

Révision du PLU de Montigny –

Réunion publique du 24 novembre 2020

Questions/réponses

Q1 : les différentes zones du PLU sont-elles consultables sur le site de la mairie ?

R : Oui, le projet de zonage est en ligne, tout est sur le site montigny95.fr et consultable également à l'accueil du service de l'urbanisme, 127 rue de la République.

Q2 : Le document de présentation de ce soir est-il aussi consultable ? On a du mal à comprendre le plan de zonage, pour les novices c'est difficile...

R : Cette présentation n'est pas consultable mais elle est une synthèse de tous les éléments constitutifs du PLU qui eux le sont. Pour des explications, n'hésitez pas à prendre rendez-vous auprès du service de l'urbanisme.

Q3 : Quelle est la date butoir pour les remarques ou objections ?

R : Nous sommes dans la phase de concertation, un registre est accessible au service de l'urbanisme et nous voterons le 3 décembre le projet. Après s'ouvre la phase d'enquête publique avec un enquêteur public qui recevra le public.

Q4 : Vous projetez de construire une école boulevard Bordier, mais avec quel parking pour les parents ? Au milieu de la route ?

R> : Tout n'est pas encore arrêté sur ce projet. Il y aura un système de dépose minute et de parking pour les enseignants.

Q5 : Et que deviendra le « bidonville » / « hangar abandonné » à l'angle de Bordier et de la rue de Beauchamps ?

R : Il y aura des mutations et un projet de qualité.

Q6 : Et qu'est-il prévu au niveau du Leaderprice ?

R : c'est devenu en UR, il n'y a pas encore de projet concret. Cela se transformera petit à petit.

Q7 : De ce que j'ai pu lire sur le PLU, il y a une exception à chaque fois pour les projets de constructions de services publics, notamment sur les hauteurs de bâti. Une école pourrait-elle faire 20m de haut par exemple ?

R : c'est la commune qui a la main sur le PLU et qui sera vigilante à ce que tout soit cohérent. Nous allons néanmoins regarder si nous pouvons mettre une hauteur maximum pour les services publics.

Q8 : Sur les zones UR, j'ai entendu parler d'un projet de réglementation des coloris et des barreaudages. De quoi s'agit-il ? Vous mettez en place une « grammaire architecturale » ?

R Verdi : oui, il y a un nuancier pour que les couleurs s'insèrent bien dans le paysage. Sur les clôtures, on veut s'assurer que ce soit homogène. Mais il ne s'agit pas d'une obligation, mais plutôt d'une incitation. Il y a des considérations architecturales à mettre en place. C'est une incitation pour que les gens fassent attention. Il sera toléré d'avoir de la couleur sur les façades. Un nuancier sera présent pour inciter les gens à certaines couleurs. Des dessins seront proposés. Le PLU ne réglemente pas les matériaux, mais l'aspect et la hauteur.

Q9 : j'ai une parcelle de terrain de 50m de profondeur. Ca veut dire qu'un jour si je veux construire je ne pourrai pas, même si j'ai un chemin ?

R : non effectivement. Mais dans la bande de 30m autorisée, vous pouvez construire deux maisons de 8m de haut. Depuis la loi SRU, il n'est pas possible de conditionner la constructibilité d'un terrain à sa superficie. Il n'y a pas cette disposition dans le PLU

R Maire : on a mis en place de petites règles pour rendre plus difficile la division de parcelles. On a déjà bien densifié les zones pavillonnaires. On essaie de le rendre plus difficile désormais, tout en étant compatible avec les objectifs d'aménagements fixés par le SDRIF. A Montigny, on a le projet de la gare et du centre-ville pour remplir nos obligations en termes de construction. Sinon le préfet peut nous retoquer le PLU et prendre la responsabilité de l'urbanisme sur la commune. On peut donc se permettre de resserrer un peu les règles de densification de la zone pavillonnaire.

Q10 : Est-ce que ce nouveau PLU va apporter des modifications concernant les lotissements sur les petits terrains ?

R : le PLU impose un retrait par rapport aux limites séparatives.

Q11 : vous parlez de l'esthétisme des quartiers pavillonnaires. Deux blocs ont été construits rue des Genêts. Ca ressemble à des « faire-part de deuil » et de beaux arbres ont été abattus...

R : On examine sérieusement les choses avec des procédures y compris juridiques. Et sur les arbres, on va l'imposer la plantation tous les 100 ou 150m² de terrain.

Q12 : Il existe de nombreux espaces verts. Peut-être mettre des jeux fixes sur place pour que les jeunes ne restent pas dans leurs immeubles ? Pourquoi n'essaie-t-on pas de diluer un peu les logements sociaux dans la ville pour que le vivre ensemble puisse se faire ? Et sur l'architecture nouvelle, on voit des plafonds bas et de très petites chambres, ce n'est pas normal.

R : Sur les espaces verts et les bois nous avons fait un important travail pour les valoriser. On a des espaces maintenant qui sont largement utilisables. On est tous à moins de 5 minutes à pied d'un bois et on va augmenter cette possibilité grâce à l'ouverture de deux bois, derrière Mac Do, et celui des Feuillantines au village. Il faudra, je suis d'accord, trouver des aménagements que nous ferons petit à petit. Concernant la construction des logements : on a suffisamment de logements sociaux, notre taux est de 38%. On veut rééquilibrer autour de 30%. On en fera peut-être quelques unités mais on n'en a pas besoin pour satisfaire la loi SRU. Qu'il y ait du logement insalubre, ça arrive, ça relève des services sociaux. Il y a des vendeurs de sommeil qui découpent les pavillons en plusieurs appartements, on les combat.

Q13 : dans tous ces aménagements, a-t-on prévu des pistes cyclables ?

R : oui, c'est prévu. Ce n'est pas toujours facile à mettre en place, mais par exemple boulevard Bordier oui il y en aura. Il faut développer toute la politique du vélo. Plus on mettra en place des aménagements pour les vélos, plus les gens pratiqueront.

Q14 : vous évoquez l'embellissement des zones pavillonnaires. Qu'allez vous faire des poteaux électriques et des fils pendants, entre autres à côté de l'EDF, rue Gravet ? Et concernant les bois, rue de St Leu jusqu'à l'allée des Impressionnistes, est-il envisagé d'aménager ce chemin ?

R : on va faire un courrier au maire de Franconville pour le chemin qui est à moitié sur la commune et à moitié sur celle de Franconville. Concernant les réseaux aériens, notre projet est de les enfouir mais

cela représente plusieurs millions d'euros. On y travaille déjà sur deux quartiers. On le fait petit à petit et on présentera un plan global, sans doute l'année prochaine.

Q15 : vous avez parlé du secteur gare. Est-ce qu'il y a des choses prévues sur ce secteur ?

R : Boulevard de Pontoise, ce secteur reste en zone pavillonnaire.

Q16 : Y a-t-il une liaison prévue sur le boulevard de Pontoise, avec Bezons ?

R : l'objectif c'était de faire passer un tramway, de la Défense à Bezons, jusqu'à Cergy. Il y a un emplacement réservé mais c'est très lent à venir, cela coûte très cher et c'est une compétence du Département. Sur la prolongation du TCST, j'y suis favorable.

Q17 : dans le PADD, il est question de protéger certains jardins privés ça veut dire quoi ?

R : c'est pour éviter les divisions de parcelles, la protection des jardins privés. Pour des raisons écologiques, les zones pavillonnaires ce sont des espaces verts. Les jardins sont une source de biodiversité. C'est pour ça aussi qu'on veut des petits passages pour la petite faune (hérissons etc...).

Q18 : Quartier Lalanne, pour protéger les arbres qu'allez-vous faire ?

R : on y travaille ! Certains arbres sont malades malheureusement. On a lancé un projet avec la population. On va rapidement pouvoir faire des projets d'aménagement. On conservera l'aspect très vert du quartier.

Q19 : Concernant le hangar abandonné sur la RD14. Quelle est la distance minimale de construction autour ?

R : retrait de minimum 4m par rapport aux limites séparatives. Et vous prenez la hauteur de la construction, vous divisez par deux c'est la distance minimale pour construire.

Q20 : Le parking en bas de la rue de la Halte est mal tracé. Est-ce possible de bien délimiter les places, cela permettrait à plus de voitures de stationner ?

R : Nous allons étudier la possibilité de faire un marquage comme vous le demandez.

Q21 : MacDo aura-t-il une ouverture sur le bois derrière ?

R : Non, il n'aura pas cette possibilité.

Réunion publique du 25 novembre 2020

Q1 : j'ai un gros souci, je sais lire le cadastre. Moi ça me pénalise énormément. Je vais donner un exemple théorique : quelqu'un qui a une maison rectangulaire en longueur le long d'une voie. Son voisin a la même parcelle mais tournée à 90°. Son voisin est pénalisé de 40% de son terrain. Vous pénalisez les gens qui ont des terrains sur des parcelles longues. Moi j'ai une parcelle de 1500 m² dans la région des grands fonds. Je suis dans une zone à urbaniser, près de la gare de La Frette-Montigny. Vous pénalisez les possibilités de construire. Mais je ne veux pas construire, j'ai replanté des arbres. Je suis pénalisé car ma maison est sur un talus. Derrière la rue c'est un talus, ma maison est au-dessus, en retrait de 12/13 mètres. Derrière ma maison, une parcelle en copro non constructible. Le terrain plat est derrière. Si vous reculez de 30 mètres, la partie où je pourrais faire 4 maisons, mais ce n'est pas mon intention, je veux en faire une pour mon fils handicapé. Le règlement me l'interdirait.

C'est la parcelle qui a servi d'exemple dans votre règlement (parcelle 14).

R : L'orientation du PLU est assez simple : nous, nos choix sont expliqués dans le cadre global. Nous ne voulons pas densifier plus que nécessaire la Commune. C'est un choix assumé : on respecte les orientations du SRDIF : « vous devez réaliser un certain nombre de logements, d'habitation, vous permettant d'obtenir tant d'habitants en 2030 ». On considère que la zone pavillonnaire est à conserver. Au cas par cas, en effet, il peut y avoir des difficultés. Pour éviter cette densification des zones pavillonnaires, nous avons mis en place des mesures qui permettent de réduire les capacités de construction sur chaque parcelle. On ne souhaite pas revenir sur cette orientation. Vous examinerez votre cas particulier avec le service Urbanisme. Moi je vous explique la position municipale.

Cette orientation générale ne cherche pas à stigmatiser individuellement.

-En Ile-de-France ce qui s'observe c'est un desserrement de la pression foncière et donc une densification des zones pavillonnaires. Aujourd'hui zone très dense à Montigny, mais c'est aussi ça qui donnera de la valeur à la Commune dans quelques temps : le fait d'avoir préservé le caractère vert de la Commune. C'est en péril si on ne fait rien. Ce sont des espaces soumis à de grosses pressions.

-Je cherche juste à avoir une compensation.

Q2 : j'aimerais savoir précisément où va être la salle de spectacle et pourquoi en faire une autre ? Quelles sont ces limites, ou plus en retrait ? Je défends les intérêts d'une personne qui habite rue du général de Gaulle. Il est sûr que si la salle de spectacle se fait à côté, elle ne vendra pas son terrain.

R : la salle de spectacles a été projetée a été validée angle boulevard Bordier/rue du général de Gaulle en montant vers le village. Sur un site qui accueillait le MADRAS, un autre restaurant et un magasin de moto.

Q2 bis : Est-ce que la façade de la salle se fera côté rue du général de Gaulle ?

Monsieur le Maire : votre question ne concerne pas le PLU car la parcelle n'est pas impactée par le nouveau PLU. Le projet du boulevard Bordier prévoit un groupe scolaire un collège, un cabinet médical, un parc, des commerces et oui une salle de spectacles. Le dessin précis de la salle de spectacles n'est pas arrêté mais vous en avez eu connaissance via l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France. Si vous voulez néanmoins avancer dans les réflexions notamment privées et personnelles, vous le ferez avec l'EPFIF. Vous êtes totalement libres de ne pas vendre. Je suis prêt à rediscuter avec vous.

A Montigny, la maîtrise foncière se fera très certainement par le public sur cette parcelle de la salle de spectacles.

Q3 : le projet d'aménagement du boulevard Bordier ne risque-t-il pas d'ajouter du flux automobile le week-end ?

R : non, il va y avoir la nouvelle sortie d'autoroute, rue Marceau Colin. Dans le cadre du Plan régional anti-bouchon, il y a eu le choix de mettre une vingtaine de millions d'euros pour rénover le carrefour de la Patte d'Oie d'Herblay et la nouvelle sortie d'autoroute (derrière Zodio).

Le projet de centre-ville va permettre aussi de modifier la structure du boulevard et notamment les différents types de commerces locaux.

Q4 : cela ne va pas favoriser la pollution ?

Q5 : comment cela va s'organiser avec les communes limitrophes ?

R : Herblay n'est pas impactée comme nous, car leur cœur de ville est beaucoup plus loin. La zone commerciale d'Herblay peut se densifier de ce côté. On y travaille tous ensemble dans le cadre d'un

plan guide avec les communes de l'agglomération et les services de la CA Val paris. Pierrelaye se trouve un peu dans la situation de Montigny. L'urbanisation gagne aussi sur la RD14. Le Maire est en train de prendre des dispositions pour réguler cette zone. Il faut aussi penser que nous sommes dans la zone de la forêt de Paris (plaine de Pierrelaye). L'aménagement de la RD14 se fera avec l'agglomération, notamment pour les pistes cyclables.

Q6 : je vends, j'habite à Montigny. Boulevard Bordier il y aura toujours deux fois deux voies ?

Oui pour le moment. La voie de bus sera toujours dans les voies voitures, au moins dans un premier temps (ou alors uniquement le week-end). Mais la transition ne se fera qu'au fur et à mesure des mutations foncières.

Q7 : Est-il prévu l'implantation de commerces de proximité sur le quartier de la Gare ?

Oui un *Coccy market* au 1^{er} trimestre 2021, avenue de la Libération.

Q8 : Par rapport à la gare, le parking à côté de Renault, qu'est-ce qu'il va devenir ?

C'est à Pierrelaye. Il y a une bagarre entre Renault et l'Agglomération mais à terme ça a vocation à devenir un parking pour l'agglomération et les usagers de la Gare. Concernant la gratuité, ça sera peut-être en discussion.

Q9 : concernant les clôtures, on a évoqué le passage de petite faune ?

R : on parle des hérissons. Cela ne vous empêchera pas de clôturer vos terrains. Ce n'est pas un gadget.

Q10 : pourriez-vous vous repréciser le calendrier ?

R : Le Conseil délibère le 3 décembre puis les personnes publiques associées ont 3 mois pour rendre un avis après l'envoi des pièces. Ensuite, mi-avril, mi-mai il y aura une enquête publique. Mi-juin le commissaire enquêteur rendra son avis. Fin juin, le Conseil délibérera.

Q11 : je suis agent immobilier au village, je sais que le bureau de Poste doit être détruit. Que dit le PLU là-dessus ?

R : pas de modification du PLU au village. Le projet privé se fera puisqu'il respecte le PLU et cherche à valoriser le village.

Q12 : y'a-t-il un projet de centre médical ?

On espère oui, on essaie d'anticiper un peu. Il faut créer des structures collectives pour pouvoir accueillir les jeunes recrues.