



Contribution de l'association Montgeron en Commun à l'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montgeron

30 avril 2021

Montgeron en commun est une association qui a pour objet de rassembler les citoyen.nes de gauche qui souhaitent s'engager pour la commune de Montgeron, dans une action basée selon 3 piliers interdépendants : le participatif, le social et l'écologie. Nous voulons faire vivre aux Montgeronnais.es une autre façon de faire de la politique, favorisant la participation de chacun.e.

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.es, il est regrettable qu'aucune réunion d'information ou de concertation publique n'ait été organisée **en amont** de l'enquête publique.

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 visioconférence le 29 avril.

La prolongation de l'enquête publique jusqu'au 7 mai, soit 3 jours supplémentaires, ne nous semble pas suffisante pour que les citoyens aient le temps de s'approprier pleinement le sujet et de contribuer. Une prolongation jusqu'à début juin nous semble nécessaire.

Veillez trouver ci-dessous nos commentaires sur le document "Règlement du Plan local d'urbanisme – Projet de modification n°3" :

Page – Titre – Article	Passage du document évoqué	Commentaires, propositions et remarque de l'association Montgeron en Commun
Tout le document	Charte de l'arbre	Le règlement ne fait pas référence à la charte de l'arbre. Sans nécessairement rendre le document juridiquement contraignant, il devrait au moins être cité afin qu'il fasse partie intégrante du règlement (c'est d'ailleurs ce qui est préconisé dans cette charte au 3.4.1).
P13- Règles communes-art 1	Les piscines hors sol sont interdites sauf si elles sont démontables et démontées annuellement.	L'objet de cette nouvelle obligation n'est pas clair et nous apparaît sans fondement : <ul style="list-style-type: none"> - C'est contre productif d'un point de vue esthétique, car cette mesure empêche une intégration paysagère de qualité des piscines hors sol - Cela engendrera des vidanges plus fréquentes : consommation d'eau plus importante et rejets d'eau traitée plus importants - Défavorise les foyers avec peu de moyens (les foyers aisés pourront installer de vraies piscines) Cette contrainte semble disproportionnée en regard de l'autorisation des piscines jusqu'à 30 m² dans les EVP. Cette mesure devrait être supprimée.
P14- Espace vert protégé (EVP)	Les espaces verts à protéger (EVP) sont des espaces composés [...]Les cheminements de nature perméable ou végétalisés	Montgeron en Commun est globalement favorable à la création de nouvelles zones EVP car cela devrait favoriser la préservation des espaces verts et de la biodiversité, ainsi que la perméabilisation des sols. <p>Voici toutefois quelques réserves sur les règles prises pour ces nouvelles zones:</p> <p>Aucun état des lieux (par un écologue par exemple), aucune étude environnementale et faune/flore ne semble avoir été réalisés. Sans cela, comment pouvons-nous être certains que les EVP identifiés sont les plus pertinents et efficaces? Cela permettrait également d'avoir un état initial de la biodiversité à la prise d'effet de la mesure et de voir son évolution positive ou négative dans le temps, et ainsi de s'assurer que le choix des zones est pertinent.</p> <p>En complément des EVP à expliciter, pourquoi ne pas utiliser le coefficient de biotope ? comme c'est pratiqué par exemple sur certaines communes. cf ce lien https://www.o2d-environnement.com/observatoires/coefficient-de-biotope-par-surface/----(-"DÉFINITION DU CBS :Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). OBJECTIFS DU CBS : Le CBS fixé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) d'une commune permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet en réponse à plusieurs objectifs : améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique, développer les fonctions naturelles des sols, infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique, créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore")le CBS vise à calculer la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle, et se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle. Selon les collectivités, la méthode de calcul du CBS peut</p>

		<p>varier. On distingue par exemple des pondérations différentes selon : le type d'aménagement : habitation, tertiaire, industrie, la nature de la construction : rénovation ou construction nouvelle, les techniques employées : surface semi-ouverte, espace vert sur dalle, espace vert en plein terre etc. Les coefficients de calcul appliqués varient selon l'objectif de la ville, voire de l'arrondissement pour les métropoles. Dans tous les cas il est important de se référer aux exigences inscrites au PLU de la commune afin de déterminer le mode de calcul du coefficient de Biotope par surface.)” Aide au calcul : coefficient-de-biotope-ademe.pdf (o2d-environnement.com) et GT-TVb Fiche 8 Coefficient Biotope Surface Juillet 2015 DEF (o2d-environnement.com).”</p> <p>Etant donné que cette mesure des EVP fait peser de lourdes contraintes sur les propriétaires ou usagers concernés, il est crucial que ces EVP soient définis justement, de manière étayée et que les restrictions imposées soient en accord avec les objectifs recherchés, à savoir “la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques” (art. L151-23 du code de l'urbanisme).</p> <p>Il est également important que le travail de communication et d'explication soit mené auprès des habitants pour en faire comprendre le sens et créer l'adhésion.</p> <p>D'autant que nous avons pu remarquer sur plan que la définition de certaines zones semble arbitraire, parfois incohérente d'une zone à l'autre, ce qui rend la mesure quelque peu discriminatoire. Certains EVP sont très isolés et ne semblent pas répondre à l'objectif de trame verte. D'autres sont définis sur des espaces qui ne sont pas/plus végétalisés. La définition des zones n'est pas basée sur une version à jour du cadastre, ce qui ne permet pas une mesure fiable et efficace.</p> <p>L'autorisation de piscine jusqu'à 30 m² n'est pas cohérente avec l'objectif recherché. Nous ne voyons pas en quoi une piscine présente un intérêt écologique, ou plus acceptable que les piscines hors sol démontables (précédemment discriminées) et alors que cela a un impact certain sur l'écoulement des eaux souterraines et ampute d'autant de mètres carrés l'espace végétal. Par ailleurs, cela ne peut pas être vu comme une compensation de l'inconstructibilité occasionnée!</p>
	<p>les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.</p>	<p>Cette notion “de qualité” est largement soumise à interprétation, elle crée une incertitude pour l'usager.</p>
	<p>À l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisés : [...]</p>	<p>La formulation « À l'intérieur des « espaces verts protégés », seuls sont autorisés : » doit être revue car cela implique que tout ce qui n'est pas listé est de fait interdit, par exemple la question pourrait se poser pour du mobilier de jardin, des structures de jeux et de loisir... Il faudrait au minimum préciser le périmètre de restrictions.</p>
	<p>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.</p>	<p>Le sens de la phrase est ambiguë, qu'entend-on par « travaux » ? Y compris travaux paysagers ? Qu'est-ce qu'un « élément de paysage » ? Selon le sens donné à ces mots, les services de l'urbanisme risqueraient de crouler sous les demandes.</p>

P17- art. 6	<p>L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée par débord sur le 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>Cette mesure est très impactante pour des immeubles collectifs qui ne seraient plus autorisés à être isolés par l'extérieur.</p> <p>Cela va à l'encontre de la loi Energie-Climat qui interdit de louer les "passoires thermiques" à partir de 2028. Dans l'habitat collectif, l'isolation globale par l'intérieur est rarement mise en œuvre car il faut pouvoir entrer dans chaque logement et parce qu'il est de moindre performance (ponts thermiques).</p> <p>Cela va également à l'encontre des incitations gouvernementales ou locales à la rénovation thermique et à faire appel aux énergies renouvelables dans le cadre d'aides et des subventions : prime Eco-logis91 par le département de l'Essonne, aides nationales telles que la Prime Energie et/ou CEE,, ANAH et /ou maprimrenov, Action logement , Eco-prêt à taux zéro et crédits d'impôt.</p> <p>Nous demandons de revenir à l'écriture antérieure de cet article, quitte à exclure les cas où cela entrave la bonne circulation (ex: cas où le déport sur le trottoir le rendrait impraticable).</p>
P24-art. 10	<p>L'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les constructions réalisées après les années 1950 et ne comprenant pas de modénatures.</p>	<p>La règle de construction après 1950 n'est pas justifiée et est totalement arbitraire.</p> <p>Certaines isolations extérieures peuvent également être réalisées en gardant, voire en augmentant le cachet architectural.</p> <p>L'aide financière à l'isolation peut également encourager les habitants à rénover leurs façades.</p> <p>Enfin, l'isolation est un enjeu environnemental majeur dont cette mesure va à l'encontre.</p> <p>En application de la loi Energie-Climat, des propriétaires pourraient ne plus être en mesure de louer et/ou de vendre leur logement.</p> <p>Nous demandons l'abandon de cette mesure.</p>
P24-art. 11	<p>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>Cette mesure n'est pas nouvelle dans le PLU, mais les volets roulants présentent souvent une meilleure protection (effraction; intempéries) et une meilleure isolation.</p> <p>Nous demandons donc de retirer la contrainte "à condition que les coffrets ne soient pas visibles en façade".</p>
P26-art.11	<p>Pour les clôtures, les portails et portillons devront être évitées les teintes banalisantes.</p>	<p>Le terme « banalisante » est peu connu et laisse une large interprétation.</p> <p>De nombreux portails sont noirs, sont-ils considérés comme banalisants ?</p> <p>Nous demandons un abandon de cette mesure car elle est injustifiée, intrusive et arbitraire</p>

<p>P30</p>	<p>« Les établissements scolaires comprendront un minimum d'une place de vélos pour 8 à 12 élèves”</p> <p>Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat (p30)</p> <p>Pour les constructions nouvelles à destination de bureaux (p31):</p> <p>Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif d'au moins 300 m² de surface de plancher:</p>	<p>la mention est imprécise : cela concerne quel type d'établissement scolaire ? : les écoles ?les collèges ?les lycées ?..</p> <p>Cette mesure de stationnement de vélo semble insuffisante au regard de la volonté de favoriser la mobilité douce et pour sécuriser les moyens de locomotions des usagers et des personnels. Il faudrait abaisser le rapport au nombre d'élèves. Pourquoi cela tient compte seulement du nombre d'élèves? Les stationnements pour les personnels sont-ils oubliés?</p> <p>Autres suggestions:</p> <p>: Limiter cette exigence aux habitats collectifs ; pour un particulier, il devrait pouvoir se débrouiller</p> <p>: Il faudrait préciser “clos” (sans quoi on se fait voler son vélo).</p> <p>: les 300 m² de surface de plancher ne concerne que le dernier élément (équipement d'intérêt collectif)? sinon pour distribuer le critère il vaudrait mieux écrire: “ Pour les constructions nouvelles d'au moins 300 m² de surface de plancher à destination de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif”</p>
<p>P38-art. UA11</p>	<p>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 d'aspect bois peint.</p>	<p>Nous ne voyons pas de justification à cette limitation. L'impact financier peut être significatif. Ce critère est trop restrictif en n'autorisant qu'une seule matière dans les options techniques. Cette règle est un interventionnisme fort sur le domaine privé.</p>
<p>P45-art. UB11</p>	<p>Les volets extérieurs doivent être des volets battants en bois afin de respecter l'architecture traditionnelle d'île de France</p>	<p>Elle peut également freiner les habitants qui souhaiteraient changer leurs fenêtres pour une meilleure isolation thermique et ne le feraient pas du fait du surcoût engendré. Nous demandons un retour à l'écriture antérieure (mesure antérieure: “les fenêtres doivent présenter l'aspect du bois ou du métal.(...) Les volets extérieurs doivent être des volets battants d'aspect bois peint”) ou bien une réécriture : “les volets peuvent être en bois ou en aspect bois”.</p> <p>Une autre possibilité serait de le formuler sous forme de simple recommandation.</p>
<p>P25- TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES</p>	<p>6°) Dispositifs d'énergies renouvelables 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.</p>	<p>La contrainte de l'encastrement est extrêmement contraignante et ne trouve pas de justification particulière.</p> <p>Nous ne voyons pas l'intérêt technique à disposer les panneaux “au plus près [...] du faîtage”, cela réduit la surface disponible pour la mise en place de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Cette règle décourage l'installation de dispositif d'énergie renouvelable en raison des contraintes à l'installation.</p>

	<p>La création d'un champ de captage doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. Il est recommandé d'utiliser des panneaux de formes simples, s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment et sur les percements.</p> <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.</p>	<p>A l'heure des grands enjeux environnementaux, toutes les énergies alternatives devraient être favorisées.</p> <p>Nous demandons l'abandon de l'obligation d'encastrement et de rapprochement du faîtage.</p>
	<p>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.</p>	<p>Il s'agit d'une contrainte de plus pour ce type de bâtiment. Cela pourrait rester autorisé pour les toitures en dehors de la façade principale.</p> <p>Nous demandons l'abandon de cette mesure trop restrictive ou l'intégration de conditions moins restrictives.</p>
	<p>Remarque générale sur cet article.</p>	<p>Il faudrait préciser le cas des panneaux thermiques, les panneaux solaires peuvent être de type thermique ou photovoltaïque.</p>
P72-Art UF6	<p>L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 6 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.</p>	<p>Cette modification est très intrusive, voire abusive.</p> <p>Les portails coulissants sont tout à fait compatibles avec une haie, cette contrainte n'est donc pas justifiée.</p>
P77-Art UF11	<p>Les portails coulissants sont interdits, sauf contraintes particulières liées à la configuration du terrain et/ ou à l'implantation du bâti.</p>	<p>En revanche, augmenter le retrait d'1 mètre va réduire la taille des jardins arrière au profit des jardins avant. Ceci est contradictoire avec la recherche et la protection de trame verte et d'EVP.</p> <p>La plus grande partie du territoire concerné étant déjà construit, cette règle va de fait s'appliquer à peu de cas.</p> <p>Nous demandons l'abandon de ces deux mesures.</p>
P38- Art. UA11 et P45 - Art. UB11 et P52 - Art. UC11 et P66 - Art. UE11 et P76 - Art. UF11	<p>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 réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.</p>	<p>Qu'est-ce qui justifie l'interdiction de balcons à plus de 0,60m de hauteur? Nous savons que les balcons participent à la qualité de vie des habitants par l'agrément extérieur que cela apporte mais permet également de lutter contre la chaleur dans les habitations grâce à l'ombre générée et leur éventuelle végétalisation.</p> <p>Cette mesure est restrictive et non justifiée, une hauteur et profondeur aussi limitée risque de transformer le balcon en dépôt d'objets, vélos,..au lieu d'être un espace de vie extérieure</p> <p>Nous demandons un abandon de ces restrictions de hauteur et profondeur et/ ou une augmentation significative de la profondeur du balcon pouvant être au minimum de 2m à 2,5 m (permettant par exemple d'y placer table et chaise, végétaux...)</p>

Autres remarques générales :

- 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 des nouvelles modifications très contraignantes et restrictives. Cela fait porter sur les résidents en zone pavillonnaire quasiment toutes les mesures nouvelles sans mesures compensatoires, ni évocation d'aides de la part de la commune.
- Nous faisons remarquer que plusieurs mesures à vertus dites environnementales (créations de nouveaux EVP, par exemple) sont contrecarrées par d'autres nouvelles dispositions (augmentation du retrait à l'alignement, restrictions 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 où l'on observe actuellement sur la commune plusieurs cas d'imperméabilisation massive des sols dans des aménagements récents.

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 efficaces, cohérentes et socialement justes.