



Montgeron, le 5 octobre 2017,

A l'attention de Monsieur Jean-Louis Guenet,
Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pu prendre connaissance du dossier d'enquête portant sur le Projet de modification du Plan local d'urbanisme et du Règlement local de publicité. Cette contribution porte sur le projet de PLU.

L'association Montgeron Environnement a pour objectif depuis 1987 de protéger l'environnement et la qualité du cadre de vie dans tous les quartiers de Montgeron. L'association est force de propositions auprès des pouvoirs publics, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et de protection des espaces naturels.

Lors de notre dernière assemblée générale l'association comptait 100 adhérents. Ils ont tous été informés par nos soins de la tenue de cette enquête et cette contribution est le fruit d'un travail collectif des membres de l'association porteurs de propositions.

Il comporte 4 parties

- A. Objet de la présente enquête publique : 1
- B. Levée partielle du périmètre d'attente du centre-ville et réduction de l'emplacement réserve n°2 3
- C. Autres modifications de nature réglementaire 5
- D. Autres modifications de nature réglementaire proposées par Montgeron Environnement 8

A. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE :

Cette modification du PLU a 2 objets présentés l'un, comme « principal », l'autre, comme « essentiel » ...

1- Ce que dit le rapport de présentation :

Il est d'abord indiqué dans la note de présentation p 2 alinéa 5 que « *Il convient de mentionner qu'une réunion publique a eu lieu le mardi 21 mars à l'Hôtel de Ville et a permis d'échanger avec les habitants sur le projet motivant la réduction de l'espace d'attente de projet, qui constitue l'une des principales dispositions du projet de modification du PLU.* ».

Il est ensuite indiqué (page 2 alinéa 7) que « *Dans les deux cas, le projet de modification consiste **pour l'essentiel en ajustements techniques** destiné à prendre en compte les premiers retours d'expérience sur l'application du règlement* » et que « *La modification a **également** pour objet de réduire l'emprise d'un espace d'attente de projet prévu au PLU au titre de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme, compte tenu de l'avancée des études et des réflexions sur ce secteur.* »

2- Pourquoi une présentation aussi alambiquée de l'objet de cette enquête publique ?

Il y a donc 2 motifs distincts dans cette EP sur le PLU :

- l'un qualifié de « **principal** » ; la réduction du périmètre d'attente pour permettre notamment le projet de résidence seniors,
- l'autre qualifié « **d'essentiel** », des ajustements techniques dans le règlement.

Le premier cible un secteur précis, le second porte sur des modifications diffuses dans l'ensemble du règlement.

Du principal et de l'essentiel que doit-on comprendre au final ?

3- Il n'y a pas eu de concertation préalable à l'enquête publique

« La modification du PLU et la modification du RLP ne sont pas soumises à une obligation de concertation avant enquête publique. Toutefois, il convient de mentionner qu'une réunion publique a eu lieu le mardi 21 mars à l'Hôtel de Ville et a permis d'échanger avec les habitants sur le projet motivant la réduction de l'espace d'attente de projet, qui constitue l'une des principales dispositions du projet de modification du PLU. »

La réunion publique du 21 mars à l'hôtel de ville à laquelle étaient conviés les riverains du projet était une présentation par le promoteur du projet sélectionné par la mairie.

Aucun compte rendu de cette réunion ni le diaporama n'ont ensuite été diffusés. L'information est donc restée assez restreinte. Il s'agit pourtant d'un projet d'envergure tel qu'il nous a été présenté : 130 logements, des services ouverts au public tel que restaurant, salle de cinéma, ...

Nous reviendrons sur le projet lui-même en point 2.

Nous avons de fortes craintes que ce projet, compte tenu de la destination du complexe immobilier, ait un impact fort sur le fonctionnement du centre-ville et occasionne au-delà des nuisances visuelles difficiles à éviter, des nuisances importantes pour les riverains de la rue d'Escborn en termes de circulation, de stationnement et de bruit comme cela a été signalé le 21 mars par le public.

Nous pensons que les supports de présentation de la réunion publique du 21 mars auraient dû être versés au dossier d'enquête publique puisqu'il y est fait référence sans qu'aucun contenu ne soit porté à la connaissance du public.

Puisque ce n'est pas le cas nous souhaiterions que les supports de présentation du 21 mars, auquel le rapport de présentation fait référence soient joints au rapport d'enquête.

4- Les modifications du règlement sont multiples

La ville a informé notre association le 8 août qu'elle allait procéder à la modification de son PLU et de son RLP sans toutefois en dévoiler l'objet, et a proposé de rencontrer les associations Montgeron Environnement et de Pelouse et Environnement afin de présenter le projet en début d'enquête (30 août, 6 septembre ou 7 septembre).

Une courte réunion s'est tenue le 7 septembre, sans préparation possible puisque nous n'avions pas le dossier d'enquête. Messieurs Corbin et Gauberthier nous ont proposé un rapide survol de la note de présentation qui nous a été remise en séance.

Inutile de préciser que l'enquête ayant démarré la veille, il nous avait été impossible de prendre connaissance du dossier. Il résulte de cette situation les nombreuses questions que nous ne pouvons poser que dans le cadre de cette enquête.

Si nous avons apprécié ce petit pas de la mairie envers les associations, nous regrettons que, trop tardif, il n'ait pas permis un véritable travail en commun. En effet, nous avons demandé dès le mois d'août s'il était possible de connaître la nature des modifications et encore possible de proposer d'éventuelles modifications. La réponse fut négative.

Cependant, Il nous a été indiqué que des propositions de modifications supplémentaires du PLU pourraient être étudiées à condition de les soumettre pendant l'enquête.

Vous trouverez donc également dans notre contribution des propositions de modifications du règlement et/ ou de la carte de zonage qui nous l'espérons, seront prises en compte et feront l'objet d'une réponse argumentée.

B. LEVEE PARTIELLE DU PERIMETRE D'ATTENTE DU CENTRE-VILLE ET REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

1- Sur le principe de la levée partielle

Une levée partielle du périmètre d'attente sans vision globale du futur cœur de ville nous paraît une occasion manquée pour un projet urbanistique adapté et innovant.

Ce secteur est gelé depuis plusieurs années en attente d'un « projet global » (article L.123-2 Code de l'urbanisme, or ce qui est proposé est un découpage pour permettre de délivrer un permis de construire à un promoteur pour un projet d'une très grande densité sans vision globale du centre-ville.

Fait aggravant, l'emprise sur la propriété de la congrégation de ce point de vue met un verrou définitif.

Un aménagement dans cette zone stratégique du centre-ville permettrait de dégager un véritable cœur de ville qui soit fonctionnel, convivial, esthétique, et valorise les bâtiments remarquables existants.

Le fonctionnement de ce cœur de ville a un retentissement sur un large tronçon de l'avenue de la République : une capacité beaucoup plus importante de parking souterrain désengorgerait l'avenue principale, lui redonnant sa vocation première d'avenue commerçante.

Cette levée partielle du périmètre d'attente et le projet immobilier Villa Beausoleil lui-même suscitent de nombreuses remarques que nous exposons ci-dessous.

2- Sauvetage de la maison du 106 avenue de la République

Nous approuvons la volonté de la mairie de vouloir préserver la maison et le jardin en limite en façade du 106 avenue de la République, actuellement propriété Maggio.

En effet cette demeure et son jardin en façade présentent un intérêt architectural indéniable pour le paysage de l'avenue de la République. Elle est un des derniers témoins d'une époque où notre ville abritait de splendides demeures, les plus belles ayant été rasées au fil du temps au profit d'ensembles immobiliers peu soucieux de leur insertion dans le paysage (exemple la propriété du docteur Goussard sur laquelle a été édifié le complexe immobilier de la Saussaie juste en face de la mairie, dont la tour de 9 étages est particulièrement mal insérée dans le paysage).

Le jardin en façade de la maison « Maggio » au-delà du simple et important aspect esthétique, jouerait tout son rôle d'espace urbain s'il était accessible au public.

Intégré dans l'espace public, il pourrait offrir un espace d'animation conviviale (terrasse de restaurant par exemple) pour rompre la linéarité du centre-ville implanté sur une ancienne route nationale.

3- Pourquoi l'implantation d'une résidence « séniors » à cet endroit n'est pas pertinente

A moins de 10 minutes à pied de la gare RER, il serait beaucoup plus cohérent d'implanter dans ce secteur des logements pour une population active qui pourrait ainsi utiliser quotidiennement les transports en commun sans surcharger les bus saturés aux heures de pointe et apporterait une clientèle aux commerces du centre-ville.

Une résidence séniors qui offre la possibilité à ses résidents de trouver en son sein tous les services nécessaires au quotidien, génèrera beaucoup plus de nuisances qu'un simple immeuble d'habitation du fait des flux importants de livraisons et divers services.

Il est aussi à craindre que les fournisseurs d'un tel complexe ne soient pas les commerces de proximité, qui ne recueillera que des miettes.

4- Intégration paysagère des nouveaux bâtiments

Comme on peut aisément le constater sur le plan de masse ce projet est très massif, et il est probable que contrairement à ce qui a été annoncé en réunion publique, les nouveaux bâtiments seront visibles derrière la maison actuelle dont on ne peut apprécier l'esthétique ici.

Pourquoi ne figurent pas dans le dossier d'enquête le plan de façade en état de futur achèvement ainsi que des vues rapprochées et lointaines ?

Nous demandons à ce que tous ces documents figurent au rapport d'enquête.

5- Suppression de l'espace réservé n°2, circulation, livraisons, bruit

Nous sommes opposés à la suppression de cet espace réservé qui permettait de donner à la rue d'Eschborn un peu de respiration et une largeur plus conforme au trafic à venir.

Réduire le périmètre de l'emplacement réservé n°2 compte tenu de l'évolution du projet ne nous paraît pas cohérent au regard de l'augmentation du trafic que la rue devra absorber si le projet voit le jour tel qu'il est présenté.

Avec ses 130 logements et ses services offerts aux résidents et à leurs nombreux visiteurs et invités, cette résidence va générer une circulation et un besoin de stationnement très importants : volume de livraisons très important (restauration, blanchisserie, divers produits), allées et venues de personnels médical, soins à la personne, les salariés du complexe et résidents eux-mêmes, ...)

Y aura-t-il un parking souterrain, combien de places, sera-t-il accessible aux camions de livraisons ?...

Rien n'était prévu le 21 mars pour faire face à ce besoin. Autant de questions qui restent posées.

De lourds travaux d'aménagement de l'avenue de la République viennent de démarrer, les marchés sont passés (4/5 millions d'euros nous a-t-on dit), l'élaboration d'un schéma directeur des circulations de la ville de Montgeron démarre en parallèle ce mois-ci.

Nous souhaitons que la ville explique comment ces projets s'articulent à l'occasion de cette enquête.

En conclusion :

Compte tenu de l'impact important du projet envisagé sur le cadre de vie, et les diverses autres modifications réglementaires, cette modification du PLU aurait dû être précédé d'un travail de concertation préalable.

Cela aurait été profitable à la réflexion collective même si comme l'affirme la mairie, cette phase n'était pas « obligatoire ».

Nous ne pouvons qu'émettre un avis défavorable à la levée partielle du périmètre d'attente et au projet Beausoleil.

C. AUTRES MODIFICATIONS DE NATURE REGLEMENTAIRE

Ci-dessous les extraits du projet de règlement sur lesquels portent nos remarques.

En vert nos propositions de modifications.

• LEXIQUE ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

- Une claire voie est un élément de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage...). ~~La dimension des~~ Les vides doit représenter au moins 50 % de cet élément vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire-voie.

Nous sommes défavorables à cette modification qui renforce à l'excès le caractère normatif du règlement. Le cahier des recommandations architecturales nous paraît à cet égard déjà exigeant.

• REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- **Article 7 :** *Une implantation différente de celle de la zone concernée peut néanmoins être autorisée ou imposée dans le cas suivant (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (réalisés sans dépasser dans le prolongement des murs existants), ~~sur une profondeur maximale de 12 mètres~~ et sans créer de baies nouvelles ne respectant pas les règles propre à la zone concernée.*

La précision de profondeur de 12m paraît excessivement rigide et non fondée : nous y sommes défavorables.

- **Article 10 :** ~~Dans certains cas,~~ *la hauteur maximale est également exprimée en nombre d'étages. Les deux règles (hauteur maximale exprimée en mètres et nombre d'étages) sont alors cumulatives.*

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des niveaux (mesurée entre plancher et plafond hors épaisseur des dalles. ~~à plancher supérieur-plafond de dalle à dalle, en prenant en compte le plancher supérieur~~) doit à minima être égale à ~~2,80 m~~ 2,50m pour le rez-de-chaussée et à ~~2,60 m~~ 2,40m pour les étages supérieurs.

Les dispositions complémentaires propres à chaque zone sont présentées au titre III : ((Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV ((Dispositions applicables en zone naturelle ».

Telle que rédigé cela n'assure pas un gain sensible en terme de qualité de l'habitat, car cela ne permet pas d'aller au-delà de la hauteur minimale réglementaire.

Nous demandons les modifications insérées ci-dessus dans le texte :

- que soit retiré « dans certains cas »
- qu'elle s'applique à toutes les zones
- que la hauteur minimale requise doit être celle mesurée au final entre plancher et plafond

• Titre III – Dispositions applicables en zones urbaines

• ZONE UA (SECTEURS PATRIMONIAUX : CENTRE ANCIEN, HAMEAU DE CHALANDRAY, MOULIN DU SENLIS)

Nous maintenons et renvoyons à nos remarques de la précédente enquête publique en 2016 sur le **caractère inapproprié de du zonage UA pour le Moulin de Senlis** et qui nous paraît encore plus fondée après l'enquête DUP qui s'est déroulée en juillet 2017.

• ZONE UE (SECTEURS DE CENTRALITES SECONDAIRES ET DE DENSITE INTERMEDIAIRE)

- **Article UE 10 :** ajout d'une limitation de hauteur exprimée en nombre d'étages.

Dans le secteur UEc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage soit R+1+Combles. Toutefois, dans le cas des terrains d'angle, ces hauteurs maximales sont portées à respectivement 9 mètres et 14 mètres soit R+2+Combles.

Cette zone UEc est au cœur d'un contentieux. Nous contestons la spécification concernant les terrains d'angle ajoutée postérieurement à l'enquête publique 2016, sans fondement autre que celui de permettre à Eiffage de réaliser le projet déposé en mois de juillet 2017 (date de clôture de l'enquête publique).

• ZONE UF (ZONES PAVILLONNAIRES)

- Article UF 9

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).

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.

Rappel du PLU 2013 :

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Sous réserve de dispositions plus contraignantes imposées par l'application des PPRI de l'Yerres ou de la Seine, l'emprise au sol des constructions est définie comme suit :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m², elle ne peut excéder 45% de la superficie du terrain, sans excéder 130 m². **en 2017 30% et 35% si < à 300m²**
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m², elle ne peut excéder 35% de la superficie du terrain. **En 2017 30%**
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m², elle ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs suivants, la règle s'applique sans référence à la surface du terrain :

- 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 30 % de la superficie du terrain;
- secteur UFd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- Article UF 11, clôtures et portail :

En zone UF :

d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre 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. La hauteur du mur bahut devra correspondre à un tiers environ de hauteur totale de la clôture. En cas de système à claire voie ~~traditionnel composé d'un barreaudage métallique vertical muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes (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.

Pour les raisons exposées plus haut nous sommes défavorables aux clauses qui compliquent la vie des montgeronnais pour une esthétique discutable, sans apporter d'amélioration, et qui génèrent à terme un appauvrissement du paysage par un manque de diversité. Nous demandons une simplification de cet article en visant d'alléger les contraintes par rapport au PLU en vigueur plutôt que de les aggraver.

- Article UF 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zone UF et dans les secteurs UFc et UFd pour les constructions à usage d'habitation, les modalités indiquées complètent celle de la règle générale :

- A partir de la deuxième place **obligatoire**, les places de stationnement doivent être implantées en sous sol ou dans le volume de la construction principale **ou à défaut** dans d'une annexe ou **un appentis fermés**.
- A partir de la troisième place **obligatoire**, les places de stationnement doivent être implantées en sous-sol ou dans le volume de la construction principale. Dans le cas de projets de réhabilitations qualitatives de bâtiments présentant un intérêt architectural, un stationnement groupé pourra être admis s'il permet de mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de la propriété.

Nous souhaitons une réécriture de l'article afin de le rendre intelligible par les administrés.

- **ZONE UL (ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF)**

- **Article UL 2** : possibilité de reconstruire les bâtiments d'habitation édifiés dans les groupes scolaires *élémentaires* ou à leur périphérie.

les reconstructions de bâtiments d'habitations réalisés originellement à l'intérieur ou en périphérie du périmètre de groupes scolaires élémentaires, lorsque la zone UL concernée est limitrophe d'une zone UD.

Nous demandons à connaître précisément les projets visés par cet alinéa particulièrement abscons.

- **Article UL 10** :

Dans le cas des reconstructions de bâtiments d'habitation réalisés à l'origine à l'intérieur ou à proximité du périmètre de groupes scolaires élémentaires, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètre à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage, soit R+3+C.

La cohabitation des zones UL avec les secteurs de faibles hauteurs pose problème de façon générale.

Permettre en plus des immeubles d'habitation de 16m de haut soit 5 niveaux peut être particulièrement violent pour les riverains.

Ne connaissant pas les projets de la municipalité nous sommes défavorables à cette évolution.

D. AUTRES MODIFICATIONS DE NATURE REGLEMENTAIRE PROPOSEES PAR MONTGERON ENVIRONNEMENT

Suivent les propositions argumentées dont nous demandons l'examen conformément aux échanges avec les services de la mairie en aout.

- **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 expliquation à 3m50 alors qu'au PLU 2013 elle était de 4.

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 :

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 ~~3,5~~ 4 mètres de large.

► Améliorer les conditions de stationnement en zone UF

1 ARTICLE UF6

- **Le constat :**

Inciter les propriétaires à mieux utiliser les aires privées de stationnement permettrait de libérer de l'espace public à condition d'en faciliter l'accès. L'utilisation systématique aux garages dégagerait la rue pour d'autres véhicules si elle était plus aisée.

L'accès à son véhicule dans des conditions plus confortables est très important pour les personnes âgées, population en constante augmentation dans notre commune, et contribuerait à les aider à maintenir leur autonomie et leur mobilité. C'est également vrai pour la population à mobilité réduite.

Le PLU actuel interdit toute construction à moins de 5 mètres de la limite du terrain privatif avec la voie qui le dessert, Les zones pavillonnaires de Montgeron sont pour la plupart anciennes. Les parcelles y sont souvent petites et les constructions existantes ne disposent pas toujours de garage facilement accessible. En conséquence les riverains sont amenés à stationner souvent dans la rue. Compte tenu de l'évolution du nombre de véhicules à la hausse au cours du temps ce stationnement sur rue est devenu problématique faute de places disponibles.

Cette situation est destinée à se perpétuer car le parc automobile évolue vers des véhicules plus écologiques et l'automobile restera un moyen de transport individuel et familial irremplaçable en banlieue.

Proposition de modification : autoriser la construction de garage pour véhicules automobiles en limite de voirie ou dans la zone des 5m selon la configuration des 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 limites à respecter : construction sur un seul niveau, hauteur limitée pour n'accepter que des véhicules de tourisme ou des utilitaires légers (ne pas oublier les artisans), obligation de respecter une harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle, largeur du bâtiment ne pouvant excéder par exemple 40% de la largeur de la façade du terrain sur la rue.

Les avantages pour le stationnement et les usagers de l'espace public

Augmentation des aires privées de stationnement, donc dégagement de l'espace public, meilleure utilisation de l'espace.

Le garage donne à son bénéficiaire des éléments de sécurité à ne pas négliger : mise à l'abri du véhicule des intempéries et d'actions d'individus mal intentionnés, neutralisation d'une information de présence pour d'éventuels cambrioleurs car on ne sait plus une fois le garage fermé si le véhicule s'y trouve ou pas.

Aspect « paysager » de la rue

Il existe de nombreuses constructions anciennes qui bénéficient de ce type d'implantation en bordure de rue. Ce sont, la plupart du temps, des quartiers résidentiels de bonne qualité et l'on peut constater que la qualité paysagère n'en souffre pas si l'architecture est soignée et les matériaux utilisés sont de bonne facture. La hauteur limitée à seul niveau de construction limite l'impact visuel.

sous-sol ou accolé.

Ci-dessous des photos de garages en limite de voirie prises dans divers quartiers de la ville.



Les quelques opérations que cette évolution du PLU permettrait, contribueraient à introduire plus de variété et de rythme dans l'aspect paysager de certaines rues. Il est aussi possible de ne pas étendre cette possibilité à toutes les zones UF si la mairie considère que cela nuirait à leur caractère particulier (proximité Pelouse par exemple, ...)

La soumission des projets à l'accord d'un permis de construire garantit le contrôle sur la qualité architecturale de ceux-ci. Les demandes ne devraient pas être très nombreuses car beaucoup de pavillons disposent déjà d'un garage en

► Améliorer la protection des espaces de pleine terre, EVP, arbres remarquables

Les arbres et espaces verts jouent un rôle important dans la composition paysagère, dans la trame verte. Ils contribuent à absorber les précipitations à la parcelle, à freiner le ruissellement lors des fortes pluies et à rafraîchir la température lors épisodes de canicule.

Ces dernières années les épisodes de fortes pluies et de canicule se sont multipliés à des périodes inhabituelles, entraînant des catastrophes naturelles. Il est essentiel de veiller à maintenir les espaces verts existants et les plantations existantes, et notamment les arbres de hautes tiges, qui jouent un rôle important de régulation.

ARTICLES 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le constat :

Alors que les espaces de pleine terre sont en principe soumis à des règles strictes de surface rapportées à la surface des terrains dans chacune des zones, on constate sur certaines parcelles une imperméabilisation excessive des terrains

par des recouvrements qui aggrave au fil du temps les risques d'inondation par ruissellement notamment lors des épisodes de fortes précipitations.

Proposition de modifications

Article 13 des dispositions générales (en gras souligné dans le texte):

I. Dispositions générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- *de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;*
- *de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;*
- *de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.*

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...

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il est planté et n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un terrain comportant des constructions en sous-sol n'est pas considéré comme étant de pleine terre.

En conséquence et en aucun cas, le pourcentage requis en pleine terre ne sera obéré par la réalisation d'un maçonnerie, la pose de carrelage, d'asphalte ou de tout autre recouvrement, sur une partie des sols concernés.

Les accès aux locaux d'habitation et aux garages, même non recouverts, ne sont pas compris dans le pourcentage requis en pleine terre.

Il est néanmoins recommandé de privilégier pour ces accès des revêtements perméables de type « dalle Evergreen » ou équivalent.

Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Les essences locales, qui procurent une variété d'aspect au cours de l'année, doivent être privilégiées ; les haies mono-spécifiques composées d'essences telles que les thuyas et cyprès doivent être évitées.

En cas de recul de la construction ou partie de construction (article 6), il est demandé de favoriser le traitement végétal et les plantations sur ces espaces.

Lorsqu'elles comportent plus de trois places, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 places, et au moins 50% de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit laisser le libre écoulement des eaux pluviales, en ayant recours notamment à des revêtements perméables de type « dalle Evergreen » ou équivalent (la zone N comporte néanmoins des dispositions plus restrictives, se reporter au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle »).

Les dispositions complémentaires propres à chaque zone, notamment le taux minimal d'espaces verts rapporté à la surface des terrains, sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

*Dans le cas de travaux d'améliorations ou de réhabilitation de constructions sur des emprises non-conformes à ces dispositions avant la date d'approbation du PLU, les projets **devront se rapprocher des normes exigées dans ce présent PLU, en aucun cas** ne devront ~~pas~~ conduire à aggraver un éventuel déficit.- **et devront privilégier des revêtements perméables de type « dalle Evergreen » ou équivalent Ces travaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation au service urbanisme.***

Articles 13 des zones UA, UB, UC, UD, UE et, le cas échéant, celle des zones UI et UL

Préciser qu'elles ont « un rôle dans la composition paysagère et sa trame verte ».

Il s'agit là de la rédaction adoptée dans le PLU pour la zone UF qui doit être reprise pour les zones précitées

Article 13 de la zone UF :

- Apporter la précision suivante : « elle a un rôle renforcé (ou particulièrement important) dans la composition paysagère et sa trame verte ».
- **Cœurs d'îlots de plus de 1000 m²** : une protection complémentaire pourrait être prévue pour les existants dans la zone UF, dans ce cas compléter l'article UF13 comme suit :
« En ce qui concerne les cœurs d'îlots d'une surface d'au moins 1000m², ils bénéficieront d'un marquage en EVP, ou en EBC s'ils constituent un espace boisé ».

PLAN DE ZONAGE : ARBRES REMARQUABLES, EVP

Demande d'ajout sur le plan de zonage :

- **Résidence Hameaux de Chalandray(25 rue d'Yerres) cinq arbres à classer arbres remarquables**

Cette résidence comporte de nombreux arbres de haute futaie de plus de 50ans. Ils jouent un rôle paysager contribuant à masquer les bâtiments en vue éloignée depuis la liaison verte de la vallée classée de l'Yerres et forment un écran végétal entre des immeubles implantés brutalement face à face.

Les espaces verts et arbres de haute tige de cette résidence jouent un double rôle d'intérêt général car ils surplombent directement les secteurs régulièrement inondés (juin 2016, aout 2017) de la rue de Concy, des Emancipés : ils contribuent à freiner le ruissellement vers la vallée. Ces arbres sont en danger car le syndic a prévu de les couper et d'asphalter la majorité des espaces de pleine terre, probablement au-delà du pourcentage légal.

Il s'agit de :

- 1 érable devant le Bâtiment E
- 1 érable entre les Bâtiments E et D
- 1 sophora et 1 marronnier entre les Bâtiments D et C
- 1 érable et 1 prunier entre les Bâtiments C et B
- 1 cépée d'acacia entre les bâtiments B et A
- 1 cyprès en bordure de rue d'Yerres



- **Avenue Foch :**

Cette avenue qui traverse la plaine de Chalandray et relie Crosne et Montgeron était autrefois appelée rue des peupliers car bordée de très hauts peupliers.

Ces peupliers avaient un rôle d'absorption des eaux car situés dans la lit majeur de l'Yerres.

En 2016 et 2017 4 très gros peupliers ont été coupés alors que **ce secteur est situé en zone naturelle classée.**

Notre demande :

- **Classer arbres remarquables les arbres restants**
- **Remplacer les arbres coupés et les classer en arbres remarquables**
- **Planter l'arbre promis par Madame le Maire lors de la création du rond-point des parkings Foch**

- **2 Rue de Concy : ajouter 2 arbres remarquables**

Un très beau cyprès et un épicéa de grande hauteur, en très bonne santé, les seuls du quartier méritent d'être préservés.

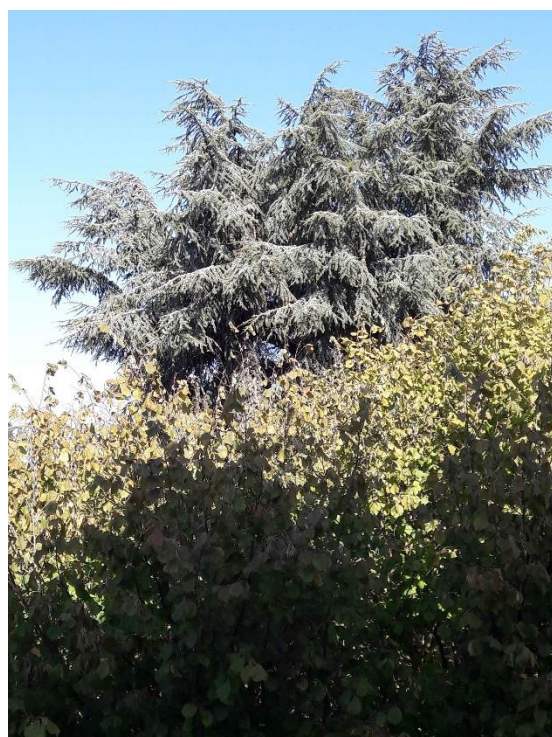
En effet, les arbres dans ce secteur régulièrement confronté aux inondations soit par débordement de l'Yerres, soit par remontée de la nappe phréatique, soit par ruissellement contribuent à freiner les inondations.

Par ailleurs les habitants sont très attachés à l'aspect paysager de ce quartier riverain de la plaine classée de Chalandray.



Le Président

Jacques de Milleret



La Vice-Présidente

Mireille Fric