collectifs.</p> <p>Je souhaite qu'un éclairage particulier soit donné sur les projets à court et long termes, en particulier sur le centre-ville . Ce qui a été fait de la propriété Maggio ne peut que nous inquiéter quant à la sensibilité de nos élus sur ce que serait le respect de la qualité de vie des citoyens.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable. Voir également les réponses à l'annexe 1.</p>																		1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Je trouve, en effet, surprenant d'être privé de la possibilité d'isoler par l'extérieur sa maison au seul motif qu'elle a été construite avant 1950.

Tout d'abord, il est difficile de comprendre précisément l'objet et les raisons de cette disposition en l'absence de justification au rapport de présentation -page 20- qui la situe à l'article 6 au lieu du 11. On suppose que le but est la préservation de l'architecture des bâtiments et de l'unité des quartiers de la ville, mais qui a dit que l'isolation par l'extérieur détruisait nécessairement le style architectural d'une façade ?

Ensuite, pourquoi avoir fixé arbitrairement une limite à une année de construction ? et pourquoi cette année en particulier ?

Il aurait été plus judicieux d'établir des critères objectifs !

Dans ces conditions, qu'en est-il des constructions datant d'avant 1950 qui n'ont plus leur aspect architectural d'origine ou qui ne correspondent à aucune unité architecturale ?

Ma maison en est un exemple, construite en 1930, elle a fait l'objet d'une rénovation importante dans les années 70 et n'a plus du tout son aspect d'origine (absence de toute modénature, revêtement crépis/béton blanc, volets roulants électriques et menuiserie PVC blanche, etc.),

Elle n'a plus le même aspect que les autres maisons de la rue,

Par ailleurs, s'agissant d'une petite maison (75m² habitable) l'isolation par l'intérieur de cette véritable passoire énergétique n'est pas envisageable et, l'isolation par l'extérieur m'a été recommandé par plusieurs professionnels comme la meilleure solution,

L'architecte nous assurant même qu'il existait des solutions techniques permettant à la façade de retrouver un aspect plus proche de l'origine après une isolation par l'extérieur (notamment la reconstitution d'un bandeau en limite de niveau présent sur les autres maisons de la rue et absent sur la nôtre),

Ainsi, bien que je souscrive à l'objectif de préservation du patrimoine architectural de la ville, j'estime que l'application systématique de cette disposition sera contre-productif dans certains cas. En effet, pourquoi empêcher l'isolation par l'extérieur d'une façade qui n'a pas le

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>moins intérêt architectural ?</p> <p>Cette disposition nécessite une adaptation permettant de vérifier l'opportunité d'une telle interdiction en fonction du bâtiment considéré.</p> <p>Cette interdiction est d'autant plus incompréhensible quand tout est fait par ailleurs pour inciter à l'isolation des bâtiments dans un cadre plus général de lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>Je pense notamment au décret 2016/711 du 30 mai 2016 qui oblige à procéder à l'isolation extérieure des façades lors d'un ravalement important (Article R131-28-7 du Code de la construction et de l'habitation). Je remarque, par ailleurs, que, si diverses exceptions sont prévues à cette obligation, aucune n'est basée sur l'année de construction...</p> <p>En conséquence de quoi, je pense que cette disposition ne peut être adoptée en l'état, il convient de la supprimer ou l'amender,</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Cette question a été soulevée par plusieurs interlocuteurs. Voir notamment les réponses à la contribution n°88.</p>																	
123	Mme Sophie DUPUY MANDON	<p>En tant qu'habitante de Montgeron je fais entendre mon opposition au projet de modification du PLU de la ville. J'en ai pris connaissance par le journal de la ville et le document présenté sur le site internet de la municipalité.</p> <p>Ce projet ne prend pas assez en compte l'écologie et l'importance de l'environnement. Il impose aux particuliers des contraintes décoratives qui nuiront à leur liberté et qui feront peser sur eux de fortes charges financières que beaucoup ne seront pas en mesure d'assumer.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1.</p>																	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

124	M. Nicolas FRATACCI 48 bis rue de la Garenne	<p>Ayant été avisé le 28 avril 2021, par une note d'information « papier » émanant de la mairie de Montgeron, d'un projet de modification du PLU, nous souhaitons comme Madame le Maire nous y invite, formuler ci-après nos remarques concernant ledit projet et ses impacts lourdement structurants sur la parcelle (Cadastre: section AO 249) dont mon épouse et moi-même sommes propriétaires.</p> <p>A la lumière du plan de zonage de notre quartier, nous observons une rupture de la continuité écologique sur plus d'une dizaine de parcelles, quand parallèlement la nôtre est classée en zone verte protégée à plus de 50 % de sa superficie.</p> <p>Nous précisons ne pas être opposé à un classement raisonnable et pertinent de notre terrain, mais nous tenons à manifester notre totale incompréhension face à ce déséquilibre vécu comme une injustice.</p> <p>Nous envisageons un projet de piscine d'une superficie approximative de 40m². Cette création dépasserait possiblement la zone des 5 mètres évoquée dans le projet « PLU ».</p> <p>En août 2018 et à titre purement informatif, nous avons interrogé les services de l'urbanisme sur la faisabilité d'un tel projet sur ce terrain. Nous avons obtenu une réponse informelle positive, sous réserve bien entendu du respect des règles en vigueur, en termes d'observation des distances du bassin, depuis les limites séparatives.</p> <p>La modification du PLU telle que présentée, constitue en l'espèce, une orientation hautement préjudiciable à la mise en valeur de notre parcelle.</p> <p>En outre, dans la configuration actuelle de notre terrain et sur sa partie arrière, la réalisation hypothétique de cet ouvrage n'entraînerait aucun abattage d'arbre et conduirait dans l'hypothèse la plus pessimiste à une surface perméable approximative et protégée de 44 %.</p> <p>Forts de cette approche que nous avons souhaitée réaliste et modérée, nous demandons une réduction substantielle et équitable de l'espace vert protégé sur notre terrain, tel que prévu aujourd'hui, par le zonage du nouveau PLU.</p>	1	1	1											
-----	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

 <p><u>Réponse de la Ville :</u> Compte tenu de l'implantation à relative proximité de la rue, il est proposé de décaler un peu l'EVP vers le fond du terrain.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de l'engagement de la ville à déplacer l'EVP.</p>	
<p>125 M. Jean CARROZZA GUIDO 51 bis Route de Corbeil</p> <p>A la vue du futur PLU, je m'aperçois que dans la zone UC la réglementation d'urbanisme a fortement évolué notamment sur la question de la variation des hauteurs (article UC10).</p> <p>Il serait intéressant que cette disposition puisse bénéficier également à la zone UEa ce qui permettrait d'éviter un aspect trop uniforme des constructions.</p> <p>La zone UEa Route de Corbeil est concernée de la même manière par des enjeux de mutations urbaines et de fortes évolutions de l'existant.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cette proposition.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en considération par la ville de l'extension des dispositions de hauteur de la zone UC à la zone UEa.</p>	<p>1</p>

TABLEAU DES OBSERVATIONS

126	M. Gilles BORZAKIAN	<p><u>Mail :</u> Vous trouverez, ci-joint, sous forme de deux fichiers PDF, mes observations concernant la nouvelle version du PLU proposé. Le deuxième fichier est un rappel de ce que j'avais déjà écrit à l'occasion de l'enquête du Commissaire enquêteur lors de la modification passée en 2017. Cet écrit reste d'actualité et et complète celui rédigé ce jour.</p> <p><u>Courrier 2021:</u> Je tiens à déplorer l'absence de concertation avec les Montgeronnais qui a marqué son élaboration comme cela a été le cas pour les versions précédentes. Il serait encore temps de le faire cette fois car les modifications souhaitées ne présentent aucun caractère d'urgence.</p> <p>Montgeron est une commune ancienne dont la quasi-totalité des terrains constructibles sont déjà construits souvent depuis longtemps.</p> <p>Tout en étant conscient de la nécessité de disposer d'un PLU pour orienter son urbanisme dans un sens devant bénéficier à tous ses habitants en évitant des constructions anarchiques je constate que le PLU et chacune de ses nouvelles modifications ne font qu'empiler de nouvelles contraintes sans jamais donner droit à des assouplissements destinés à l'amélioration de l'habitat existant, même s'ils sont globalement bénéfiques pour la commune. Résultat l'habitat est de plus en plus figé car toute amélioration de l'existant se heurte à un faisceau de contraintes de plus en plus inextricable et dont la nécessité, voire l'utilité, sont parfois très contestables.</p> <p>C'est en particulier le cas des zones pavillonnaires UF dont je suis un habitant :</p> <p>1) Depuis de nombreuses années je demande que soit autorisé la construction d'un garage avancé empiétant en tout ou partie sur la bande de 5 m déterminée à partir de la limite du terrain avec la voirie et réputée inconstructible par le PLU. Vous trouverez, ci-joint, le courrier que j'avais déposé auprès du Commissaire Enquêteur en charge de la modification du PLU initiée par la municipalité en 2017 et qui détaillait l'argumentation appuyant ma demande. Ce courrier reste d'actualité et participe de ma demande d'aujourd'hui. Je n'ai jamais reçu la moindre réponse officielle, argumentée et écrite à cette demande même si je connais l'opposition de principe de la municipalité sur le sujet. J'ajoute un argument en faveur de ma demande : l'implantation d'un garage en proximité de rue limite l'impact de la bande de roulage des véhicules sur le terrain au strict minimum</p>	1	1						1	1		
-----	---------------------	---	---	---	--	--	--	--	--	---	---	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

nécessaire. Loin de cette demande la municipalité veut faire passer aujourd'hui la bande d'inconstructibilité en front de terrain de 5 à 6 m ! (cf UF6 Page 72). Cela **réduit de fait à nouveau la zone constructible des terrains** du 6^{ème} au 25^{ème} mètre au lieu du 5^{ème} au 25^{ème} mètre.

De même j'avais demandé que la **limite d'emprise des constructions au sol en zone UF soit positionnée à nouveau à 35% pour les terrains de moins de 500 m²**, voire exceptionnellement à 40% pour les terrains déjà construits dont la construction principale ne bénéficie pas de sous-sol et je maintiens cette demande. Rappelons que les zones pavillonnaires sont déjà totalement construites ou presque, que les terrains de taille modeste <500 m² y sont majoritaires et qu'une limitation trop drastique de l'emprise au sol constitue un blocage des améliorations de l'habitat existant aggravé par les autres contraintes diverses et variées du PLU.

1) Parmi les nouveautés prévues à ce nouveau lot de modifications je retiendrai les pointssuivants :

- Pourquoi **limiter les constructions annexes des zones EVP à 8 m² au lieu des 10 m²** antérieurs ? La possibilité d'aménager 10 m² de façon efficace pour y entreposer du matériel de jardin est bien supérieure qu'avec 8 m².
- La volonté **d'interdire les portails coulissants** sous le prétexte d'éviter la suppression éventuelle d'une haie est injustifiable. Sans compter le fait qu'il est souvent possible de repositionner une haie derrière le passage du portail coulissant c'est contradictoire avec le souhait, émis par ailleurs, de favoriser les clôtures à claire voie pour permettre la vue de la rue sur une partie du terrain privé. Cette mesure par son absence de justification sérieuse a les caractéristiques d'un abus de pouvoir (cf. page 77 du projet).
- Pourquoi **exclure le treillis soudé en clôture latérale**. Là encore on se perd en conjectures sur ce qui pourrait justifier un tel ostracisme. Même si ce n'est pas mon intention à titre personnel, je ne vois pas pourquoi on irait interdire à deux voisins qui seraient d'accord entre eux de choisir ce type de clôture.

L'enfer est pavé de bonnes intentions dit-on. En l'occurrence l'enfer des habitants des zones pavillonnaires est pavé des bonnes intentions énoncées par la municipalité à chaque évolution du PLU. Le plus grave est qu'il n'y a aucune concertation réelle avec les habitants et que, s'il y en

TABLEAU DES OBSERVATIONS

a un embryon, il reste purement formel et sans effet significatif sur les décisions retenues.
L'idée d'essayer de préserver des zones d'espaces vert dans les zones pavillonnaires est bonne à priori mais cela aurait mérité une concertation prolongée avec les habitants comme le PLU dans son ensemble devrait pouvoir faire l'objet d'un débat régulier avec les habitants qui sont capables, eux aussi, d'évaluer jusqu'où l'intérêt général doit primer sur les souhaits particuliers.

J'espère que cette fois mon courrier ne restera pas lettre morte et qu'elle bénéficiera de réponses positives auxquelles il serait heureux de donner une large diffusion dans Montgeron ce qui permettrait à la municipalité de montrer à ses administrés la considération qu'elle a pour eux.

Courrier 2017 :

Je souhaite intervenir tout particulièrement sur certains articles du PLU au regard du cas de mon domicile avenue Pierre Brossolette dont j'ai effectué l'acquisition en décembre 2015. Cette propriété présentait des atouts lors de l'achat mais avait **deux défauts rédhibitoires** :

1) **une annexe au fond du jardin déclarée comme garage mais complètement inadaptée** en tant que tel. En effet, d'une part son accès est particulièrement malcommode, il faut passer entre une clôture et la maison sur 2,50 m de large **en marche arrière sans possibilité de retournement**, d'autre part ses dimensions sont insuffisantes pour entrer et sortir aisément d'un véhicule une fois ce dernier garé à l'intérieur, en particulier pour une personne prenant de l'âge ce qui est mon cas. Je gare donc mon véhicule la nuit à l'entrée du terrain à découvert derrière le portail ce qui comporte plusieurs inconvénients importants :

- Le véhicule n'étant pas abrité et donc soumis aux intempéries ses conditions d'accès sont inconfortables et **préjudiciables à la santé des utilisateurs** surtout lorsqu'ils prennent de l'âge (exposition à la pluie, à la surchauffe de l'habitable sous le soleil, à une couche de glace ou de neige qu'il faut retirer ...)
- La **préservation du véhicule** lui-même est impactée par les intempéries
- La **sécurité de l'habitation** est également en cause. En effet le véhicule stationné de façon visible montre que le propriétaire est au domicile. A l'inverse son absence évidente donne aux individus mal intentionnés une information importante sur l'absence d'occupants au domicile. J'ai appris que cette maison a

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>subi 3 cambriolages en dix ans avant que je n'en fasse l'acquisition.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'engorgement du stationnement sur la voie. L'absence de conditions favorables à un parking facile et rapide en garage n'incite pas à rentrer systématiquement le véhicule dans la propriété. En conséquence je suis amené à stationner mon véhicule sur la voie dès la première utilisation de la journée. Ce que font également de nombreux voisins multi-motorisés. Si on y ajoute les visiteurs et professionnels en intervention on trouve une grosse problématique de stationnement. Faciliter la création de garages aisément accessibles contribuerait à alléger le stationnement sur la voie publique. <p>Je prévoyais lors de l'achat de faire construire dans un deuxième temps un nouveau garage confortable et facilement accessible sur le devant du terrain comme j'avais pu en voir dans Montgeron et même dans ma rue (empiétant en tout ou partie sur les 5 premiers mètres du terrain réputés inconstructibles par le PLU)</p> <p>2) l'absence de sous-sol qui me prive grandement de rangements de proximité (malgré l'utilisation du garage comme annexe de rangement je suis contraint de louer un box en ville en complément de stockage ce qui est à la fois coûteux et malcommode).</p> <p>Je prévoyais donc lors de l'achat, dans un deuxième temps de faire construire une annexe au fond du jardin ou une extension de la maison sur les 2,50 m du passage libre sur le côté de celle-ci. Or le PLU 2016 a accru les contraintes sur l'emprise au sol autorisée en zone UF par rapport au PLU 2013 rendant brutalement impossible toute emprise supplémentaire qui m'aurait permis la création du nouveau garage et/ou de locaux de rangement, stockage compensateurs de l'absence de sous-sol.</p> <p>Ces projets que je croyais parfaitement raisonnables et justifiés se heurtent aujourd'hui aux règles excessivement contraignantes du PLU ce qui conduit aux propositions d'améliorations suivantes decelui-ci :</p> <p>ARTICLE UF6 : Proposition de modification : autoriser la seule construction de garage pour véhicules automobiles en limite de voirie ou dans la zone des 5m selon la configuration des</p>													
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

terrains en extension de la construction principale ou en annexe selon les possibilités offertes par l'état de l'existant.

Cette autorisation pourrait être assortie de conditions à respecter : construction sur un seul niveau, hauteur limitée pour n'accepter que des véhicules de tourisme ou des utilitaires légers éventuellement rehaussés et/ou rallongés (ne pas oublier la possibilité d'acquisition du bien par un artisan), largeur suffisante pour qu'un handicapé en fauteuil puisse entrer et sortir aisément du véhicule, obligation de respecter une harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle, largeur du bâtiment ne pouvant excéder par exemple (mais à minima) 40% de la largeur de la façade du terrain sur la rue. La destination exclusive de garage limite la dérogation à l'inconstructibilité dans la banquette de 5m. La limitation à 40% de la longueur de la façade du terrain en limite de voie garantit une préservation raisonnable de la zone « verte » sur les 60% restants.

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Nous demandons la correction d'une erreur de rédaction u PLU 2016.

Dans toutes les zones l'accès automobile est de 4m sauf en UF ou en 2016 elle a été réduite à 3m50 alors qu'au PLU 2013 elle était de 4m.

Porter la largeur de l'accès automobile à 4m comme par le passé présente des avantages pour le stationnement et les usagers de l'espace public par la facilitation d'accès aux aires privées de stationnement, donc dégagement de l'espace public, meilleure utilisation de l'espace :

Texte proposé :

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large, exceptionnellement 4,50 m si l'étroitesse de la voie le justifie en prenant en compte l'impact du stationnement sur la largeur de la voie ou pour permettre un accès à une deuxième place de stationnement sur le côté d'un garage en position avancée à deux mètres de la limite séparative de la voie.

- ARTICLE UF 9

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Il conviendrait de revoir les modifications introduites par le PLU 2016 concernant les règles d'emprise au sol dans la zone UF. Les réductions introduites en 2016 pénalisent un grand nombre de montgeronnais propriétaires de terrains moyens (400 à 500m²).</p> <p>De même on observe une grande disparité au sein même de zone UF qui varie du simple (30%) au double (60%) et ce quelle que soit la surface du terrain.</p> <p>Texte proposé :</p> <p><i>Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):</i></p> <p><i>Sous réserve de dispositions plus contraignantes imposées par l'application des PPRI de l'Yerres ou de la Seine :</i></p> <p><i>- pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %, exceptionnellement 40% pour les terrains déjà construits et dont la construction principale ne bénéficie pas de sous-sol.</i></p> <p><i>- pour les terrains de superficie supérieure à 500 m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %</i></p> <p><i>Toutefois, dans les secteurs suivants, la règle suivante s'applique :</i></p> <p><i>- secteur UFa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain; - secteur UFb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain; - secteur UFc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain; - secteur UFd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain;</i></p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. D'autres sujets ne concernent pas le présent projet de modification ou ont été débattus précédemment.</p>												
127	M. Farouk BOUANANI 16 rue Morin	<p>L'objectif principal déclaré pour cette modification est de limiter le bétonnage. Si cet objectif est légitime, le risque invoqué et la contrainte imposée me semblent disproportionnés et anachroniques. Tous les indicateurs montrent un regain pour le jardinage et la recherche d'espace vert par la population.</p> <p>Si je prends mon exemple, je suis domicilié au 16 rue Morin. Lors de l'acquisition de cette maison,</p>	1			1								

TABLEAU DES OBSERVATIONS

il existait une allée bétonnée menant au garage situé en fond de parcelle. Cette allée bétonnée a été détruite pour la remplacer par des dalles enherbées, sans que cela me soit imposé !

De même, je vous invite à prendre connaissance de l'évolution du marché du jardinage pour constater qu'il n'y a pas péril en la demeure. Est-il besoin de rappeler l'épisode de Notre-Dame-des-Landes pour constater que la population ne manifeste pas pour un droit au bétonnage mais bien l'inverse ? C'est aussi le cas en Seine Saint Denis sur des terrains convoités pour un village olympique, ou encore dans le val d'Oise pour la création d'Europacity !

S'agissant du risque de manque de sol drainant, c'est encadré par la réglementation actuelle. Suite à une extension, il m'a été imposé de réaliser un puisard pour que les eaux pluviales soient absorbées par le sols et non envoyées vers les égouts. Je n'ai absolument pas trouvé cela incongru, bien au contraire.

Autre exemple, le déménagement de la clinique vétérinaire de la Glacière, à Montgeron, et avec le PLU actuel ! La nécessité de réaliser un parking pour recevoir la clientèle était un impératif justifié, Économiquement, il semblait normal de réaliser ce parking comme tous les parking, à savoir, en revêtement bitumeux. Les règles d'urbanisme préconisées ont conduit à la réalisation d'un parking en sol drainant ... sans la contrainte d'un espace vert protégé.

Tous ces éléments me conduisent à penser que la révision du PLU n'a pas donné lieu à une concertation préalable avec les riverains et l'ensemble des acteurs concernés. C'est, et je le déplore, la communication faite par l'opposition municipale qui m'a permis de connaître ce projet ! La Covid ne peut être la seule responsable.

En me penchant concrètement sur le projet, et bien que cela soit présenté comme ne concernant que les grands terrains (sans précision sur ce qu'on entend comme grand terrain) je constate que dans ma rue, le projet revient à quasiment définir la même surface en m² d'espace vert protégé pour un terrain de 450 m² que sur un terrain de 600 m², ce qui revient à permettre potentiellement de plus bétonner dans les grandes surface (cf. document joint) ce n'est absolument pas proportionnel.

Je terminerai cette observation en rappelant un adage qui s'impose à la démocratie : " Dans un état de droit, la liberté est la règle, la restriction, l'exception"

Réponse de la Ville :

Un équilibre doit être trouvé entre la règle et la liberté laissée aux habitants. La volonté de ce contributeur de préserver et développer les espaces naturels n'est malheureusement pas toujours

TABLEAU DES OBSERVATIONS

La densification massive sans soin pour la qualité de l'habitat est aujourd'hui courante. Les exemples à Montgeron sont depuis quelques années devenus nombreux. On prétend préserver le caractère d'une « *ville à la campagne* » mais en réalité on favorise la densité à tout prix, même si le prix est par exemple de raser entièrement un jardin patrimonial de haute valeur écologique en plein centre-ville. Un petit aspect de cet urbanisme pas de tout maîtrisé est la lutte contre les balcons et les terrasses, un choix politique qui semble plutôt grotesque, mais avec des conséquences déjà manifestes. Les immeubles collectifs récents à Montgeron disposent, par pression politique et en règle générale, ni de balcons, ni de terrasses, ni de loggias. Absurde, parce que les promoteurs ne sont normalement pas de tout contre des balcons et des terrasses, car ces appartements se vendent finalement bien mieux. Un aspect central d'une urbanisation politiquement pas maîtrisée est la densification qui n'est pas encadrée. Une urbanisation compacte qui assure en même temps une haute qualité de vie n'est aujourd'hui pas seulement un enjeu social mais aussi, plus que jamais, une urgence écologique, si on ne veut pas continuer avec l'étalement urbain. La logique du règlement envisagé concernant le détail des balcons, terrasses et loggias est complètement aveugle en face de ces enjeux.

La modification du PLU souhaitée, prévoit au moins dans certains cas des autorisations spéciales pour la construction de balcons, de terrasses et de loggias : « *Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 1 m de profondeur maximum sont autorisés.* » Une exception singulière par rapport au principe général d'interdiction, est ainsi admise pour la construction de balcons de 1m de profondeur maximum. Mais quelles idées ont motivé cette restriction de la profondeur ? Et pourquoi une orientation sur rue est exigée ? Pour profiter depuis son balcon du bruit de la circulation motorisée ? Quel effet présumé est recherché dans la limitation de la profondeur ? Si on réfléchit bien, il est facile de remarquer que la faible profondeur nuit fortement à la fonctionnalité et aux usages des balcons. Les possibilités d'utilisations individuelles sont plutôt limitées ; pas assez de place pour manger ensemble, pas assez de place pour des grands pots avec les plantes et des fleurs, etc. Pourquoi impose-t-on par ce règlement une architecture de mauvaise fonctionnalité ? Pour quelle raison se voit-on empêcher certains usages ? Pourquoi les terrasses ne sont-elles pas de tout autorisées ?

Pourquoi seulement des balcons ? On prétend améliorer le cadre de vie en générale, mais on se permet de limiter la qualité de vie et d'usages que pourrait assurer une bonne conception architecturale, pour des maisons bien sûr avec - et pas sans - terrasses et balcons. Le choix politique semble assez arbitraire et pas de tout sensible aux enjeux urbanistiques.

Une autre décision politique est assez claire : on laisse l'ouverture pour un arbitrage individuel au cas par cas. Formellement le règlement envisagé permet une décision administrative discrétionnaire : « *De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve*

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain. » Mais le règlement ne donne pas clairement les vrais critères permettant une décision objective. Les termes « <i>qualité architecturale</i> » et « <i>environnement urbain</i> » restent assez vagues et subjectives. La possibilité d'une décision discrétionnaire apparaît comme moyen de dissimuler une politique arbitraire de lutte contre toute sorte de balcons, de loggias et de terrasses.</p> <p>Une politique de la ville compétente devrait à mon avis encourager une architecture de qualité, qui devrait être entre-autre, une politique en faveur des balcons, des loggias, des terrasses et de manière générale, une politique en faveur de tous les espaces extérieurs. Une politique urbaine qui permet d'apporter une même qualité de vie et d'usages dans des zones pavillonnaires comme dans les logements collectifs.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Ce point a déjà été évoqué plus haut. La règle est plutôt assouplie par rapport au PLU actuel. Un balcon de faible profondeur permet un accès à l'extérieur, tout en étant généralement mieux intégré à la façade qu'un balcon de grande profondeur ou qu'une loggia.</p>																	
129	M. Paul DUTRES 9 rue de la Tour	<p>Cf. N° 21 { ? }</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p> <p>L'éloignement des EVP à 8 m minimum (au lieu de 5 m) des bâtiments d'habitations s'appliquera à ce terrain comme aux autres terrains de la ville.</p>	1	1		1													
130	Mme Anne-Marie ZANINOTTO 37 rue des Bourguignons	<p>Sans concertation, information préalable ni arguments fondés, avec de lourdes conséquences sur de nombreuses propriétés privées, je suis opposé à cette modification du PLU et vous demande d'émettre un avis défavorable à ce projet. L'information dans Montgeronmag (avril p.60) sous prétexte écologique (renforcer la place de l'arbre) est trompeuse.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Propriété non concernée par l'ajout d'un EVP.</p>	1																
131	Mme Assia DJEBBAR	Cf N° 41																	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

132	Mme Nathalie OBIN 26 rue des Quinconces	<p>Quelles conséquences envisager lors de la vente du bien ? Quels sont les dommages que nous devons supporter ? Sur quels critères s'est basée la mairie pour affecter partiellement cette zone verte protégée dans la rue ? Je considère qu'il s'agit d'une privation de jouissance de mon bien</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Sur ce terrain, les possibilités de construire semblent déjà totalement utilisées indépendamment de l'ajout des EVP.</p>	1	1								
133	M. Philippe BOUVARD	<p>HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Je réalise une synthèse des règles d'urbanisme du PLU dans le secteur du centre commercial Auchan, et je souhaiterais avoir des précisions concernant les destinations autorisées interdites.</p> <p><u>Caractère de zone :</u></p> <p>La zone UI correspond à des sites d'activités économiques regroupés principalement au nord du territoire communal. Les plus importants sont formés des zones d'activité Maurice Garin et du centre commercial val d'Oly. La zone UI comprend quelques secteurs particuliers ou des vocations économiques sont plus ciblées. Le secteur UIA dédiée aux activités artisanales et industrielles. Le sud de la zone d'activité du Bac d'Albon et celle des Saules.</p> <p><u>UI1. Occupations interdites</u></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivant dans l'ensemble de la zone.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricoles où forestières ? 2. Les constructions, ouvrages et travaux à vocation de logements autres que ce site cité en UI 2. 3. dans le secteur UIA, les constructions, ouvrages, travaux à destination d'hébergement, d'activités commerciales ou industrielles autres que celles autorisées sous conditions ... <p><u>UI 2. Occupations autorisées sous condition.</u></p> <p><u>3. Dans le secteur UIA.</u></p>										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU. 3/ 11 /2016. - Les changements de destination des constructions existantes autorisé dans la zone d'activité commerciale à condition de ne pas excéder 150 mètres carrés de surface de plancher pour la partie commerciale. <p>4, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, d'hébergement hôtelier, commerciale ou artisanale selon les distinctions par secteur. Exprimée à l'article à condition qu'il n'engendre aucune nuisance ou incommodité. Pour le voisinage.</p> <p>J'en déduis que les constructions nouvelles à destination de restauration, industrie, hôtels, commerces, artisanat sont autorisées à condition qu'elle n'engendre pas de nuisances pour le voisinage. Validez-vous cette interprétation ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Hors champs de l'enquête publique. Ce professionnel est invité à se rapprocher du service urbanisme.</p>																	
134	M. BEAUFILS 10 rue Gisèle	<p>Ce projet de modification du PLU arrive un peu tard (beaucoup de jardins sont bitumés) et me parait inutile. Il faudrait que la municipalité consacre ses efforts à des projets plus utiles et abandonne les projets néfastes (ex-moulin de Senlis en zone inondable) qui peuvent engendrer des catastrophes.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Tous les jardins ne sont pas bitumés à ce jour heureusement, mais la tendance existe et montre que la Ville a raison de se saisir de ce sujet. Le projet du Moulin de Senlis n'est pas concerné par le présent projet de modification du PLU.</p>																	
135	M. Jack PICOT 12 rue René Haby	Cf. N° 162																	
136	M. Dinesh KHOOSY	<p>L'ensemble de mes questions seront transmises par mail</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville n'a pas pris connaissance de ces questions.</p>																	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

137	M. Raphaël MEILLAT 2 rue Geibel	<p>PLU ne fait aucun sens. Critères de sélection très discutables. Je déposerai un dossier contre ce projet.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville n'a pas pris connaissance de ces questions.</p>												
138	Mme MAGOAROU 34 bis rue Saint Hubert	<p>Je demande à recevoir le travail de photos et éventuellement des visites de terrain qui ont permis de considérer la zone de la rue saint Hubert et de la rue Lucie comme étant un espace vert protégé. De surcroit, ces photos devront être accompagnées de l'interprétation faite : réponse attendue avant la clôture de l'enquête publique. Sachant qu'il s'agit d'un ilot sur un quartier, il faudrait revoir les bases imposables à la taxe foncière car il y a inégalité avec les autres propriétaires ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Dans le cas de ce terrain, l'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p>	1	1										
139	Mme Jocelyne PALACIOS 67 rue Gaston Mangin	<p><i>En PJ : photos, extrait Syage, extrait relevé kWh</i> Suite aux modifications qui seront apportées au PLU, je me suis penchée sur quelques articles :</p> <p>1- Risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles ; 2 – Espaces Verts Protégés ; 3 - Performance énergétique et environnementale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 6 – Le Syage avait préconisé avant construction du bâtiment (angle rue Mangin- Jean Jaurès) une étude géotechnique préalable suite à la situation du terrain sur un sous-sol argileux, mais avec un aléa fort, pouvant être à l'origine de sinistres lorsque périodes humides et sécheresse alternent. Aucun dossier n'a été fourni, pourtant demandé par expert et huissier avant construction. - EVP tout à fait louable. Certes, la préservation des espaces verts est actuelle, mais un futur acheteur serait-il intéressé par une parcelle sur laquelle il ne peut s'étendre? Par contre, vous laissez construire sur un terrain de 280 mètres carrés un bâtiment et détruisez un espace vert. - Les performances énergétiques et environnementales tout à fait louable. Mais comment peut-on améliorer l'empreinte carbone? Même si d'isolation intérieur thermique? Un nouveau bâtiment construit sur 280 mètres carrés de terrain, enlève tout apport de chaleur entre parenthèses. Plus de soleil. Photos à disposition. Les performances énergétiques ne 		1					1					

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>s'appliquent plus guère. La chaudière doit tourner. Et en dernier point, le visuel rue Jean Jaurès n'est pas du meilleur goût.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Des remarques ne relevant pas de l'enquête publique.</p>																	
140	<p>M. C. COSTACHE 1 rue Roger Martin du Gard</p>	<p>J'ai pu constater qu'un morceau de ma parcelle est en projet d'être classé, or elle n'a rien de remarquable, ma haie est morte.</p> <p>Merci de retirer mon terrain du projet 66 rue Pierre.</p> <p>Vous n'avez pas tenu compte de l'abri à bois sur surface bétonnée faisant tout le fond du jardin. Merci de modifier votre projet en conséquence.</p> <p>De façon générale, je suis contre ce projet. Il est préférable de faire respecter les COS et POS de façon rigoureuse et d'empêcher les cessions de terrain à moins de 300 mètres carrés. Cela obligera les jardins.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. L'EVP concerne une infime partie du terrain. Le COS et le POS n'existent plus. C'est justement parce que l'Etat fait évoluer en permanence les outils d'urbanisme, dans un sens de plus en plus permissif, que la Ville doit se réadapter pour préserver le cadre de vie des habitants.</p>	1																
141	<p>M. Florian ROGER Responsable EHPAD 34 rue Charles 3 rue Tétrot - Coubert</p>	<p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de cette demande, mais remarque que l'espace concerné est arboré : le projet du demandeur artificialiserait le terrain de façon importante.</p>																	
142	<p>M. Mme KUENY 3 rue de l'Union</p>	<p>Pouvez-vous assurer une accessibilité au document, en particulier le plan dans sa version utilisée pour l'enquête publique, sur le site internet de la ville ? La contrainte sanitaire semble s'opposer à une bonne consultation du dossier sur place.</p> <p>Les critères précis conduisant à la définition des espaces verts protégés ne figure nulle part. De ce fait, les disparités entre parcelles sont parfois incompréhensible. Notre terrain est concerné par une EVP substantielle, intégré à un îlot de verdure qui ne s'étend pourtant pas comme les autres</p>	1	1	1				1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>îlots. Pourquoi, dans une même zone, des terrains sont-ils concernés par près de 50% d'EVP? Et d'autres pas du tout ?</p> <p>Sur le plan, la rue de l'Union apparaît avec le marquage alignements d'arbres, alors qu'il n'y en a aucun : Est-ce une erreur ? Si oui, merci de faire la mise à jour. Est-ce un projet à venir ? si oui, merci de communiquer avec les riverains concernés.</p> <p>Complément sur l'absence de critères objectifs et précis. Pourquoi certaines parcelles se voient définir un EVP de façon complètement isolée (pas d'îlot), et d'autres pas du tout, même en étant juste à côté ?</p> <p>Pourquoi des EVP sont-ils parfois créés en arrière de parcelles, et parfois en avant, et parfois pas du tout, malgré une grande part de surface actuellement verte ?</p> <p>Quelles sont les conséquences prévisibles de la présence d'un EVP sur un terrain? En termes de valeur immobilière ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'erreur matérielle concernant l'alignement d'arbre inexistant rue de l'Union sera corrigée.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la correction à apporter par la ville.</p>														
143	M. Mme Gilles et Anne CARMONA 37 route Forestière du Château	<p>Suite au projet de modification du PLU, je constate qu'une partie de notre propriété va devenir un EVP. Nous aurions aimé être informés personnellement de cette modification.</p> <p>Nous souhaitons vous faire part de nos observations et interrogations, afin de comprendre plus en détail, les conséquences éventuelles de cette action, que subit notre propriété.</p> <p>Bien que nous comprenions que la ville souhaite développer et protéger les espaces verts et renforcer la présence de l'arbre pour conserver son cadre de vie, nous avons le sentiment que la sélection des espaces verts protégés a été faite de manière aléatoire et approximative. En effet, certaines parcelles ne sont pas impactées. Alors qu'elles présentent les mêmes caractéristiques que celles qui l'ont été. Pourquoi une telle différence de traitement ?</p> <p>Le PLU actuel en vigueur protège déjà les constructions massives et abusives. Alors pourquoi le modifier sur le secteur pavillonnaire UF.</p>	1	1		1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Le classement d'une partie de notre propriété en espace vert protégé fait-il perdre de sa valeur ? Nous pensons personnellement que la partie de notre terrain qui va devenir non constructible aura une valeur inférieure à celle qu'elle avait avant, en étant placée constructible.</p> <p>Si nous souhaitons procéder à un agrandissement de notre habitation, sur quelle surface de terrain sera calculé le COS ? L'intégralité de la surface du terrain ? ou bien la surface non constructible résiduelle suite au classement en EVP.</p> <p>Devant de telles incertitudes, Nous vous remercions de bien vouloir prendre note de notre refus de voir notre parcelle classée en EVP.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p>																
144	M. Mme TROUVAT 12 ave de Sénart	<p>Nous avons eu la surprise de constater qu'une partie de notre terrain va être classé en espace vert protégé, sans que nous en soyons préalablement informés.</p> <p>Ce classement restreint notre droit à construire et nous contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de notre jardin.</p> <p>Concernant notre parcelle, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nos plantations, directement impactées par le projet, ont été, soit plantées par nos soins, ou déjà présente lors de la possession de notre bien. Elles sont pour certaines vieillissantes, et amené à être remplacées. Certaines commencent à endommager notre clôture, pour lesquelles la police nous a sommés de tailler les branches débordant sur la voie publique, sous peine de verbalisation. Par conséquent, nous envisageons à court terme, de couper ces arbustes afin de préserver et notre clôture et la voie publique. Par ailleurs, notre parcelle ne comporte aucun aménagement paysager particulier méritant un classement en espace vert protégé. Il n'y a ni arbres remarquables, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifient à ce classement. - Notre parcelle se situe dans un secteur urbain dense. Les habitats collectifs proche de notre habitation sont dépourvus d'espaces verts protégés. Notre parcelle ne peut donc être ni le début d'une trame verte, ni la continuité d'une trame existence. 	1	1	1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>- Il est également étonnant de constater qu'un courrier de la mairie, a été distribué à la hâte, et seulement aux personnes présentes lors de notre rencontre, le mercredi 7 avril dernier au centre administratif et technique. Ce courrier met en avant la préservation d'une qualité de vie (je cite), et sert à protéger les jardins et la trame verte (je cite), sachant que depuis plusieurs années, l'avenue de Sénart est devenue un couloir de bus qui circule continuellement, tôt le matin jusque tard le soir, apportant son lot de nuisances sonores et olfactives. Compte-t'on sur notre végétation pour absorber tout le CO₂ ? C'est sans parler des avions qui survolent régulièrement notre propriété selon la densité du trafic, qui pourrait tout aussi bien attirer votre attention concernant le bien être des espaces verts et des Montgeronnais.</p> <p>- Nous avons en nous n'avons pas encore évoqué la dépréciation de la valeur immobilière de notre bien, du fait du gel arbitraire d'une parcelle de notre terrain, qui ressemble à s'y méprendre à une spoliation, et d'une privation d'une partie de nos droits.</p> <p>- C'est pourquoi nous demandons le retrait pur et simple de notre adresse sur la liste des terrains impactés par ce projet EVP.</p> <p>- Nous encourageons à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). La construction principale, située en fond de parcelle, pourra être améliorée et le cas échéant reconstruite grâce à a nouvelle rédaction de l'article 6.</p>															
145	Mme Anne DURANOVA 38 allée de la Chataigneraie	<p>Je tenais par ce courriel à manifester mon soutien au projet de modification du PLU de Montgeron. En particulier sur les mesures consistant à protéger les espaces verts en ville et à renforcer la place de l'arbre.</p> <p>Il me semble important en effet de préserver ces espaces verts qui sont le support d'une biodiversité importante. Ces espaces verts sont également essentiels au maintien des continuités écologiques et à la restauration de corridor pour garantir une trame verte au cœur de la ville.</p> <p>De plus, ils permettent d'avoir un cadre de vie agréable et protecteur face au dérèglement climatique actuel, que ce soient les périodes de canicule ou les fortes précipitations. Nous</p>															1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>n'aurions rien à gagner à voir s'étendre au centre-ville. Des surfaces artificialisées qui stockent la chaleur et favorise les inondations.</p> <p>La forte fréquentation des espaces verts par les majors année montre d'ailleurs bien leur attachement à la nature en ville et les bienfaits qu'ils lui attribuent dans leur vie quotidienne.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable</p>														
<p>146</p>	<p>« une famille de montgeronnais »</p>	<p>Nous avons été informés par hasard du projet de modification du PLU à Montgeron. Certaines parcelles ont été classés arbitrairement « espace vert protégé » d'autres quasiment identique, non !! Pas d'explication.</p> <p>C'est en effet une bonne chose que l'on restreigne, voir que l'on diminue la bétonisation et l'imperméabilisation des sols à Montgeron. La municipalité montrera certainement l'exemple, n'en doutons pas, en augmentant le patrimoine végétal de la commune, en perméabilisant les cours d'école, en engazonnant les parkings municipaux, en végétalisant les toitures des bâtiments publics...</p> <p>Mais les propriétaires et les copropriétaires qui avaient déjà bitumé, bétonner leur parcelle ou leur résidence virgule ne seront pas contraints.</p> <p>Par contre, ceux qui avaient enlevé le béton, reverdi, paysagé leur terrain vont être pénalisés. Ce n'est pas de l'écologie punitive, c'est pire. C'est sanctionner les bonnes pratiques. Continuer à végétaliser, planter des arbres, c'est prendre des risques. Mieux vaut ne rien changer. La mesure est contre-productive.</p> <p>Pour celui qui a bétonné, bitumé, tout est facile d'entretien : karcher, balai. Dans certaines copropriétés, on dit même : pas d'espace vert, c'est moins de charges. Par contre, pour celui qui a paysagé, en plus de la perte de valeur de son bien, à lui les corvée de tonte , de tailles, d'engazonnement, d'entretien, S'il les assure lui-même. Âgé, s'il ne peut plus les réaliser lui-même, il devra les faire effectuer en payant au moins 50€ de l'heure à un jardinier ou plus pour une prestation spéciale.</p> <p>Le projet proposé déclenche une inégalité de traitement entre les propriétaires, sauf si l'on considère que toute contrainte justifiée implique une contrepartie à l'obligé. Quelle peut être cette compensation ? Une exonération de la taxe foncière sur l'espace vert protégé , un abattement forfaitaire sur un pourcentage de la superficie de la parcelle , un autre au-delà ?</p>	<p>1</p>	<p>1</p>	<p>1</p>											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>La question est posée. Une contrepartie éviterait toute contestation. En outre, elle pourrait inciter les montgeronnais, aujourd'hui non visés par le projet, à prendre les mesures et faire les travaux nécessaires pour faire partie des heureux élus !</p> <p>Pour compenser les abattements, les emprise au sol, par les terrasses, les allées, les parkings bétonnés ou goudronné, pourraient être considéré comme du bâti, donc taxés (procédé bonus-malus). Il serait bon aussi de verser des subventions aux propriétaires d' « Ensembles Bâti remarquables ». Afin qu'ils puissent effectuer les travaux de conservation de leurs biens.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable aux espaces verts, et de ces pistes intéressantes qui dépassent le cadre du PLU. Une ville verte et plantée tend à se valoriser, de sorte que la préservation et la remise en état des jardins est bénéfique à tous.</p>																	
147	M. Mme KOMLY 41 ave du Clos de Sénart	<p>Cf. N°21</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). En ce qui concerne ce terrain, une division serait déjà rendue impossible par les autres règles du PLU.</p>		1	1		1												
148	Mme Claudine CHANOINE 16 rue Guynemer	<p>La zone rose entoure ma maison suivant le plan du cadastre (voir en AT185) et deviendrait donc une zone Espace Vert Protégé.</p> <p>Il y a 2 ans, j'ai eu un accord du service de l'urbanisme par un certificat N° CU 091421 1910170 du 1^{er} juillet 2019 autorisant la division de mon terrain en une parcelle de 800 m² constructible et de vendre cette parcelle.</p> <p>Il me paraît invraisemblable d'avoir l'interdiction de vendre ce bien. Ne serait-ce pas un vol ?</p> <p>Si nous ne pouvons pas vendre cette parcelle, y a-t-il une indemnisation prévue ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La durée de validité des certificats d'urbanisme est de 18 mois.</p>		1			1												
149	M. Stanislas WROBEL 26 chemin de la Prairie	<p>Je vous sollicite. Afin de vous parler de ma propriété située à Montgeron, qui est au sein de notre famille depuis 1923. Et que je possède et habite depuis 1966. Nous sommes des montgeronnais de longue date et souhaitons fortement conserver ce bien dans notre famille. J'effectue actuellement les démarches afin de transmettre à mon fils cette propriété, qui souhaite en faire son lieu d'habitation dans l'avenir.</p>	1	1	1														

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>J'ai eu la surprise d'apprendre qu'une partie de mon terrain va être classé en espace vert protégé, sans en avoir été informé !</p> <p>Ce terrain que vous souhaitez classer est à ce jour et depuis très longtemps, un jardin potager et une pelouse avec un noyer (Ce qui ne le classe pas dans la catégorie d'arbre remarquable). J'aspire et depuis toujours, à conserver cet espace vert et potager.</p> <p>Ce classement me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque fois que je souhaiterais un changement d'un élément de paysage de mon jardin. Aussi, si mon fils souhaite améliorer cette habitation, afin de la mettre aux normes d'aujourd'hui et en faire une maison plus écologique, basse consommation et éventuellement de la protéger de possibles inondations, il lui sera pratiquement impossible, avec ce classement, de faire des améliorations. Le règle actuelle du PLU oblige de l'implanter au milieu de la parcelle et l'EVP l'empêchera !</p> <p>La surface classée espace vert protégé sur ma parcelle de terrain, est totalement disproportionnée. Elle représente environ 50 pour 100 de mon jardin. Mes voisins proches ne sont pas impactés de la même façon, virgule, alors qu'ils sont sur le même secteur. Mon terrain ne constituent en aucun cas un cœur d'îlot, ni une trame verte, ni une niche écologique pour la biodiversité. J'attire votre attention sur le fait, que derrière la maison et je m'en réjouis, se trouve une prairie, classée en zone protégée.</p> <p>Avec un tel projet, je me sens puni d'entretenir mon jardin en le rendant agréable et verdoyant, verdoyant, contrairement à d'autres habitations qui ont tout bétonné aux alentours. Je ressens cela comme une injustice et non productif.</p> <p>Je vous demande de prendre en considération mes doléances concernant le classement de ma parcelle en espace vert protégé et vous sollicite afin d'émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Le terrain se situe dans la zone PPRI de l'Yerres. Cette situation ne permet que des extensions limitées ou des reconstructions sur place. L'éloignement des EVP à 8 m minimum (au lieu de 5 m) des maisons d'habitations s'appliquera à ce terrain comme aux autres terrains de la ville.</p>															
150	M. Damien JANNEAU	<p>Je tiens à apporter mon soutien à la révision du PLU en particulier sur le principe des Espaces Verts Protégés afin de préserver la biodiversité contre la perméabilisation des sols.</p>															1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																		
151	M. Didier FRENKEL 17 rue de Brunoy	<p>La transformation de la totalité de mon jardin en zone verte protégée et inconstructible aura pour effet de réduire la valeur de ma propriété en cas de revente.</p> <p>1- Il apparait sur le plan numéro 1 ci-joint, extrait du projet établi par la municipalité, que tout mon terrain devient espace vert protégé et inconstructible, alors que :</p> <p>Il n'est basé que sur son tiers arrière, 5 arbres fruitiers.</p> <p>Tout le reste de sa surface avant qui donne sur la rue de Brunoy, n'est recouvert que d'herbe et de mousse. Il est frappant de constater que mon terrain apparaît sur ce plan, que manilow, qui aurait fait l'objet d'une attention particulière alors qu'il n'est ni plus ni moins arboré que les propriétés qui l'entoure. Aucune des propriétés voisines de la mienne, indépendamment, semble-t-il, de leurs dimensions ou de leur couverture végétale, ne fait ainsi l'objet de ce même classement en espace vert protégé.</p> <p>2- Me trouvant de plus en plus souvent dans l'impossibilité de garer mon véhicule devant chez moi, ce qui peut être parfois très gênant, j'avais le projet de construire une annexe servant de garage et de remise non accolé à ma maison.</p> <p>En effet, virgule, ma maison est une construction datant de 1935, qui présente toutes les caractéristiques architecturales de style ART déco. Que j'ai restauré et des rénover en prenant le plus grand soin d'en conserver les codes. C'est la raison pour laquelle, virgule, ne souhaitant pas dénaturer l'apparence, l'équilibre visuel de ma maison par un agrandissement de l'existant, je pensais faire construire un garage totalement indépendant, reprenant dans une dimension plus réduite, toutes les spécificités architecturales de la maison principale. La modification du PLU envisagée rend tout mon projet caduque.</p> <p>3- d'une manière générale, l'impossibilité de réaliser à court terme ou moyen terme, toute nouvelle construction sur mon terrain aura une conséquence de supprimer toute passion, potentialité d'optimiser les commodités de ma propriété et par voie de conséquence, de réduire sensiblement. Sa valeur en cas de revente.</p> <p>Je demande en conséquence la modification du plan de zonage me concernant que je vous soumettre à l'aide du schéma numéro 2 ci-joint .</p>	1	1	1															

TABLEAU DES OBSERVATIONS

154	M. Mme Valentina ANDRONIC 16 rue de Joinville	<p>Cf. N°21</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p>	1	1	1											
155	M. Mme ALAVEZ 115 rue de la Garenne	<p>Nous sommes défavorables au changement concernant notre propriété, point. Il va à l'encontre de projets en cours et futurs projets, notamment la réalisation d'un cheminement piéton imperméable, virgule, la suppression d'arbres, virgule, la construction d'un garage, d'une dépendance ou annexe. Dans cette zone, voir même une construction plus importante à long terme.</p> <p>La surface de notre terrain a contribué à notre choix d'acquérir cette propriété qui peut nous offrir une liberté de réalisation de nombreux projets. Nous ne voulons rien changer de toutes ces possibilités qui s'offrent à nous sur notre propriété.</p> <p>Nous souhaitons ne pas faire partie des modifications du nouveau plan en cours.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Il s'agit ici d'un espace cohérent, continu avec les propriétés publiques et privées situées plus au sud.</p>		1		1										
156	M. Mme Thierry JEAN 20 rue Mélanie	<p>1 - Nous contestons la modification du PLU proposé par la mairie de Montgeron, car elle porte atteinte au principe constitutionnel de l'égalité des droits des citoyens.</p> <p>Nous contestons non pas le principe des espaces verts protégés, mais les modalités d'application actuellement envisagées. Dans la mesure où ces nouveaux espaces sont créés sur certaines parcelles, par exemple AK 38, AK. 39, lors que les parcelle voisine. AK 36, AK 206, sont totalement exonérés et sauf, sans qu'aucun critères objectifs de sélection ne soit énoncé (Par exemple, dimension des parcelles).</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p> <p>Ainsi, le projet actuel apparaît imprécis voire arbitraire, car la loi n'est pas la même pour tous et créer une rupture d'égalité entre les citoyens, sans qu'aucun fondement légal ou réglementaire ne soit énoncé, sans qu'aucun principe ne soit explicité.</p>	1	1	1	1	1	1				1				

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Tout au plus, nous a-t-on expliqué que le projet s'était, inspiré d'une ancienne carte IGN. Superposé au cadastre communal cependant, les cartes IGN ne peuvent créer des droits ou des obligations.</p> <p>De plus, le service urbanisme chargé de la mise en œuvre du projet nous a clairement indiqué qu'il n'était pas en mesure de nous préciser la superficie en mètres carrés de l'espace vert protégé sur notre parcelle, qu'il faudrait s'adresser à un géomètre ; comment un citoyen pourrait-il consenti à une limitation de ces droits ? Aussi imprécise, tant sur le principe que sur les modalités ?</p> <p>2 - Nous contestons ce projet, qui alors, dit les contraintes d'urbanisme qui, elle, s'applique à tous avec égalité de traitement. Écrire une véritable servitude sur les parcelles, sélectionnées, puisqu'il serait interdit de construire sur l'espace vert protégé, une extension , un garage ou même une dépendance d'une emprise au sol supérieure à 8 mètres carrés. De même, une déclaration préalable en mairie serait nécessaire pour couper un arbre, un arbuste, une haie.</p> <p>Ainsi, les propriétaires des parcelles sélectionnées par la mairie seraient pénalisés puisqu'une partie de leur terrain deviendrait quasiment inconstructible alors qu'ils n'ont pas démérité.</p> <p>De même, les propriétaires qui souhaiteront vendre seront aussi pénalisé car cette un constructibilité de fête aura pour conséquence de minorer le prix de vente de leur bien et rendra plus difficile la revente puisque des acheteurs potentiels hésiteront à s'engager dans les délais. Dans ce dédale bureaucratique.(Il faudra se munir de multiples autorisations).</p> <p>Ainsi, la modification envisagée il n'apparaît pas abouti, trop imprécise, inégalitaire et précipitée. La communication relative à ce projet d'envergure a été extrêmement discrète et tardive. Un entrefilet, page 6 de l'organe municipal de communication Montgeron Mag d'avril 2021, sans aucune carte pouvant expliciter la portée du projet , alors qu'un article précis accompagné d'une carte de la commune sur double page centrale aurait été plus conforme aux exigences d'une véritable démocratie locale. Le courrier de la mairie daté du 6 avril, est postérieur à l'ouverture de l'enquête publique du 2 avril au 4 mai.</p> <p>Enfin, nous aurions aimé que la mairie de Montgeron montre l'exemple pour la préservation des arbres et des espaces verts, alors que les 2 dernières grandes parcelles vertes sur l'avenue de la République, axe central de la ville, font actuellement l'objet d'un programme immobilier de grande ampleur, réduisant les arbres et espaces verts à la portion congrue.</p> <p><u>Observations CE</u></p>												
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<i>Ces observations critiques et génériques semblent s'appuyer sur une lecture partielle du projet. La ville a répondu à chacun des points abordés soit dans le Tableau 1, soit à l'occasion d'observations d'autres habitants ci-dessus, selon les situations particulières des propriétés.</i>																		
157	Mme Annie MALIGES 52 rue de la Glacière 3 rue Amélie Evrard	<p>En réponse au courrier (Au cœur de Montgeron) qui est à l'attention des riverains de tout un quartier :</p> <p>: Ma propriété se situe 52 rue de la glacière et je vous informe de façon catégorique et sans appel que je refuse, que ce terrain devienne un espace vert protégé.!</p> <p>Cette propriété m'a été transmise par héritage. Elle appartenait à mes parents depuis très longtemps. Au décès de mon père, j'ai changé à faire construire sur ce terrain une autre maison en supprimant celle qui existe.; ce projet n'a pu se réaliser pour plusieurs raisons personnelles et non pas financière. En revanche. J'ai acheté un appartement dans le centre de la commune en 2013. Au 3, rue Amélie Évrard. En vendant un appartement situé à Montrouge. Depuis, et parce que je me suis rapproché., je pense changer de lieu très rapidement et très facilement. Enfin. Je passe 6 mois d'hiver au 3 rue Amélie Évrard et 6 mois de belle saison au 52 rue de la glacière. Toi.</p> <p>J'ai apporté des améliorations au 52 rue de la glacière. Par souci de confort et d'esthétique. Et même si cette petite maison est un mouchoir de poche, point. Je n'ai nullement l'intention de procéder à une extension, ni de supprimer sauvagement un arbre. Un arbuste ou une raie, je plante et je fais planter. Et le jardin ? Et agréable et très bien entretenu ! Moi aussi je suis tout à fait consciente de la nécessité de savoir respecter la nature virgule à présent et dans le futur virgule. J'ai donc aussi un côté écolo à conviction par conviction !</p> <p>La petite terrasse et le chemin en Pierre de Bourgogne sont présents depuis très longtemps, c'est mon père qui les a fait faire.</p> <p>Il faut aussi savoir respecter la vie des gens et leur propriété également ! dès l'instant ou tout le monde respecte tout le monde, la vie, malgré ses vicissitudes, s'en trouve beaucoup plus agréable pour chacun !</p> <p>Dès l'instant ou tout le monde respecte tout le monde, la vie, malgré ses vicissitudes, s'en trouve beaucoup plus agréable pour chacun ! pour terminer. Ce n'est pas par sentimentalisme, exacerbé (ou désuet, cela dépend de la personne qui examinent la question , mais je précise que j'ai réalisé un testament depuis un certain temps et qu'il est entériné devant le notaire.de ce fait, je ne tiens absolument pas comme futurs héritiers se trouve spolié en héritant d'un terrain, un constructive,</p>	1	1			1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>qu'ils désirent avoir la pleine jouissance de ce lieu, ou bien vendre ce terrain sans que cet endroit soit totalement dévalorisé.</p> <p>Je vous remercie de prendre en considération toutes ces raisons que je trouve majeures.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Ce terrain se situe en zone inondable (PPRI de la Seine) et l'EVP est à plus de 25 m de la rue, dans une partie du terrain déjà non constructible. La proposition d'EVP ne vient donc pas limiter la constructibilité du terrain.</p>																	
158	M. Mme Jean-Pierre ALVES 61 rue de la Glacière	<p>Je viens vous informer de mon refus quant à la création d'un espace vert protégé sur une partie de mon terrain.</p> <p>J'estime que cela va à l'encontre des droits d'utilisation d'un bien normalement acquis à tout propriétaire, dans le cadre des lois régissant l'urbanisation. Bien évidemment.</p> <p>En effet, pourquoi seuls certains terrains pris au hasard seraient impactés par cette décision, comme cela apparaît dans votre projet ?</p> <p>D'autre part, je n'ai aucun projet immobilier pour le moment, mais la valeur de mon bien en serait considérablement diminuée. Succession, 3 enfants, éventuellement placement en ehpad à financer sur nos vieux jours. Et tout en respectant la nature, je souhaite garder le droit d'abattre ou de faire pousser les arbres de mon choix quand cela me chante sans avoir à en référer à qui que ce soit.</p> <p>Je suis propriétaire depuis 1982, j'ai acheté cette propriété qui n'était pas en zone inondable. Je venais de Villeneuve-Saint-Georges après plusieurs inondations. Et j'ai eu la surprise de le voir classé en zone inondable dans les années 2000 sans avoir subi le moindre inondation entre-temps.</p> <p>D'autre part, alors que nous sommes en pleine période de pandémie et de confinement. Vous nous inviter à nous rendre au service urbanisme de la mairie pour étudier le nouveau PLU . Je pense qu'il serait judicieux de suspendre celui-ci et de le reporter à une période plus favorable.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Ce terrain se situe en zone inondable (PPRI de la Seine) et l'EVP est à plus de 25 m de la rue, dans une partie du terrain déjà non constructible. La proposition d'EVP ne vient donc pas limiter la constructibilité du terrain</p>	1	1	1	1					1								1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

159	Mme Catherine BONANNI 35 et 37 rue Rosalie	<p>Je suis propriétaire en indivision avec mon frère des parcelles situées au 35 et 37, rue Rosalie.</p> <p>Par la présente, je souhaite vous faire part pour mon compte ainsi que pour celui des coûts. Un divisionnaire de doléances afférentes à la modification du PLU de Montgeron.</p> <p>Lors de notre rencontre en date du 7 avril dernier, virgule au service urbanisme de Montgeron, virgule. Dans le cadre de l'enquête publique, vous m'avez conseillé de vous faire part par écrit de mes doléances Quant au projet de modification du p rue de la ville de Montgeron qui prétend renforcer la place de l'arbre selon le titre de l'article paru dans « Montgeron Mag, avril 2021°.</p> <p>Je tiens avant tout à souligner que je suis particulièrement étonné du fait qu'aucune publication initiée par la municipalité n'informe des ses administrés, ses administrés, que ce soit de façon individuelle ou à défaut, quartier par quartier, Des conséquences que cette modification du PLU est susceptible d'entraîner sur les possibilités de chaque propriétaire à aménager les parcelles qui leur appartient.</p> <p>En effet, en ce qui me concerne, j'ai eu la très mauvaise surprise de découvrir, grâce au courrier d'information de Au Cœur de Montgeron , que la parcelle sise au 37, rue Rosalie ne serait plus constructible, au prétexte allégué qu'il fallait préserver la place de l'arbre, étant précisé que la forêt de Sénart n'est situé qu'à quelques centaines de mètres des parcelles que la mairie entend protéger. Une telle initiative apparaît très surprenante qui, à cette parcelle, ne présente que quelques arbres fruitiers. De plus de 60 ans, d'âge, qui sont en fin de vie et que la modification du PLU la classe dans un espace vert protégé. Alors que même qu'elle ne présente aucun arbre remarquable en tant que tel. D'autant plus qu'il y a une vieille petite bâtisse d'une superficie de 20 mètres carrés au fond du jardin, qui est inhabitable.</p> <p>Selon le plan de zonage du quartier tenant compte du projet de modification du PL UI. Il serait donc impossible d'y reconstruire un logement décent pour une habitation familiale sur une surface d'environ 900 mètres carrés. Il s'avère que le non-EVP soit espace construit où constructible, dans la propriété, n'occupe que 25 pour 100 de la surface totale, alors que dans l'ensemble du plan de zonage UF du quartier, il est à 50 pourcent minimum et jusqu'à 100 pour 100 pour certaines parcelles similaire à la mienne.</p> <p>Au vu des de ces différents éléments, comment la municipalité peut-elle sérieusement proposer à partir d'un plan périmé, une telle répartition dans laquelle la parcelle sise au 37, rue Rosalie, devient de facto entièrement inconstructible, 1000€ ainsi considérablement. La valeur du bien !</p>	1	1	1	1						
-----	---	--	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>A contrario, comment expliquer que la parcelle la parcelle située au coin de l'avenue Lucie et de la rue Charles, côté impair, ne suis pas cette même répartition, tout comme celle située au 16 boulevard Dumay, qui ne sont que des exemples parmi une multitude d'autres, qui démontre l'incohérence et la partialité de la démarche entreprise par la mairie.</p> <p>Cette différence de traitement entre les administrés ainsi que l'atteinte portée au droit de propriété de ces derniers est tout à fait inacceptable.</p> <p>Par ailleurs, je ne comprends pas la portée de cette modification du PLU, sachant que la délivrance du permis de construire reste sous l'autorité du maire. Une explication par ce dernier aurait a minima était souhaitée afin qu'il fournisse des explications valables, à supposer qu'il en existe, de nature à légitimer la modification du PLU.</p> <p>C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir faire réviser cette modification du PLU de la ville de Montgeron afin qu'elle soit cohérente et enlever la classification EVP au 37 rue Rosalie, au moins proportionnellement au 35.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Le cas particulier de ce terrain va être étudié.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant, notamment la disposition de l'EVP du 37 rue Rosalie.</p>													
160	Mme M. Edith FAVARD et Arnaud SACQUET 3 bd Sellier	<p>Nous vous assurons de notre soutien à la création envisagée d'espaces verts protégés.</p> <p>En effet, il est urgent et nécessaire de conserver d'une manière pérenne à Montgeron des lieux de biodiversité, autant en faune quand flore des lieux préservés de toute bétonisation.</p> <p>Habitant du boulevard Cellier, nous sommes soumis à longueur de journée à un flot incessant de véhicules plus ou moins polluants, remontant de la gare.</p> <p>C'est un mal nécessaire cependant, et votre projet de créer 2 longs espaces verts protégés sur les passerelles, sur les parcelles cadastrées 277 et 276 est une idée salvatrice pour contrebalancer ces nuisances.</p>										1		1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Ces parcelles sont riches de culture diverse, d'animaux, d'oiseaux et d'insectes et aujourd'hui en plein centre-ville. C'est une richesse inestimable.</p> <p>De plus, les préserver augmenterait une bannière barrière naturelle contre de trop importants ruissellement d'eau pluviale (comme il en a été question lors d'un projet de construction que vous avez heureusement stoppé à temps.), ou encore contre des conditions climatiques extrêmes ? Comme les canicules récurrentes. Cette neige, cette nature conservant l'été une fraîcheur naturelle.</p> <p>Bien sûr, il n'est pas question que de ces 2 parcelles. Mais tout un vaste projet visant à sauvegarder notre Montgeron de la manière la plus responsable possible aujourd'hui. Pour nous et nos enfants.</p> <p><u>Nous vous soutenons pour ces EVP.</u></p> <p>Par contre, une autre modification attirent notre attention : Il est prévu d'augmenter la hauteur des constructions dans la zone UB. Les constructions passeraient d'une hauteur maximale actuelle de 13 mètres au faîtage à 14 mètres pour les R+2+C, et de 16 à 17 mètres pour les R+3+C. Cette augmentation de hauteur est contradictoire avec votre projet d'augmenter les zones libres d'urbanisation. De plus. Elle enclave rai encore plus les constructions existantes, plus basse.</p> <p><u>Nous sommes donc contre votre proposition de modification de l'article UB 10.</u></p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable aux EVP. L'augmentation limitée de la hauteur répond à des considérations architecturales et n'a pas vocation à être utilisée systématiquement par les porteurs de projets, d'autant qu'elle ne permet pas de réaliser des surfaces supplémentaires.</p>														
161	M. Renaud DUBUISSON	<p>Je suis professionnel de l'immobilier à montgeron depuis 60 ans, futur pétitionnaire d'un permis de construire sur les parcelles AI 498 et 490. Angle rue de la République et rue René Cassin.</p> <p>Après lecture et étude sommaire avec l'architecte, nous avons constaté les problèmes suivants.</p> <p>1°- UC 6.</p> <p>Le recul de 6 mètres demandé pour les façades sur rue: ce recul pourrait être déterminé par l'orientation. ,6 m c'est bien pour une orientation sud mais mauvais pour une orientation nord, ce qui est le cas pour cette parcelle, car au détriment de la façade Sud. Nous souhaiterions donc que le recul minimum soit de 3 ou 4 mètres, ce qui permet de moduler suivant l'orientation.2</p>											1			

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>2°- UC 13.</p> <p>Ce point est primordial car il met en doute la réalisation du projet, le problème parking, qui reste très important, le respect des normes techniques.</p> <p>La rampe, etc. rendent la réalisation très compliquée à ce sujet. 2 places pour 70 mètres carrés, c'est sévère. Au moins 80 mètres carrés, serait justifié.</p> <p>De plus, l'eau était une faible profondeur à montgeron.</p> <p>La modification du PLU demande 45 pour 100 de terre perméable d'eau, 30 pour 100 de pleine terre. Je vous demande instamment de revoir cette règle et de revenir à 30 pour 100 dont 20 pourcent de pleine terre.</p> <p>Pour une vingtaine d'appartements, il faut prévoir entre 32 et 35 places. Impossible de les faire. Une étude du dossier prévoyait 32 appartements.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville va étudier ces remarques. L'augmentation des surfaces perméables en zone UC est toutefois un élément important de la modification.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de l'engagement de la ville à étudier les articles UC6, relatif au recul de 6 mètres, et UC13, quant à la proportion de terres perméables.</p>														
162	MM Mms Daniel MORAND, Joël PICOT, Christel LE SAUX, Anthony BONON Jean-Claude LAMBERT Gianfranco MASSARO Philippe et Tania GUILLEMENOT Florian GUILLEMENOT	<p>Nous venons de prendre connaissance fortuitement du projet de révision du plan local d'urbanisme menée par Madame le maire de Montgeron.</p> <p>Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes.</p> <p><u>Sur la forme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauf erreur de notre part et après lecture des comptes-rendus des conseils municipaux mis à disposition sur le site de la commune de Montgeron. Aucune délibération et ou information relative à la révision du PLU N°3 n'y est relatée. - Il en est de même pour les réunions de quartier, même si celles-ci n'ont qu'un caractère consultatif. 	1	1		1		1	1							

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<ul style="list-style-type: none"> - Aucun budget et autorisation de soumission pour procéder à l'étude préalable par un cabinet - spécialisé en l'espèce, ne sont évoqués dans ces différents conseils. - L'affichage sur les panneaux officiels de la commune ont été a été effectué le week-end précédant l'ouverture de l'enquête publique. De façon tout à fait désinvolte et informelle. - Le magazine de Montgeron d'avril 2021 page 6, ur 1/8 de page, distribué entre le 3 et le 5 avril. Informe de façon trompeuse qu'une modification du PLU intitulée « renforcer la place de l'arbre » dans la ville. - La circulaire du 6/4/2021 signé par Madame le Maire qui vous a été remise en main propre, le 7/4/2021 en réponse à l'information diffusée par un élu de montgeron prévenant de la présentation tronquée de cette révision invite les montgeronnais à prendre contact directement avec Monsieur Corbin, adjoint à l'urbanisme ou à son service sans rappeler la présence du commissaire enquêteur, à qui doivent être envoyé les remarque et les objections, les dates, moyens et lieux possibles pour formuler des objections. - Quel mépris à l'égard du concitoyen et du commissaire enquêteur. <p><u>Sur le fond</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il semble que le plan de zonage pris en référence ne soit pas à jour et conforme à la situation cadastrale actuelle. (Exemple. Zone AO Parcelles 1066 et 1067, Zone à W. Parcelle 318 ...) - Les zones d'espace protégé faute de démonstration du contraire, ont été retenus de façon aléatoire et désordonnée. Engendrant ne situation de discrimination préjudiciable pour les parcelles concernées. - L'absence de précision, de cotes, maîtrise des espaces dit zones protégées en rose. Ne permet pas de définir avec précision la surface restante disponible pour implanter tout nouveau projet. - Cette situation crée une privation de jouissance en bon père de famille d'un bien non aliénable entraînant une spoliation de fait. - Cette spoliation et suppression de jouissance entraîne une forte dépréciation des biens. Cette dépréciation est, elle prise en compte pour le calcul de la valeur du foncier et de son imposition, y compris au titre de l'IFI. 														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><u>En conséquence.</u></p> <p>Nous vous demandons le retrait ou à minima la modification du processus de création d'espaces verts, qui se doit d'être objectif, équitable, justifiable auprès de chacun des administrés Montgeronnais.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> S'agissant de remarques générales, voir la réponse à l'annexe 1.</p>																						
163	M. Bruno VIANA 1 Bd Sellier	<p>Après consultation du projet de nouveau PLU pour la ville de Montgeron, je souhaite vous informer par ce mail de mon soutien très fort à l'introduction la plus large possible de zones EVP dans ce PLU.</p> <p>Ces dernières années en effet, au voisinage du 1 Bd Sellier, des constructions ont fortement diminué les espaces verts (avec la résidence Villa Beausoleil en construction par exemple), mais aussi avec le nouveau projet au 91 ave de la République d'un nouveau bâtiment avec des parkings à la place des espaces verts !</p> <p>Le maintien de la qualité de vie à Montgeron repose sur l'existence et la préservation de ces espaces verts.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																			1	1		
164	M. MOUSSAYANDI	<p>Je vous écris ce mail afin de vous faire part de mes observations au sujet du nouveau PLU qui est en consultation auprès des montgeronnais.</p> <p>Nous sommes en accord avec le fait de placer l'environnement au cœur du projet.</p> <p>Mais cette proposition est trop intrusive pour les propriétaires. Nous sommes déjà contraints de faire des déclarations à tout va pour le reste de l'habitation. Ajoutez à cela de nouvelles zones de restriction est pour nous une limite à ne pas franchir. Je pense qu'il faut pouvoir responsabiliser les habitants avec de l'information, de la sensibilisation. Il y a certainement eu des dérives. Je pense peu nombreuses mais en arriver, au.de, devoir contrôler tout le monde et sanctionner tous les montgeronnais est un peu dommage.</p> <p>Je suis contre ce projet et je tenais à le faire savoir sans animosité.</p>																					1	

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><u>Réponse de la Ville :</u> S'agissant de remarques générales, voir la réponse à l'annexe 1.</p>																			
165	M. Daniel BOISSIERE 152 bis ave de la République	<p>Propriétaire dans un immeuble riverain de l'avenue de la République. Je voulais apporter mon soutien à la création de nouveaux espaces verts protégés proposé dans le projet du nouveau PLU.</p> <p>En effet, l'urbanisation croissante et l'augmentation de logement doit se faire dans un équilibre du cadre de vie. Montgeron ne mérite pas d'être complètement bétonné. C'est une très bonne chose que de vouloir garantir derrière les habitations riveraines des axes de circulation, une 2e ligne avec des espaces verts protégés et pérennes. Je soutiens donc cette évolution du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																		1	
166	Mme Véronique LEPERT 9 Bd Sellier	<p>Je tiens à manifester mon soutien au projet de modification du PLU sur les mesures consistant à protéger les espaces verts en ville et à renforcer la place de l'arbre. Les espaces verts sont essentiels au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																			1
167	M. Mme RICOU 7 rue Charles vaillant	<p>Nous sommes propriétaire de la parcelle 247 secteur AK.</p> <p>Cette parcelle a une superficie d'environ 1350 mètres carrés, avec une façade de 38 mètres, et une profondeur de 35 mètres.</p> <p>Lorsque nous avons fait édifier notre habitations en 1979. Nous avons pris soin de la situer sur un côté du terrain de manière à en occuper environ la moitié, laissant libre de toute construction l'autre moitié.</p> <p>L'objectif alors était de se réserver la possibilité de vendre cette 2nde moitié de parcelle comme terrain à bâtir, si la nécessité s'en faisait sentir.</p> <p>Étant tous les 2 en retraite et âgé de 74 et 78 ans, il se pourrait que ce moment approche.</p> <p>Or, sur le projet présenté de PLU 2021, nous constatons que cette parcelle est classée en espace protégé et devient donc inconstructible.</p>	1	1	1																

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>De ce fait, notre projet d'obtenir une rentrée monétaire pour financer notre quotidien est réduit à néant. La vente d'un terrain non constructible n'étant que de peu d'apport. Quant à la vente de la totalité de la parcelle, outre le fait qu'elle nous priverait de notre habitation, serait difficilement réalisable car on se retrouverait avec une habitation sur un trop grand terrain, très difficile à vendre car le terrain aurait plus de valeur que la construction et les acquéreurs pour ce type de biens se font très rares.</p> <p>La valeur d'habitation sur un grand terrain a un potentiel de hausse si elle est entourée de propriété du même type et non si elle est isolée parmi un ensemble à forte densité de construction. Il en résulte une moins-value de fait importante qui, à notre sens, mérite compensation car nous privons d'une partie de notre patrimoine.</p> <p>D'autre part, au strict plan esthétique et écologique, le classement en espace vert protégé et d'un ilot d'environ 600 mètres carrés, entouré de zones restantes constructible, est de peu d'intérêt.</p> <p>Conscient de la nécessité de préserver notre environnement mais aussi de celle de ne pas spolier de nos biens. Nous restons ouverts à toute proposition à même de concilier les points de vue.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Comme évoqué plus haut, une distance minimale de 8 m entre les habitations existantes et les EVP sera retenue dans le document définitif, afin de faciliter les éventuels projets d'extensions. Dans le présent cas, elle permettrait de réaliser une construction en continuité de la maison existante, en limitant l'emprise sur l'espace vert.</p>												
168	Mme Muriel COSSERON 15 rue Raymond Paumier	<p>Habitant au 15, rue Raymond Paumier depuis près de 30 ans, je vous informe que ma propriété est directement concernée et impactée par le projet de modification du PLU initié par la commune de Montgeron.</p> <p>En effet, au-delà de m'interroger sur la méthodologie et l'opportunité de ce projet de modification, je n'ai pu que constater avec stupéfaction qu'une partie de mon terrain était en voie d'être classé en espace vert protégé.</p> <p>Je souhaite contester le déclassement.</p> <p>En premier lieu, vous ne pouvez ignorer que le droit de propriété constituant en droit français un droit constitutionnel auquel il ne peut être porté atteinte que de façon limitée. Or, par ce projet,</p>	1	1	1									

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>j'estime que mon droit de propriété est totalement méconnu, car il modifie de façon non négligeable les caractéristiques intrinsèques de ma propriété.</p> <p>En effet, il ne fait nul doute qu'en cas de vente de ma propriété, ce projet diminuerait la valeur vénale de mon bien. Les droits à construire ayant été réduits.</p> <p>En second lieu, il semble important de vous indiquer que la partie de ma parcelle concernée par le projet de modification se caractérise exclusivement, hormis la construction déclaré d'un cabanon de jardin, par de l'herbe disparate, ne comporte aucun arbre remarquable et n'a pas de qualités esthétiques ou environnementales particulières.</p> <p>Ce faisant, le classement en espace vert protégé ne peut être justifié par une quelconque finalité écologique.</p> <p>Enfin, je tiens à rappeler que ma propriété se situe dans une zone pavillonnaire, à proximité du lycée de la pelouse. Ainsi, si l'argument caché derrière ce classement est de limiter les constructions d'immeubles, il ne paraît pas fondé.</p> <p>Compte tenu. De l'ensemble de ces éléments, je considère que ce classement devrait être revu et vous demande de bien vouloir formuler un avis défavorable concernant ce projet de modification et plus particulièrement sur la partie de ma propriété impacté.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p>																		
169	Mme POUSSIER BAYLE 49 rue des Charmes	<p>Cf. N°21</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Cet habitant souhaite agrandir son garage situé en front de rue. Il est envisagé de modifier le règlement écrit pour permettre l'amélioration des garages existants malgré la présence des EVP.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de l'engagement de la ville à modifier le règlement concernant les garages.</p>		1	1		1													
170	M. Mme Janvier LECOMTE 37 rue Mainville	Après avoir été stupéfaits de prendre connaissance d'un projet de modification du PLU de la zone cadastrale UF, dans laquelle notre résidence principale est concernée par la création d'un espace		1			1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																			
172	Mme BOUTEVILLE 95 rue des Plantes	<p>Avis conforme à la description ci-dessus (N° 171)</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																			1
173	Mme Jeannine TROLLIET	<p>Suis favorable à ce PLU. Rien à ajouter.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																			1
174	M. Mme DOLLE 38 rue Lamartine	<p>Avec la modification du PLU, les riverains impactés par la mise en place des espaces verts protégés se retrouvent prisonniers de leur terrain. En demandant systématiquement un accord pour aménager des zones externes.</p> <p>Pourtant, la mairie n'a pas l'air de trop se soucier des espaces verts en accordant des permis de construire de grands ensembles entièrement bétonnés.</p> <p>Les petits propriétaires de terrains de moyennes superficies se retrouvent lésés au profit des constructions bétonnées qui voient le jour grâce aux accords généraux de la municipalité.</p> <p>L'avenue de la République aurait pu, elle aussi, bénéficier d'implantation d'arbres.</p> <p>Par ailleurs, la zone de tolérances des 5 mètres pour agrandissement est ridicule si on souhaite effectuer une extension de pièce et terrasse.</p> <p>Avec ces rectifications, nos propriétés risquent de subir une dépréciation de valeur au niveau financier.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe en majorité à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p>																			1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>jeunes femmes symbolisant la beauté, la nature et la fécondité. La construction de cette Fontaine a été rendu possible grâce aux dons de Madame Potel, donatrice. C'est en 2019, après une restauration complète, que les Trois Grâces trônent au centre d'un bassin sur la place Pierre Mendès-France.</p> <p>La SHLM, très attachée à son patrimoine, souhaite vivement la prise en considération de sa demande.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend note de ces demandes qui ne concernent pas directement le présent projet de modification.</p>																	
178	M. Me Henri Renée VEYSSEYRE 44 avenue de la Grange	<p>Notre maison se situe 44 avenue de la grange et 39 bis, avenue de Sénart à Montgeron.</p> <p>D'après une étude que nous avons faites aux archives départementales de Chamarande, c'est l'une des plus anciennes maisons situées dans le triangle des avenues de la Grange (La pelouse), de Sénart, et de la forêt de Sénart (avenue Charles-de-Gaulle), si ce n'est la plus ancienne : elle date de 1884.</p> <p>Elle était implantée à l'origine sur un terrain couvrant la totalité de la zone décrite ci-dessus.</p> <p>À chaque vente, nous avons pu trouver, elle faisait partie d'un domaine plus important. Maintenant, elle est sur un terrain de 1830 mètres carrés environ, soit un COS qui approche maintenant les 20%. On ne peut donc plus rien construire.</p> <p>Les nouvelles dispositions prévues par les modifications envisagées du PLU nous paraissent nuit à considérablement à sa valeur et en notre qualité de propriétaire.</p> <p>Cette disposition nous considère comme incompétent pour une gestion de qualité de ce petit domaine et on nous met de fait sous tutelle de la mairie.</p> <p>De plus dans une ville comme Montgeron, majoritairement pavillonnaire, avec « la Pelouse » et la « forêt de Sénart », vouloir protéger autoritairement notre cadre de vie en créant arbitrairement des zones vertes nous paraît futile ou démagogique vis à vis des Ecologistes.</p> <p>Les raisons indiquées par Madame le Maire dans sa note d'information sur la modification du PLU 2021 indique bien que les modifications sont mineures. Elle pourrait donc, sans les légaliser par</p>	1	1															

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>un nouveau PLU, intervenir au niveau de l'attribution des permis de construire, ce serait beaucoup plus simple.</p> <p>PS. Je tiens à préciser que bien que Madame le Maire fasse un excellent travail à Montgeron et je l'en remercie, ce qu'elle veut imposer aux Montgeronnais en vue d'éviter les risques d'inondations. Elle est impuissante pour l'appliquer à la pelouse qui, par temps de pluie. Se transforme en marécage au lieu d'alimenter les nappes phréatiques.1</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP aurait peu d'effets sur la constructibilité de ce terrain.</p>																			
179	Anonyme	<p>Ne souhaitant pas nous associer à la pétition que porte Monsieur Milosevic, nous venons vers vous pour vous faire part de notre demande concernant le nouveau PLU.</p> <p>Tout d'abord, votre démarche concernant la protection d'un maximum d'espace vert dans notre ville nous satisfait totalement et virgule. Nous sommes conscients que là, division des terrains, pour de nouvelles habitations, n'est pas souhaitable. En revanche, nous trouvons extrême l'obligation de déclarer toute coupe d'arbre dans les espaces protégés et cette obligation entrave la jouissance et le droit de disposer de notre bien.</p> <p>En effet, si nous souhaitons, par exemple installer un potager à la place d'Armes, nous devons passer par cette autorisation et rien ne dit que nous pourrions le faire. Ce type de modification n'entraînant aucune construction, nous pensons que cette disposition est abusive et excessive par rapport à l'effet recherché qui est la préservation d'espaces verts.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales) sur les implications des espaces verts protégés en termes de démarches pour les habitants.</p>							1												1
180	M. Michel et Mme Odile BONHOMME 33 rue du Clos Sénart	<p>Cf. N° 21</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique ouverte sur la modification du PLU de Montgeron, nous vous sollicitons au sujet de notre propriété située au 33. De l'avenue du Clos de Sénart (Parcelle numéro 212 du cadastre). En effet, nous avons eu la désagréable surprise de constater qu'une très grande partie de notre terrain (85%) risque d'être classé en espace vert protégé, ce qui, à notre sens, est une atteinte au droit de propriété.</p>			1	1	1	1	1	1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

Avant de développer les arguments qui lui conduisent à nous opposer à ce projet., permettez-nous de nous étonner fortement de l'ouverture de cette enquête, en pleine période de confirmant, période qui limite les déplacements et les accès à l'information, notamment pour les personnes âgées.; c'est le cas de Michel bonhomme, 80 ans, dépendant et sous curatelle renforcée. Selon nous, L'annonce d'une telle enquête importante ? Ne devrait pas virgule. En effet, virgule, se limiter à la seule parution d'un maigre entrefilet dans le bulletin municipal.

L'instauration d'un espace vert protégé sur notre propriété, restreint considérablement notre droit à aménager celles-ci, aménager celles-ci, à agrandir notre maison ou encore à diviser le terrain., sans parler réaliser des démarches administratives et tracasseries inévitable auquel chaque changement d'un élément de paysage de notre jardin nous contraindra.

Concernant notre parcelle, plusieurs points méritent d'être porté à votre attention :

Notre parcelle jouxte quasiment la forêt de Sénart (3000 hectares): le PLU évoque ses futurs espaces verts protégés comme des niches écologiques pour la biodiversité. La superficie de notre parcelle s'élève à 938 mètres carrés. Soit 0,0021 % par rapport à cette forêt; la municipalité de mangeront a t-elle diligenté des études écologiques prouvant l'utilité et la pertinence de telle niche, situé en bordure immédiate de la forêt et de l'avenue de la grange ? (la Pelouse). Si de telles études existent, elles auraient dû être produites à l'appui de l'enquête.

Notre parcelle n'a pas non plus une qualité esthétique ou environnementale suffisante qui justifierait ce classement. Selon le plan proposé., ton autre secteur, les espaces verts protégée apparaisse disposés de façon arbitraire, sans aucune logique ni cohérence d'ensemble. Certains de nos voisins ne sont pas concernés, quand d'autres le sont à plus de 80 pour 100 de la surface de leur terrain . Ainsi, l'avenue du clos de Sénart n'est impacté que sur ses numéros impairs !

Plusieurs parties de l'espace vert protégé prévu sur notre parcelle sont déjà imperméabilisées et donc sans végétation, Contrairement au plan fourni. Celles-ci ne peuvent donc raisonnablement devenir un espace vert à protéger. Points.

Le fond de carte utilisé n'est pas du tout à jour. Plusieurs construction autour de chez nous n'apparaissent pas sur la carte. Se baser sur un plan caduc pour figer des espaces verts protégés ne nous semble donc pas constituer une méthode acceptable.

La surface classée espace vert protégé sur notre parcelle, est disproportionnée. En effet, elle représente environ 85 pour 100 de nos jardins. Il existe. Également une grande disparité entre ma

TABLEAU DES OBSERVATIONS

maison et celle de mes voisins, qui sont pourtant dans le même secteur. Cela entraîne une différence de traitement entre les citoyens sans qu'aucune raison ne soit avancée dans le projet.

Ma propriété est déjà protégé du bétonnage massif, point, en effet, virgule. le PLU protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone UF. Les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 45 pour 100 de la surface du terrain. Pour les parcelles inférieures à 1000 mètres carré et même 55% au-delà de 1000 mètres carrés.

Ces conséquences prévisibles de cette instauration d'espaces verts protégés pénalise les propriétaires, comme c'est notre cas, qui verdissent et arbore leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productif. Ceux qui ont déjà bétonné leur terrain ne sont pas inquiétés. Cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisque on pénalise les manges relais qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable.

Mais plus grave encore:

quels que soient nos projets pour le futur virgule la, la valeur de notre propriété est gravement impacté., le terrain devient de fait quasiment inconstructible.

De plus, notre parcelle est située à un angle et l'arrière de notre terrain est accessible depuis une rue, rue des Charmettes. Elle est donc divisible selon le PLU actuellement en vigueur, mais ne le sera plus avec ce nouveau projet, point, la partie qui sera divisée ne constituerait pas un lot arrière et n'engendrerait pas de servitude. Le PLU actuel permet déjà d'éviter des divisions anarchiques de parcelles. Puisqu'un minimum de 20 mètres linéaires de clôtures sont obligatoires pour créer des ouvertures (un portail par exemple). Or, que la diffusion soit envisagée ou non, la simple existence change énormément la valeur de notre propriété. le classement de 85 pourcent de notre parcelle en espace protégé rend cette zone inconstructible porte donc atteinte à la valeur foncière de notre bien de coin selon les estimations de plusieurs experts cette perte de valeur se situerait entre 220 et 260000 €.

La valeur foncière de notre bien : selon. Les estimations de plusieurs experts, cette perte de valeur se situerait entre 220 et 260000€.

Sur cette question, soyez assurés que ce n'est pas uniquement une logique financière qui nous anime, mais principalement les conséquences humaines de cette affaire, ainsi que le devoir de protéger les intérêts d'une personne âgée dépendante.(Le juge des tutelles a été informé de ce projet de modification du PLU et des conséquences néfastes qu'elle engendrerait.) En effet, cette perte considérable de valeur opérera d'autant le financement du futur séjour en maison de retraite

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>de l'actuel occupant de la maison, Monsieur Michel bonhomme. Nous vous laissons le soin de faire vous-même le calcul en terme de moi perdu pour un tel séjour.</p> <p>Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre refus concernant le classement de notre parcelle en espace vert protégé, virgule, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). Le terrain n'est pas impacté dans les proportions indiquées (60% plutôt que 85 %). Une partie de ce terrain relève d'un EVP cohérent à l'échelle de l'ilot.</p>																	
181	Mme PAVLOVIC 14 rue des Beaux Sites	<p>Ma parcelle fait 1560 mètres carrés. Elle a déjà été classée par un espace vert protégé lors de la 2nde révision du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur (donc en 2019), pour la moitié de sa superficie. Déjà à l'époque, je n'avais pas été tenue au courant.</p> <p>La nouvelle version du PLU, souhaite encore me priver d'un quart supplémentaire de ma parcelle avec toutes les contraintes liées à ce classement en EVP, portant ainsi la surface en espace vert protégé à près de 75%.</p> <p>J'estime que ce nouveau classement est abusif car si cette nouvelle partie n'a pas été classée en 2019, c'est qu'il n'y avait aucune bonne raison pour le faire à l'époque. Or aujourd'hui, mon jardin est dans un état identique à celui de 2019.</p> <p>J'ajouterai que ce classement est absolument disproportionné et que ma maison est aujourd'hui la seule qui est concernée dans tout le quartier. (Voir le plan).</p> <p>Je vous prie donc de prendre en considération mon refus concernant le classement de mon terrain en espace vert protégé, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p>	1			1													

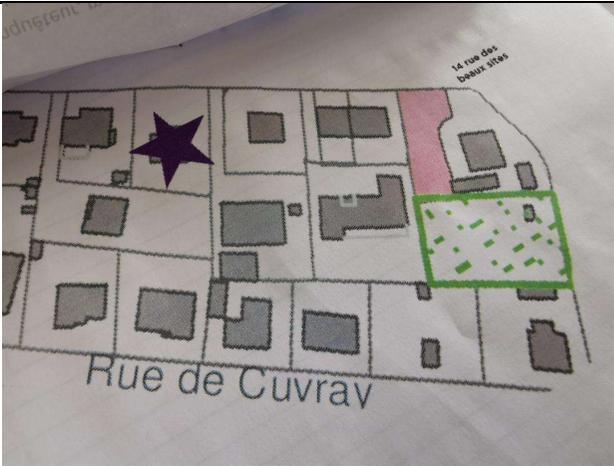
		 <p><u>Réponse de la Ville :</u> Cette contributrice semble s'attribuer ici la propriété d'un terrain qui ne lui appartient pas. Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE estime que cette situation particulière de doute sur la propriété du terrain mentionné par Mme Pavlovic soit clarifiée.</p>												
<p>182</p>	<p>Mme Amal BENHAMEURLAINE 15 Chemin du dessus des vignes Nouzet</p>	<p>J'ai pris connaissance par le biais d'une lettre non datée, remise dans ma boîte, bien que mon bien situé au 15 chemin du dessus des vignes du Nouzet est concerné par la modification du PLU version 2021 en étude actuellement.</p> <p>J'ai acquis ce bien au printemps 2020. Je m'étais mise en relation avec le service technique de la mairie avant la signature de la promesse de vente afin de me renseigner sur les projets futurs concernant la propriété que je souhaitais acquérir. On ne m'avait pas fait état de ce projet d'implémentation d'un espace vert protégé. Je suis aujourd'hui fort surprise.</p> <p>À l'acquisition, j'avais fait un projet d'agrandissement de l'espace habitable qui malheureusement n'a pas pu voir le jour au vu des fortes contraintes du PLU actuel. Au travers de ce projet, j'ai pris connaissance plus dans le détail du PLU de la ville de Montgeron. Ce PLU est déjà très contraignant et donne la part belle aux espaces verts.</p>	<p>1</p>	<p>1</p>	<p>1</p>									

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Je ne vois pas ce qui motive la mairie de Montgeron à modifier le PLU en intégrant cet espace vert protégé, au vu des contraintes déjà fortes du PLU en vigueur aujourd'hui.</p> <p>Je suis frappée directement par ce projet de modification du PLU qui porte atteinte à la valeur de biens acquis l'an dernier. De plus, mon projet d'agrandissement n'est pas abandonné à ce jour. Il était juste reporté en cette période de vigilance sanitaire. Si cette modification venait à voir le jour, je ne sais si mon projet aurait un avenir.</p> <p>Je m'oppose fermement à ce projet de modification du PL UI 2021.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Comme évoqué plus haut, une distance minimale de 8 m entre les habitations existantes et les EVP sera retenue dans le document définitif, afin de faciliter les éventuels projets d'extensions.</p>																	
183	M. AFONSO 3 rue Froissart	<p>Cf. N° 205</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1</p>	1	1	1														
184	M. Eric TANDE 19 Chemin du dessus des vignes du Nouzet	<p>Cf. N° 21</p> <p><i>Observation complémentaire :</i></p> <p>7 - Je me vois mal expliquer à un futur acheteur que la partie annexée par le maire suite à la déclaration de zone verte se situe entre un framboisier et le coin de ma cabane à outils.</p> <p>8 - Ma maison est brûlée aux ¾ depuis plus de 4 ans. Nous habitons une partie du rez de chaussée qui a été en partie réhabilité, après avoir habité chez des amis pendant près de 2 ans. Pourtant nous sommes obligés de payer des impôts plein pot. Ni le service de l'urbanisme, ni la DDE ne se disent concernés.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Suite à l'incendie, la Ville a accordé rapidement un permis de construire (juillet 2017) et n'est pas responsable du retard des travaux. S'il le souhaite, cet habitant peut se rapprocher de la Ville pour échanger sur ce sujet qui ne concerne pas le PLU.</p>	1	1	1 1														

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Voir également les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p> <p><u>Observations CE</u> Le CE prend acte de la prise en charge particulière de la problématique cet habitant.</p>																	
185	M. Mme DOS SANTOS 10 rue du Repos	<p>Cf. 21</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Le terrain semble être quasiment utilisé au maximum de ces possibilités indépendamment de l'EVP.</p>	1	1		1													
186	Mme Anne GANA 12 rue de l'Hermitage	<p>En zone UF. Je m'interroge sur le découpage qui a été fait dans mon quartier concernant les espaces verts protégés. En effet, du numéro 12, mon pavillon, en remontant donc numéro 14, numéro 16, etc. Des zones non constructibles ont été définies avec ce projet de nouveau PLU.</p> <p>Pourriez-vous m'expliquer pourquoi il n'en va pas de même pour les pavillons du bas de ma rue, c'est à dire du numéro 10 au numéro 2 ?</p> <p><u>Ne pourriez-vous pas décider ? De loger tout le monde à la même enseigne et donc imposer que les parcelles de fond de jardin de ces pavillons ne puisse être bâtie dans la limite de 5 mètres des constructions existantes ?</u></p> <p>En limite de zone UE je crains que à terme. Nouvelle modification de PLU, ne fleurissent les habitations collectives avec une vue plongeante sur nos jardins, dégradation de cadre de vie...</p> <p>Je vous remercie de répondre à ma question de justification de découpage des parcelles de la rue et d'envisager une modification pour les 4 ou 5 pavillons du bas de rue actuellement non concerné par la modification.</p> <p>PS : 10, seul un petit triangle de jardin figure comme un espace protégé sur les plans du PMU à venir, que rien ne justifie. Pourquoi un tel découpage ?</p> <p>Pourquoi ne pas imposer que le jardin actuel demeure une zone protégée ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe majoritairement à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non</p>	1			1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		nouvelle construction d'habitation. La question des accès carrossables à l'intérieur des EVP sera précisée.																		
188	M. Tingting HAMON 4bis chemin du dessus des vignes du Nouzet	Cf. N° 21 <u>Réponse de la Ville :</u> Indépendamment de l'EVP, les règles d'implantation ne semblent pas permettre une division de ce terrain.	1	1	1															
189	M. Robert BRUN 50b 34dessus du Luet	Pourquoi des terrains de la mairie sont exempts de zones vertes ? Exemple, 41 et 43 chemin du dessous du Luet, et aussi remontée du dessous du Luet vers dessus du Luet, et encore des jardins ouvriers au 11 dessous du Luet. <u>Réponse de la Ville :</u> La Ville va réétudier le cas de ces terrains. <u>Observations CE</u> Le CE prend acte de l'engagement de la ville à reconsidérer le cas de ces terrains appartenant à commune..	1																	
190	M. Mme B. et Annie WIERZBINSKI Rue Corot	Nous sommes en principe favorables à une proposition qui permet de limiter la prolifération incontrôlée des constructions et la suppression des espaces de verdure qui sont nécessaires à notre bien-être. Le contrôle étroit des autorisations d'abattage et d'élagage d'arbres sont indispensables, mais certains arbres peuvent l'imposer. Il serait nécessaire qu'il soit possible aux habitants de pouvoir consulter des spécialistes pour savoir si un abattage s'impose ou non. <u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.																		1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

191	M. Yvon SAINT CHARLES Mme Jeannine DERVILLE 102 rue de Garenne	<p>Cf. N° 21</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales.</p>	1	1	1									
192	M. Mohamed HAIT 34 allée Jean Mermoz	<p>Cf. N° 21</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. Le terrain se situe en PPRI, ce qui limite déjà les droits à construire.</p>	1	1	1									
	M. Philippe GRAVER 116 rue des Plantes	<p>Nous avons été récemment informé des modifications à venir concernant le PLU de Montgeron. Deux courriers d'informations nous sont parvenus. L'un de Monsieur Stéphane Milosevic, l'autre de Madame le Maire.</p> <p>Quoique nous n'ayons pas de projet de construction particulier, mais plutôt de vente. La lecture de ces 2 courriers suscite quelques questions pour lesquelles nous souhaitons obtenir des réponses de votre part.</p> <p>1 - Délimitation de l'espace vert protégé.</p> <p>Concernant notre terrain, la nouvelle partie protégée représente plus de 60 pour 100 de la surface non construite et son tracé n'est pas rectiligne.</p> <p>⇒ Quelle est la logique utilisée pour l'élaboration de ce tracé ?</p> <p>2 - Abattage ou taille d'arbres, d'arbustes ou de haies</p> <p>Dans le courrier de Monsieur Milosevic, il est mentionné l'interdiction d'abattre ou de tailler arbres, arbustes. Où est sans déclaration préalable en mairie.</p> <p>⇒ Pouvez-vous confirmer ou infirmer cette information ? Le cas échéant, quel en serait la procédure exacte ?</p> <p>Pour votre information, nous avons aujourd'hui : infestés de chenilles processionnaires que nous traitons depuis 2 ans sans résultats probants. La municipalité ne nous a été d'aucune aide sur ce sujet, se refusant même de nous conseiller une entreprise spécialisée dans l'enlèvement des cocons. Ces : ne faisant pas à ce jour partie de l'espace protégé, j'envisage de les faire abattre sans en référer à qui que ce soit.</p>	1		1	1								

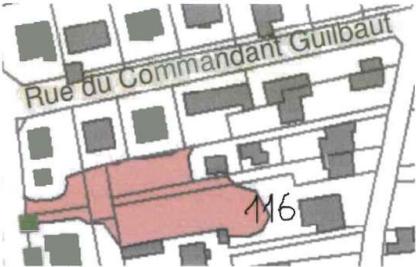
		<p>⇒ Pouvez-vous me confirmer que cela reste possible ? Avant que le nouveau PLU soit effectif.</p> <p>3 - Application du au nouvel espace protégé.</p> <p>En examinant de plus près les 7 terrains constituant l'espace protégé nous concernant. Nous comprenons la logique d'empêchement, de regroupement des terrains en vue d'une nouvelle construction, par exemple. Même si la probabilité nous paraît extrêmement faible.</p> <p>⇒ Dans l'affirmative, pouvez-vous confirmer que cette logique s'applique à la fois aux propriétaires actuels ainsi qu'à la municipalité ?</p>  <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir la réponse à l'annexe 1 pour les remarques générales. La délimitation des EVP ne répond pas à une volonté d'empêcher les regroupements de propriétés en vue de construire, mais à définir des ensembles homogènes.</p>													
194	M. JJ GAUDY	<p>Dans le cadre de la révision du PLU et de l'installation de cœur d'îlot protégé, je souhaiterais que puisse être prévue cette protection sur le côté et le fond de la parcelle du 1 TER rue de Longueville, qui présente, compte tenu de sa superficie, 1500 mètres carrés. Un véritable espace à protéger à lui seul, auquel pourrait être adjoint les fonds des parcelles des 4, 6, 8 rue Amélie Évrard et du fond de la parcelle qui est végétalisée au 107 bis, avenue de la République.</p> <p>Cet ensemble constitue de toute évidence un cœur d'îlot au sens de la protection visée par cette révision.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Il n'est pas souhaitable d'ajouter de nouveaux espaces verts protégés après l'enquête publique, sauf si cette demande émane du propriétaire du terrain concerné.</p>	1												

TABLEAU DES OBSERVATIONS

195	Mme SALAGNAC 1 bd Sellier esc C	<p>Après consultation du projet de nouveau PLU, je vous envoie ce mail pour témoigner de ma satisfaction de voir autant d'espaces verts protégés EVP. En effet, ces derniers temps, de nombreux immeubles ont été construits dans notre ville. En particulier, la résidence séniors Villa Beausoleil, installée sur l'ancienne propriété verte de M. Maggio. La qualité de vie à Montgeron réponde sur l'existence d'espaces verts préservés.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>												1
196	M. Bernard NEGRIER 15 bd Sellier	<p>J'apporte mon soutien aux espaces verts protégés et à la modification du PLU pour les y inclure afin de protéger la biodiversité, les espèces endémiques et les espaces naturels, arbres, plantes.</p> <p>Comme l'écrit, notre maire dans le bulletin municipal d'avril 2021, il est souhaitable de s'opposer au comportement excessif de ceux qui bétonne leur sol et saccage l'environnement au mépris de leurs voisins et d'un cadre de vie constituant le bien commun.</p> <p>J'espère que ce projet de modification du PLU sera concluant pour l'intérêt général.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>												1
197	M. Vincent JACQUET 15 rue du Moulin de Senlis	<p>J'ai eu la surprise de constater qu'une partie de mon terrain va être classé en espace vert protégé, sans que je ne sens que j'en sois préalablement informé.</p> <p>Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de mon jardin.</p> <p>Je souhaite d'abord vous préciser que je comprends le fond de la démarche qui vise à sanctuariser les espaces verts existants. Mais cela se fait au détriment de ceux qui, justement, ont par l'entretien de leur terrain privé, favoriser la nature. En revanche, ceux qui ont déjà bétonné massivement leur terrain se voit non impacté par ce nouveau PLU.</p> <p>Nous habitons dans une zone qui voit se construire 3 gros projets immobiliers, 4 avec celui du cimetière. Projets qui ont et auront un impact négatif significatif sur notre quartier, ne serait-ce qu'en accentuant la circulation dans la rue du moulin de Senlis et en générant probablement des gênes quotidiennes à la circulation.</p>	1	1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>En constatant cela, il nous est d'autant plus difficile de nous voir imposer de nouvelles restrictions s'agissant de notre terrain privé. D'autant plus que nous sommes dans un quartier classé monument de France. Ce qui nous impose déjà beaucoup de règles contraignantes.</p> <p>Je suis surprise aussi que la carte en annexe de ce projet de PLU ne semble pas à jour. Plusieurs constructions autour de chez moi n'apparaissent pas sur la carte..</p> <p>Je précise aussi que, en fond de parcelle, j'ai dû couper 2 arbres morts et qu'un 3e est tombé de la nuit dernière sur le mur de mon voisin. Je garde quand même plusieurs arbres, noisetiers, pommiers sur le fond de ma parcelle.</p> <p>Concernant ma parcelle, je souhaite attirer votre attention sur un point précis :</p> <p>Tout au fond de mon terrain, j'ai un abri de jardin qui repose sur des parquets, boutons scellés dans le sol et entourés d'une petite chape en béton. Mon abri n'apparaissant pas sur le plan du PLU, j'ai essayé de faire une projection afin de savoir si une partie de mon abri et de vaches à rentrer en contact avec la nouvelle zone protégée.</p> <p>Je vous joins la projection sur laquelle le coin de ma chambre s'arrête juste à la limite de la zone protégée.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP projeté se situe à plus de 25 m de la rue, dans un secteur déjà non constructible.</p>												
198	M. Philippe DENEUBOURG 6 rue de Bourguignons	<p>Je soussigné Philippe Deneubourg, me réjouis des mesures envisagées en faveur de la protection des espaces protégés points, nous vivons actuellement une période de réchauffement climatique, point. Il est nécessaire de préserver des îlots de verdure autour des habitations pour notre bien-être. Point. La trame verte est essentiel. J'ai d'ailleurs beaucoup apprécié les nombreux arbres qui ont été plantés dans la ville à divers endroits. Point. Nous avons besoin d'oxygène et de fraîcheur, point. Leur protection est essentielle, la charte la Charte de l'arbre la renforce. Que du positif !</p> <p>Je remercie la municipalité pour tous les efforts qui ont été faits pour maintenir la biodiversité, point. Je suis donc très favorable à la modification du PLU et aux EVP qui protègent les terrains en laissant la perméabilité du sol.</p>												1

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.																		
199	Mme Anne BOLLIET	<p>Je viens d'acquérir une maison avec un assez grand jardin à Montgeron, dans le quartier de la Garenne. Acte définitif d'achat le 30/4/2021.</p> <p>Quelle n'a pas été ma surprise quand j'ai découvert début avril par un tract dans la boîte aux lettres de cette maison, l'existence d'un projet de modification du PLU impactant fortement la propriété que je venais d'acquérir.</p> <p>Je fus d'autant plus surprise que le certificat d'urbanisme d'information en date du 9/9/2020 joint à l'acte d'acquisition et délivré par l'adjoint au maire en charge de l'aménagement et de la transition écologique, ne dit pas un mot de ce projet de modification. Je n'imagine pas qu'un tel projet ait pu surgir brutalement au printemps 2021 du cerveau de l'équipe municipale sans avoir donné lieu à des travaux techniques de préparation les mois précédents. Notamment à l'occasion de l'élection municipale. L'information aurait dû être transmise à un futur acquéreur. Face à ce nouveau projet, ma surprise a été d'autant plus importante que 2 modifications de ce même PLU de venait d'avoir lieu après l'approbation du PLU de 2016, soit 3 importantes décisions d'urbanisme EN moins de 5 ans !</p> <p>Selon le projet soumis à enquête publique, ma propriété sera classé en espace vert protégé, ce qui me rend très perplexe :</p> <p>1 - Les arbres de cette propriété n'ont rien de très remarquable : un vieux poirier qui menace de tomber des épicéas (autrement dit, des sapins de Noël). un pin et un cyprès, tous arbres d'origine méditerranéenne, très peu représentative de la biodiversité locale et surtout générateur de chenilles processionnaires très urticantes (je tiens les photos à votre disposition) que je me verrai dans l'obligation de faire abattre pour des raisons sanitaires, si cela persistait. Je ne vois pas dans tout cela le ruban de biodiversité. Ce quartier sur le coteau face à l'Ouest, était autrefois essentiellement constitué de jardins, de jardins potagers et de vignes. Si on veut protéger la biodiversité, ce à quoi je souscris pleinement, c'est la biodiversité locale qu'il faut protéger et non des apports extérieurs qui ne peuvent que perturber l'écosystème local.</p> <p>2 - il y a à Montgeron de nombreux endroits beaucoup plus riches en lacs et en biodiversité que ce quartier de la Garenne. On se demande comment ce projet de ruban d'espace à protéger. Qui serpente en évitant telle ou telle maison a pu être dessinée et selon quels critères ? Les documents</p>	1			1	1			1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

	<p>que j'ai pu consulter au cours de l'enquête publique ne font état d'aucun critère objectif de classement en zone vert protégé susceptible d'éclairer les décisions de l'équipe municipale, je note à cet égard que des parcelles très proche de ma propriété de la même rue et beaucoup plus riches en arbres et en grands arbres ne sont pas parcourues par ce ruban serpentant d'espaces verts. Pourquoi le respect du principe constitutionnel d'égalité devraient-ils s'effacer devant une protection à la carte d'espace vert assez peu remarquable ?</p> <p>3 - Lorsque j'ai recherché une maison à montgeron, je souhaitais un grand jardin. La maison correspondant à ce jardin était petite et étroite. Je l'ai acheté avec l'objectif de pouvoir l'agrandir. Bien entendu, si j'avais eu connaissance d'une éventuelle et 3e modification du PLU, je n'aurais pas donné suite, même si le certificat d'urbanisme et l'information annexée à l'acte d'achat, me fait échapper aux conséquences de cette éventuelle modification pendant encore quelques mois. La bande de 5 mètres qui serait autorisée¹ pour d'éventuels agrandissements, s'ajouterait aux limites de constructibilité déjà posées par le PLU actuel. Ce qui oblige à s'interroger sur sa compatibilité avec le droit de propriété.</p> <p>Avant d'acquérir cette maison, j'avais repéré une autre propriété avec un terrain plus grand et une maison ancienne qui m'aurait tout à fait convenu, point. Mais celle-ci était déjà classée dans une zone verte avec des arrondis remarquable. Les contraintes d'aménagement et de rénovation avec cette bande de 25 mètres, notamment, était telle que j'ai renoncé. Le prix à la vente de cette maison a d'ailleurs baissé de 20 pourcents en l'espace de quelques semaines. On ne peut que s'étonner de cette affirmation selon laquelle les propriétés dont l'environnement est protégé voit plutôt leur valeur augmenter. Cet exemple illustre, s'il en est besoin, que ces contraintes, même si elle part de la volonté de préserver des espaces Verts au nom de l'intérêt général sans doute excessive au regard de l'équilibre à construire entre intérêt général et droit de la propriété.</p> <p>La biodiversité mérite tout à fait d'être protégé et je partage tout à fait cet objectif. Mais celle-ci doit faire référence à la biodiversité locale. Elle doit s'inscrire dans l'histoire et la géographie locale. Sinon, on assiste à des dérives académiques et à des effets de mode contre-productif.</p> <p>Au total, défaut d'information et d'anticipation, absence de critère, objectif de classement en zone verte protégée, difficilement compatible avec l'égalité de traitement et le principe constitutionnel d'égalité, absence d'équilibre entre l'intérêt général - La sauvegarde de la biodiversité - et le droit de propriété tout cela devrait conduire à reconsidérer cette énième modification du PLU et à rejeter l'actuel projet de classement en zone verte protégée.</p>												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Une autorisation de la mairie pour la destruction d'arbres remarquables et une bonne idée, le PLU devrait prévoir la préservation des arbres en centre-ville, et également pourquoi les arbres de la place des Tilleuls sont menacés ?</p> <p>Par ailleurs, le PLU devrait être rédigé en rubriques, une pour les propriétés individuelles, et une pour les ensembles collectifs. Ceci afin de faciliter la lecture.</p> <p>Enfin, la densification va amener toujours plus de monde dans les RER bondés. Le télétravail ne concerne pas tous les travailleurs. La mairie prévoit-elle, des rencontres avec les instances de transports en commun ?</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). De nombreuses remarques, parfois en marge de la procédure de modification du PLU, qui vont dans le sens de l'action entreprise par la municipalité. La Ville est en contact régulier avec la SNCF et Ile-de-France Mobilités pour améliorer les conditions de transport.</p>																		
201	M. Mme Charles et Christiane SABATER	<p>Les modifications du PLU soumise à enquête publique n'appellent pas d'observation particulière de notre part. Louable pour notre commune et entre bien dans les modifications du PLU 2021 : répondre aux exigences environnementales, lutter contre les inondations, protéger la biodiversité et les espaces verts, nous paraissent des objectifs tout à fait louable qui entrent bien dans les modifications du PLU 2021.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> La Ville prend acte de cet avis favorable.</p>																		1
202	Mme Stéphanie BARTOUILLET-LAMARINE	<p>Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU, je souhaite effectuer les remarques et suggestions suivantes :</p> <p>Je constate que les délimitations des EVP ne sont pas toujours précises telles qu'elles apparaissent dans le plan de zonage modifié.</p> <p>Je constate également que page 8 du rapport de présentation il est mentionné :</p> <p>« afin de conserver une constructibilité équivalente à celle du PLU actuel. Une bande de 5 mètres autour de la maison principale existante a été mise en place afin de favoriser leur évolution. (extension).</p>	1						1											

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Or cette précision n'apparaît nulle part dans le PLU modifié. Je suggère que cette dernière soit ajoutée au PLU et qu'elle serve de référence en complément du plan de zonage, cela afin de lever toute ambiguïté qui serait due aux imprécisions cartographiques.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> <u>La Ville prend note de cette demande</u> <u>Observations CE</u> <i>Le CE prend acte de l'engagement de la ville à mettre en conformité les pièces du PLU modifié avec le rapport de présentation.</i></p>																	
203	Mme Nathalie GIL 92 chemin du dessus du Luet	<p>Tout d'abord, compte tenu du nombre démesuré de parcelles et propriétés concernées, il est contestable de considérer que ce sont des modifications mineures et sans importance qui ne méritait pas une plus ample information et communication en amont de l'enquête publique, voire une concertation.</p> <p>Ensuite, on constate que le fondement du classement de quasiment l'ensemble des jardins de Montgeron repose sur l'article L 151 23 du code de l'urbanisme et plus particulièrement pour la préservation des continuités écologiques. Trame verte. Or, dans les documents du dossier de modification du PLU, il n'est aucunement cet état des espèces végétales et animales locales. Il n'y a aucune étude lui-même sommaire sur les continuités écologiques ni références à des documents sur la trame verte et bleue établie par d'autres organismes collectivités.</p> <p>Il est fait état de la méthode qui a consisté à identifier via la photo aérienne à recenser l'ensemble des espaces verts dans les jardins privés.</p> <p>Or, le code de l'urbanisme l'exige, il faut motiver l'intérêt écologique, tracer des corridors écologiques, les connaître, comprendre leur fonctionnement. Une photo aérienne n'est pas une analyse suffisante, sinon comment les protéger ?</p> <p>Aucune approche écologique ou environnementale n'est associée à ce recensement.</p> <p>Peut-on considérer que tout espace vert a un intérêt écologique ? Certainement, dans certains cas, notamment dans le secteur urbanisé, carencé en espace vert. Mais dans cette hypothèse, comment expliquer que certains espaces verts non construits ne sont pas classés espace vert protégé et quelques rues avec des jardins arborés ont été exclus du classement sans explication.</p>	1			1			1										

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>Par exemple, pourquoi n'y en a-t-il pas entre les rues Montgeron Ville et rue Thiébaud alors que toutes les autres à côté sont concernées ?</p> <p>Un classement global sans faire de différence entre un jardin classique qui est un espace arboré présentant un réel intérêt écologique des espèces de par les espèces qui y circulent, constitue-t-elle une réelle protection ? Pourquoi s'en tenir au jardin ?</p> <p>En examinant le règlement associé au projet de modification du PLU, il est constaté qu'il ne fait aucune référence à l'intérieur logique.</p> <p>Alors même qu'un jardin ne représentera aucun intérêt écologique, il ne pourra y être construit. Aucune annexe supérieure à 8 mètres carrés. Cependant, sur le terrain, d'à côté, qui n'a pas été classé car il n'était pas bâti, un lotissement pourra être réalisé, sous réserve du droit à construire au PLU, mais on trouve des exemples de ce type.</p> <p>Et sur le terrain où il y a des espèces à préserver pourrait être implantée une piscine de 30 mètres carrés.</p> <p>Y a-t-il une cohérence écologique ?</p> <p>Par ailleurs, sur quels critères le service urbanisme repérera s'il est nécessaire de refuser ou pas l'abattage d'un arbre sans savoir s'il présente un intérêt écologique ou pas.</p> <p>Enfin, un refus de permis de construire sur un espace vert protégé sera aisément contestable devant le juge administratif, car le classement ne repose sur aucune motivation d'ordre écologique. Cette insécurité juridique sur le PLU rend la protection des espaces verts inopérante.</p> <p>Je pense que ce projet de modification des pays élus qui se dit « vert » mérite d'être vu avec plus d'analyse et de concertation.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales).</p>												
204	MM. Mme Hervé, Guy et Claudette BASTET SCI la renarde 90-94 ave de la République SAS Onloue	<p>Propriétaire des parcelles :</p> <p>Route forestière du Château : 436, 437, 281, 282</p> <p>Rue des Châtaigniers : 365</p> <p>Ave de la Chesnaie : 270, 271, 272, 1</p>	1					1						



1/ Les parcelles 282 et un sont exclues de la zone UF sans aucune raison valable, alors qu'elles en faisaient précédemment partie. Il n'y a aucune justification à leur retrait de cette zone.

Réponse de la Ville :

Le classement de ce terrain en zone N (et en espace boisé classé) remonte au moins au PLU de 2013.

2/ Toutes les autres parcelles voient tout ou partie de leur surface placée en E VP.

De façon générale, ces parcelles sont entre 2 bras de la forêt de Sénart et ce n'est pas leur classement en EVP qui va changer quoi que ce soit à la biodiversité locale. D'ailleurs, le projet de la ville ne comporte aucune étude d'impact.

Il s'agit de jardin pavillonnaire qui n'ont aucune qualité paysagère où intérêt particulier.

La parcelle 270 comporte 2 arbres remarquables d'après le PLU, sans qu'il soit indiqué en quoi ils ont un caractère remarquable. Une zone EVP démesurée par rapport à leur remplacement figure déjà sur ce terrain ainsi que sur les parcelles 271 et 272. Cette zone ignore, et ne fait pas apparaître la construction en fond de parcelle 272, qui existe déjà depuis plus de 20 ans.

La parcelle 365, qui fait partie d'un lotissement sur laquelle ne sont édifiées que des annexes à la maison édifée sur les parcelles 437 et 281. Ces constructions ne sont en rien conforme avec le tissu urbain et vouloir les maintenir est une erreur.

Réponse de la Ville :

TABLEAU DES OBSERVATIONS

La parcelle 270 est constructible. La parcelle 272 est indiquée comme non bâtie au cadastre et aucun permis de construire n'est identifié. La parcelle 365 accueille des plantations de qualité.

3/ Ces terrains étaient conservés en réserve foncière pour permettre à nos enfants et petits-enfants de pouvoir construire ou de faire un lotissement. Les modifications apportées par les révisions successives du PLU rendent insuffisamment inconstructible. Outre que cela entraîne une perte patrimoniale conséquente. Il nous semble que ce projet de révision ainsi que les dernières révisions opérées vont à l'encontre de ce que souhaite défendre la ville.

Ainsi, il s'agit d'éviter, l'extension des zones construites afin de laisser des zones vertes ne faut-il pas au contraire mettre en état les zones urbanisées ? Afin d'absorber la demande, c'est à dire permettre leur densification et ainsi lutter contre la disparition des zones vertes, le projet de la ville au lieu de créer des corridors écologiques, ce qui aurait pu avoir un intérêt écologique qu'il aurait fallu démontrer, crée un mitage des zones urbanisées et un îlotage des zones vertes protégées. Cela n'a aucun sens ni du point de vue de l'urbanisation, ni du point de vue écologique. En outre, une véritable révolution écologique est en marche. La construction en fait partie. Les bâtiments ayant vocation à devenir économe en énergie vont être à énergie positive.

La ville croit-elle réellement que les anciennes constructions pourront être mises à niveau et atteindre le même efficacité que des bâtiments neufs, orientés correctement. Le patrimoine bâti va tôt ou tard devoir être reconstruit. Les coûts de construction sont plus importants du fait des techniques et équipements mise en œuvre. Sauf à avoir une politique de renchérissement du coût de construction et de freins à la propriété. Restreindre la capacité à construire dans les zones vertes, ainsi que toutes les limitations qui ne cesse d'empiler la ville dans la révision successive des PLU. rend tout simplement plus difficile, voire impossible, le renouveau écologique du tissu urbain.

Outre que la politique de la ville va contribuer à la hausse des prix, elle va également à l'encontre du droit à valeur constitutionnelle, qui est le droit à un logement décent en réduisant la capacité de construction dans les zones urbanisées, alors que l'offre de logements en région parisienne est insuffisante.

4/ Les EVP sont définis comme suit, dans le code de l'urbanisme.

L'article L. 151 23 pose. « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et définir le cas échéant, les prescriptions de*

TABLEAU DES OBSERVATIONS

nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application d'un régime d'exception prévu à l'article L 421 4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les EVP sont définis. Comme suit dans le projet modificatif du PLU :

« Les espaces verts à protéger sont des espaces composé d'un ensemble intéressant de surfaces arborées. Planter sur un ou plusieurs terrains. Ils constituent l'unité paysagère à protéger pour la qualité végétal et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151 23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale. Et les plantations existantes de qualité doivent être conservées où, remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

À l'intérieur des espaces verts protégés, seuls sont autorisés.

- Les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et de ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.*
- Des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 mètres carrés.*
- Des piscines découvertes d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés, tout espace imperméable compris. Pour les parcelles dont le linéaire est inférieur ou égal à 13 mètres, les piscines sont limitées à 15 mètres carrés, margelle incluse.*
- Les cheminements de nature perméable ou végétalisée. »*

Enfin, sur son site, la ville donne à cette révision du PLU l'objectif suivant :

« Il s'agit de modification de faible ampleur qui ont pour objet de protéger encore davantage la ville. Point. Il s'agit de développer la protection de la trame verte des espaces verts paysagers et des surfaces perméables, de prendre pleinement en compte la présence de l'arbre dans la ville, de renforcer la protection des secteurs pavillonnaires, et d'accompagner davantage les mutations. Long de l'avenue de la République, toute en procédant à des rectifications techniques.

On n'habite pas Montgeron par hasard, mais pour la qualité et de son cadre de vie et parce qu'on apprécie tous le concept de la ville à la campagne. Cela suppose de respecter des règles communes afin

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p><i>de ne pas pouvoir faire n'importe quoi. Par exemple, en supprimant toute la végétation d'un jardin ou en bétonnant l'ensemble d'un terrain comme on a malheureusement pu parfois le constater au grand dam des voisins désespérés »</i></p> <p>On voit clairement que le recours à la technique des EVP n'est qu'un prétexte et que l'objectif de la ville est tout autre que celui posé par l'article L 151 23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Ce projet de révision est totalement illégal et, à n'en pas douter, nous le contesteront en justice si nos parcelles se voyaient toujours affectées par cette révision.</p> <p>Les précédentes EVP affectant nos terrain étant également illégales, nous demandons leur suppression, de même que pour les arbres remarquables de la parcelle 270.</p> <p>Nous demandons la suppression de la totalité des zones EVP figurant en projet sur les parcelles analysées ainsi que celle préexistante .</p> <p>De même, nous demandons la suppression des arbres remarquables prétendument identifiés sur la parcelle de 170.</p>																
205	Mme Odette Sophie AFONSO 5 bis rue René Cassin	<p>Je suis directement impacté par cette nouvelle modification qui vise à instaurer l'état d'espaces verts protégés sur la majeure partie de ma propriété.</p> <p>Je m'oppose à une telle mesure. En effet, cette modification me priverait du droit de construire 2 logements pour étudiants sur l'emplacement de ma propriété. J'envisage en effet, dans le cadre du projet Grand Paris, de faire construire 2 logements type studio étudiant sur mon terrain afin d'accueillir des étudiants lors de ma retraite. Cela me permettrait de bénéficier d'un complément de retraite tout en étant des étudiants à se loger près de la gare de Montgeron. Grâce au réseau de bus mise en place par la municipalité. Ligne V de la STR, AV.</p> <p>La modification du PLU tel qu'envisagée intervient dans un contexte très particulier, puisque la mairie de Montgeron a procédé à des projets immobiliers portant atteinte à des espaces verts privés et verts et veut maintenant de façon autoritaire et sans concertation publique, procéder à la classification d'espaces verts protégés empiétant sur des propriétés privées.</p> <p>Une telle façon de faire est totalement inéquitable et porte atteinte aux droits d'un propriétaire privé.</p> <p>Par ailleurs, on peut s'interroger sur le point de savoir dans quelle mesure une telle décision n'impactera pas la valeur immobilière des terrains concernés. Pour toutes ces raisons, je tenais à</p>	1	1	1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		<p>manifester mon désaccord en l'état du projet de changement de PLU qui non seulement porte atteinte à mon droit de propriété mais menace également mon droit de percevoir des loyers en vue d'améliorer ma retraite.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses apportées à l'annexe 1 (réponse aux remarques générales). L'EVP modifie peu la constructibilité du terrain.</p>																	
206	M. MBAMOU 8 rue de Joinville	<p>Je suis propriétaire au 8, rue de Joinville. Je ne suis pas d'accord sur votre projet de modification du PLU. J'estime que je paye mes impôts. Que j'ai le droit de faire mon projet de dépendances. Par ailleurs. Il n'y a rien d'historique sur mon jardin. J'ai la main verte, il y a 2 arbres mirabelle existant sur mon jardin. Ma maison n'est pas assez grande. À l'acquisition de la maison, la mairie aurait pu nous informer qu'on ne peut rien faire sur le terrain. Et plus loin, la manière de faire n'est pas adéquate. On lance quelque chose sans prévenir les gens.</p> <p>En finalité, nous ne sommes pas d'accord à votre projet.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u> Voir les réponses à l'annexe 1. Une distance minimale de 8 m entre les habitations existantes et les EVP sera retenue dans le document définitif, afin de faciliter les éventuels projets d'extensions.</p>	1	1		1													
207	M. RECHERACHE 79 rue de la Garenne	<p>J'habite à l'adresse indiquée, qui est frappé par un projet d'espaces verts protégés en rose .</p> <p>Je ne comprends pas que ma zone est inférieure à celle des voisins qui ont autant de jardin.</p> <p>Je suis en risque de perte d'emploi et cela va me défavoriser en termes de vente et va dégrader la valeur de mon bien. Une estimation de moins - 10% pour a été communiquée par 2 agences de Montgeron. Je travaille aux Galeries Lafayette, qui est frappé par la suppression de 300 emplois.</p> <p>De plus, je suis en mitoyenneté des 2 côtés et en plein vis à vis et le seule sans voisin est celle sur la zone que vous envisagez de mettre cette zone dans votre projet. J'ai des projets de CLU, soit une dépendance en fond de jardin avec un vis-à-vis, soit une piscine.</p> <p>Merci de modifier votre plan sur ma maison.</p> <p>Ainsi, dans le cas de la carte, ma maison a déjà la contrainte d'être mitoyenne des 2 côtés et si un plus il y a cet obstacle sur la partie jardin, cela va compliquer sa revente.</p> <p><u>Réponse de la Ville :</u></p>			1	1													

TABLEAU DES OBSERVATIONS

		Voir les réponses à l'annexe 1 ; la Ville va réétudier le cas de ce terrain très contraint.																				
208	M. BLANDIN	<p>Juste un petit message pour vous remercier d'avoir apporté un renforcement au PL UI. Qui va contribuer à conserver à Montgeron cet esprit campagne qui nous importe beaucoup. Cela fait maintenant 5 ans que j'ai acheté ma maison à Montgeron et je suis directement concerné par cette modification puisque nous sommes 3 voisins contigus à avoir un autre jardin côté rue. À la ligne. Je suis ravie. De constater que la conversion conservation. Des espaces verts dans les zones pavillonnaires contribue également à maintenir la faune locale qui ne cesse de disparaître. Ainsi ? Dans mon jardin, qui compte également un bassin. Nous voyons venir beaucoup d'animaux, tels que Iron hérisson, grenouille, perruche et une grande diversité d'oiseaux. À la ligne. Alors, ou le bétonnage ? À tout va. Semble être la solution de simplicité pour loger un nombre sans cesse croissant d'habitants. Je trouve courageux de vouloir s'inscrire dans la durée. Et ainsi préserver notre qualité de vie. Merci donc encore pour votre engagement.</p> <p>Avis favorable</p>																			1	
209	M. MARIN	<p>Enfin, un PLU modifié qui plairait aux jardiniers et qui aurait dû être réalisé depuis des décennies.</p> <p>Tout à fait d'accord avec le projet ; seul problème, s'il est accepté : l'application, qui nécessitera un recrutement d'enquêteurs donc coûteux.</p> <p>Avis favorable</p>																				1