

Corps du message :  
Peters  
William

Je regrette que notre ville doit se doter de parking Silo qui vont défigurer ce beau projet d'un écoquartier.

Ce projet n'a jamais été évoqué lors des réunions des projets du Sycomore.

Ne figure pas dans les plans que l'on trouve au niveau du skatepark.

Risque de poser des problèmes de sécurité sans un véritable gardiennage ( Squattage, vols de pièces détachées, trafic de drogue...).

Il serait plus utile d'offrir à notre ville une piscine et une salle de spectacle et de culture pour une future ville de 50 000 habitants.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :  
BARBIER  
François

DOSSIER INSÉCURITÉ : LES DÉGÂTS COLLATÉRAUX DES PARKINGS SILOS OU AÉRIENS UN PANSEMENT.....MAIS LA MALADIE N'EST PAS TRAITÉE .....

Modification du PLU de Bussy Saint Georges

Les Parkings silos ou Aériens peuvent être des solutions acceptables pour les centres commerciaux, les universités, les campus, les Pôles scientifiques comme par exemple à Saclay etc En effet à ces endroits, en journée, ces stationnements sont temporaires et les risques d'agressions plus limités.

Ce type de parking n'est pas vraiment souhaitable dans les zones résidentielles à forte concentration d'habitants.

Ces parkings sont fréquentés à toute heure, tôt le matin et tard le soir

En effet, le niveau d'insécurité augmente fortement avec des agressions violentes allant jusqu'au viol qui est un crime.

Dans des quartiers calmes et résidentiels, il n'est pas possible de prendre le risque d'implanter ce genre d'équipement.

Si un seul crime survenait, on ne pourrait pas dire " On ne savait pas, on n'imaginait pas " ....

Il faut surtout réfléchir en amont au sujet de la densification des immeubles.

Ceci est le travail de l'Établissement public EpaMarne en liaison avec la Mairie de Bussy Saint Georges.

Il est aberrant de développer un parc urbain immense et ensuite de serrer les habitations et à la fin intercaler des parkings silos en étages entre les habitations ( distance de 100 à 300 m des résidences)

Déjà sans ces parkings, la promiscuité et des immeubles serrés détériore le cadre de vie alors ajouter des parkings à étage n'améliore vraiment pas .

Avant d'implanter des Parkings Silos Aériens et faire venir 20000 habitants, il serait plutôt souhaitable de prévoir un poste Police Nationale au coeur de ce nouveau quartier qui est en réalité une Ville .( Se rappeler de la Seconde du Parking en Centre Ville de Bussy qui est à 50 mètres du poste de Police Municipale)

LA VRAIE SOLUTION EST DÉJÀ D' ARRÊTER CETTE DENSIFICATION EXTRÊME.

LES URBANISTES ACTUELS RECOMMENCENT LES ERREURS DES ANNÉES 60 - 70 .....

IL FAUT DÉJÀ TRAITER LA MALADIE AU LIEU DE METTRE UN PANSEMENT DESSUS QUI NE SOIGNERA RIEN.....

Meilleures Salutations

Francois Barbier

[https://www.lexpress.fr/actualite/societe/insecurite-vinci-abandonne-un-parking-de-marseille\\_1018151.html](https://www.lexpress.fr/actualite/societe/insecurite-vinci-abandonne-un-parking-de-marseille_1018151.html)

Parking aérien Avon Fontainebleau (77)

<https://www.eden-transport.fr/insecurite-septuagenaire-attaque-parking-de-gare/>

Parking Aérien Arche Guedon Torcy (77)

Point de Deal- Agressions

On comprend mieux pourquoi

Dans la région on préfère les démolir .....

Insécurité, Agression, point de deal, Accès difficile pour les personnes à mobilité réduite .

<https://www.leparisien.fr/seine-et-marne-77/le-parking-silo-vide-avant-demolition-20-01-2015-4460709.php>

Parking Aérien à Bordeaux

<https://news.knowledia.com/FR/fr/articles/une-source-de-conflit-au-quotidien-les-parkings-aeriens-de-la-b7f4f162c5b482c1de9a17e8c3ebfe23a09f649b>

Parking Aérien Montpellier Agression Viol

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/occitanie/herault/montpellier/une-collegienne-de-12-ans-violee-dans-un-parking-du-centre-odysseum-de-montpellier-2478595.html>

Parking Aérien Toulouse Agression Sexuelle

[https://www.20minutes.fr/faits\\_divers/2672535-20191211-toulouse-homme-interpelle-apres-agression-sexuelle-parking](https://www.20minutes.fr/faits_divers/2672535-20191211-toulouse-homme-interpelle-apres-agression-sexuelle-parking)

Parking aérien Montpellier Agression

<https://www.facebook.com/329820660471043/posts/4392849924168076/>

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Annie Duchêne

Je suis contre l'implantation d'un silo et la modification du PLU

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Mandine

Muriel

C est complètement nul.... ça saccage le paysage et ça ne sert à rien . C est du grand n importe quoi.Merci aux promoteurs. Et pourquoi ne pas faire des stationnements dehors, tout simplement et pas situés à 300 M du domicile. Quand vous avez fait les courses, c est très pratique...Les promoteurs ou les gens chargés de faire des plans, sont vachement bons. Ils n ont donc rien dans leur cerveau !!!..il vaudrait mieux construire des stations ou aires de remplissage pour les voitures électriques puisqu il va y en avoir de plus en plus.....il faudrait réfléchir un petit peu....

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Barbier  
François  
Consultant Indépendant- Retraité

Modification de,PLU  
Parkings Silos

Les Parkings Silos ( extérieurs à étages) sont présentés depuis quelques années comme un solution pour les problèmes de stationnement.

Ce message "universel " est sûrement exact pour des endroits bien définis où il y a concentration de voitures comme:

- Centres Commerciaux
- Grandes Universités et Campus
- Pole d'activités ( Exemple Pôle Scientifique à Saclay)

Ces Parkings Silos que les Urbanistes veulent imposer par exemple dans des Eco quartiers ou dans des zones d'habitation résidentielles sont à terme des constructions qui engendrent des problèmes bien plus graves que ceux du stationnement.

Voici pour le Commissaire Enquêteur des éléments factuels et réels pour étayer cette argumentation.

1- Démolition du Parking Silo Arche Guedon à Torcy

[https://actu.fr/ile-de-france/meaux\\_77284/demolition-du-parking-silo-de-larche-guedon\\_8381201.html](https://actu.fr/ile-de-france/meaux_77284/demolition-du-parking-silo-de-larche-guedon_8381201.html)

<https://www.dailymotion.com/video/x34150r>

2- Demolition du Parking Silo de Coigneres ( 78) et Gestion calamiteuse du Parking de Bussy Saint Georges en Centre Ville

Pour le Parking de Bussy Saint Georges, il suffit d'interviewer les commerçants riverains de parking situé à 50 m du Poste de Police Municipale.

Il se passe beaucoup d'événements dans ce parking ( trafics , vols , incendie et le plus grave, les femmes évitent ce parking.....)

Ce qui est inquiétant est que ce parking se situe tout près de la police Municipale ( la sortie piétons est en face de la police sur la grand place)

Il faut imaginer des parkings silos aux 4 coins de la ville.....La Sécurité n'est pas prête d'être assurée.....

Avant d'implanter des Parkings Silos , il serait plus sage d'étudier en amont l'implantation d'un poste de Police Nationale pour notre ville de 30000 habitants qui va passer à terme à 50000 habitants .

### 3- Article "La Voix du Nord "

Le parking Silo de Maubeuge est ferme la nuit ! Pour raison de Sécurité !!!!!

Quel intérêt pour les riverains !

Avec un parking à 300 m

<https://www.lavoixdunord.fr/60444/article/2016-10-16/le-parking-silo-place-sous-surveillance>

#### Observations réelles

Le parking en silos entraîne quelques inconvénients ou désagréments plus ou moins graves

◆ la mécanique à ciel ouvert

◆ le deal et ses guetteurs

◆ les voitures et leurs conducteurs qui peuvent être de potentiels clients des vendeurs de produits stupéfiants

◆ la saleté et les odeurs d'urine sur les poteaux

◆ dégradations, véhicules incendiés, vols de véhicules

◆ la peur pour les femmes d'être importunées, agressées et qui peuvent être la cible des voleurs de sacs à main ou la cible de pire encore, on se comprend... Qui entendra leurs appels au secours? A part les guetteurs sur leur chaise qui seront dérangés dans leur business très lucratif ☹

Et maintenant le plus grave :

Un Parking silo en étage, c'est un terrain propice à tous genres de délits mais également à des crimes tels que les viols. Et le jour où ça arrivera, le Maire ne pourra plus dire : "Un Maire ne peut pas prévoir ce genre de choses." Trop de témoignages démontrent du danger de ce genre de lieux.

Aucune collectivité ou Établissement public ne peut prendre ce risque en multipliant dans une ville ce genre de construction.

A TORCY, à l'Arche Guédon, il y avait un parking en silos de 2 étages. Aujourd'hui, il n'existe plus.

Eh bien, tout ce que je viens d'énumérer ci-dessus, s'y passait.

Demandez au Maire de l'époque, Monsieur Christian Chapron...

Un parking en silos peut rapidement devenir un parking "coupe-gorges"... 😞

Un Commissaire Enquêteur qui est également un citoyen ne peut pas mettre en avant des arguments de stationnement et d'intérêt financier pour des promoteurs avec en face des arguments de sécurité pour des citoyens ( délinquance et agressions allant jusqu'au crime )

### 4- Un intérêt très limité pour les riverains

et Absence de Prise en compte du handicap

Juste demander aux habitants s'ils désirent un parking silo en étages à 100 m ou à 300 m de chez eux !!!!!

Les enfants en bas âge, les poussettes , les courses à ramener, les valises lors des départs .....Comment fait on ?

Ensuite la Sécurité.....

Une voiture pleine à vider ...

Elle sera vidée avant que les habitants ne reviennent chercher la 2e fournée.....

Ensuite la Sécurité des personnes , seules , la nuit dans un parking silo

Et aux abords des trafics en tout genre, évidemment il y a des clients potentiels.....

Et le point le plus important : le Handicap

Le Handicap est une priorité actuelle de l' état et l'inclusion des personnes à mobilité réduite dans la société est une nécessité.

Dans le cas présent avec un parking à 100 mètres ou à 300 m de son domicile, avec toutes les difficultés qu'on peut imaginer pour une personne avec handicap que cela va provoquer (un exemple tout simple ramener ses courses) la municipalité oublie ce principe de faciliter l'intégration des personnes à handicap et ne respecte donc pas les valeurs républicaines.

Dans ce type de parking, il est prévu, à l'entrée, des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (souvent 2 à 3 places ).

Ce ne sont pas des parkings temporaires et vu la concentration des habitants, ces 2 à 3 places seront en permanence occupés ....

Ensuite il faut rejoindre son domicile .....

Entre l'emplacement du parking silo et le domicile, c'est-à-dire pour les personnes dont le handicap est la marche et le déplacement en fauteuil avec les courses sur les genoux ; déplacement scabreux à la tombée de la nuit ou à la fin d'une journée de travail ( il faut sortir dehors .....

En Appartement avec Ascenseur en Sous sol , c'est possible ou également en pavillon avec garage attenant mais avec les Parkings Silos , la vie est impossible pour les personnes à mobilité réduite.

Le Commissaire Enquêteur qui est également un citoyen pourra nous expliquer en quoi la vie quotidienne des personnes à mobilité réduite sera améliorée par rapport à la situation actuelle.

## 5- Esthétique et manque de Lumière sur les résidences aux alentours

Esthétique très discutable même végétalisé

Ombre et manque de soleil sur les habitations proches des ces parkings en étages surtout si on prévoit des distances de 100 à 300 mètres des habitations !!!!

Il faudra expliquer que le soleil reste au zénith.....

## 6- Financement-Taxe foncière et Exploitation d'un Parking Silo

Dans le cadre de parking dans un immeuble, l'investissement est a la charge du promoteur, l'exploitation a la charge des habitants de l'immeuble et une taxe foncière s'applique sur le parking. Pour ces parkings, qui va financer tout ca ? L investissement, son exploitation et les taxes ?

Il faudrait aussi savoir comment sera gérée la sécurité. Dans un immeuble, c' est a la charge des habitants d'installer des cameras, faire intervenir un vigile, une societe de surveillance... Dans le cas des parkings silos, si ce genre de solution hasardeuse est retenue il faut espérer que tout cela ne sera pas a la charge de la collectivité...

#### Conclusion

La tendance actuelle est de démolir les parkings silos...Torcy, Coignieres, Paris, Nanterre, Nantes, ...en clair on paiera une nouvelle fois les erreurs d Epamarne comme pour l electricite de la ville, les arbres de l'avenue du Clos, l'implantation des PAVE à Bussy qui deviennent des mini- décharges à ciel ouvert.

Les Parkings Sios : Un intérêt indéniable pour les Promoteurs, peu d'intérêt pour les habitants et les riverains.

Peux t-on sacrifier pour des raisons économiques la Sécurité des personnes, encourager la délinquance et les trafics en tout genre sans parler de l'esthétique discutable et de la prise en compte réelle du handicap.

En matière d'urbanisme, la mode n'est plus au « tout voiture », aux viaducs et aux parkings aériens, mais plutôt aux circulations douces .

Mettre en balance des arguments économiques n'est pas rationnel et inacceptable en face d'arguments de Sécurité avec des faits allant jusqu'aux crimes.

Les Parkings silos ont leur place dans des endroits bien déterminés ( Centres Commerciaux, Universités et Campus, Zone d'activité intense, Pole Scientifique ) mais sûrement pas en Zone résidentielle type Ecoquartier.

Il faut organiser la ville autrement avec des parkings traditionnels sécurisés tels que nous les connaissons et réfléchir à faciliter la vie des Citoyens

[https://actu.fr/ile-de-france/meaux\\_77284/demolition-du-parking-silo-de-larche-guedon\\_8381201.html](https://actu.fr/ile-de-france/meaux_77284/demolition-du-parking-silo-de-larche-guedon_8381201.html)

<https://www.leparisien.fr/paris-75/paris-passage-ramey-quand-un-parking-se-transforme-en-squat-03-10-2019-8165502.php>

<https://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/la-defense-et-nanterre-ne-seront-plus-separes-par-un-mur-de-parkings-13-08-2015-5007177.php>

<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/nantes-44000/video-nantes-l-ancien-parking-cote-du-cap-44-reduit-en-poussiere-6475029>

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

BEDEL  
DANIEL

Le Handicap est une priorité actuelle de l'état et l'inclusion des personnes à mobilité réduite dans la société est une nécessité.

Dans le cas présent avec un parking à 100 mètres de son domicile, avec toutes les difficultés qu'on peut imaginer pour une personne avec handicap que cela va provoquer (un exemple tout simple, ramener ses courses), ce type de stationnement n'est pas compatible pour des habitants à mobilité réduite et ne respecte donc pas les valeurs républicaines.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges  
(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Lortholary  
Jean Pierre

La majorité des villes qui avaient des parkings silos sont entrain de les démolir ou les ont déjà supprimés

En effet ces lieux étaient devenus des zones abritées de non droit

Insécurité substance illicite règlement de compte et j'en passe étaient devenues l'activité de ces installations. Il me semble que compte tenu de ces expériences de réaliser cela à Bussy est une grosse erreur et finira par ternir l'image de la ville. Une autre solution doit être trouvée en concertation avec l'aménageur la ville et les promoteurs

Personnellement j'émet un avis défavorable

Je fais appel à votre sagesse et votre bon sens pour éviter cette grossière erreur

Cordialement

Jean Pierre Lortholary

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges  
(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Chatelain



Sandrine

Bonjour,

A notre époque je ne comprend pas un tel projet. Ce parking ne semble même pas végétalisé ce qui semble une aberration à notre époque. De la plus esthétiquement dans un eco quartier cela semble très très moche et je trouve qu'un type de bâtiment comme cela n'inspire aucune confiance.

Sandrine

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges

(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

FOURNAUD

Suzanne

Bonjour,

L'implantation d'un parking en silos entraîne les désagréments suivants :

- sur le plan sécuritaire (mécanique à ciel ouvert, deals avec guetteurs avec beaucoup de potentiels clients, odeurs d'urine et saleté, dégradations de véhicules, véhicules incendiés, vols de véhicules, vols à l'arraché, agressions diverses et sexuelles)...
- sur le plan architectural (du béton sur plusieurs étages, même caché par de la végétation, est voué à devenir moche à coup sûr même en le masquant)...
- sur le plan humain (ombre à cause de la hauteur du parking en silos, insécurité...).

Avec le temps, ces parkings sont voués à être désertés par les automobiles et à être squattés par les dealers.

Aussi, je propose que ce type de parkings soit mis à l'essai : en bois et démontable...

Merci.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges

(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

MANNI

Fabrice

Bonjour,

Je vous signale que l'annonce légale diffusée dans le journal Le Parisien et le site internet de la ville mentionnent une durée d'enquête de 3 semaines ( du 28 février au 18 mars) alors que la délibération du conseil municipal en date du 3 février 2022 indique une durée de 4 semaines ( du 28 février au 28 mars).

Par ailleurs, la publication de l'annonce légale au début d'une période de vacances scolaires et un début d'enquête au beau milieu des vacances scolaires ne nous semble pas permettre une consultation la plus large possible.

Nous vous demandons de reprendre une délibération refixant des dates d'enquête en dehors de périodes de vacances scolaires et de publier une annonce légale qui retranscrit scrupuleusement les dates qui seront fixées par le Conseil Municipal.

Cordialement

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Gatinaut

Myriam

Inadmissible de construire ce genre d'horreur dans une ville comme bussy. J'ai quitté Paris en 2005 pour venir ici car tout me semblait paisible. Depuis quelques années, constructions sur constructions et qui plus est sont horrible et dénatures le style de la ville. L'argent, toujours l'argent au détriment de la tranquillité, la sécurité et j'en passe

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Philippo

Severine

Bonjour,

Je suis contre la densification des habitants en un espace limité. L'attractivité de Bussy est celle des parcs, jardins, espaces verts, maisons, pas celle des immeubles où l'on autorise de construire plus d'étages, de construire des parkings silo. Cela va enlaidir la ville. Ne refaites pas les erreurs architecturales des autres grandes villes des années 70, on ne gagne rien à entasser les gens, vous aller nous créer les futures cités sensibles, vous n'attirerez plus les hauts budgets qui soutiendront les finances de la ville. Refaites nous des espaces aérés, des maisons, des parcs. Le rêve de tout Français est de vivre en maison, nous gagnerons en ville apaisée.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Fournaud  
Suzanne

Bonjour,

Il n'y a pas de concordance de date annoncée de fin de la procédure de l'enquête publique en vue de la modification simplifiée n°3 du PLU. Nous avons le 18 mars 2022 et le 28 mars 2022. Le fait qu'il y ait 2 dates prête à confusion et mérite que cette consultation soit arrêtée et reportée.

Merci.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Tintillier  
Jean marc

Avant d'implanter et de dimensionner le besoin en places de parking de ce quartier, il serait utile de mettre en place un plan global de liaison douce (protégée) pour Bussy.

Ainsi qu'une fiscalité attractive (aide à l'achat d'un vélo électrique) et des emplacements abrités, gardés et gratuits pour les utilisateurs.

Cet aspect de l'urbanisation n'est pas assez pris en compte par l'équipe municipale, me semble-t-il? Cela permettrait, idéalement, de ne pas construire ce parking ou d'en limiter l'importance.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Goumy

Zahia

Je suis contre ce parking en silo

Arrêtons de défigurer la ville.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges

(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Lebrun

Cyril

Je ne suis pas pour la modification du plu

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges

(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Yann Ortodoro

Yann

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges

(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Chappelin

Patricia

Beaucoup trop de logements sociaux, Bussy est peuplé entre autre de gens peu recommandables inactifs et menaçants. C'est dommage la croissance oui mais pas à n'importe quel prix. Gardons notre

standing et preservons notre sécurité

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges  
(<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Fournaud

Suzanne

1 - Le PLU ACTUEL du Sycomore prévoit que pour tout type de constructions, les promoteurs doivent OBLIGATOIREMENT construire, SOUS ou SUR le terrain de l'immeuble, des places de stationnement COUVERTES. Pour les constructions dont la surface bâtie au plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, le PLU exige, pour 1 logement, 1 place de stationnement COUVERTE.

2 - La précédente modification simplifiée du PLU a permis aux promoteurs de réhausser d'un étage les immeubles sur la même surface de terrain. Les promoteurs ont voulu 1 étage de plus mais ils ne veulent pas construire 1 sous-sol en plus.

3 - L'accord donné par la municipalité pour satisfaire les promoteurs (étage supplémentaire de logements - 6 étages au lieu de 4 ou 5 - sans devoir créer un 2ème sous-sol) induit une nouvelle modification simplifiée du PLU en vue de la création d'un PARKING SILO pour respecter le PLU INITIAL du Sycomore (1 logement = 1 place de stationnement COUVERTE).

4 - Ainsi, les promoteurs peuvent et pourront se dédouaner de construire des parkings en sous-sol si la possibilité de construire des parkings silos leur est offerte (parking extérieur COUVERT sur plusieurs étages à moins de 100 mètres des futures constructions).

5 - Aujourd'hui, la Mairie nous invite à valider le 1er PARKING SILO de 300 places (à moins de 100 mètres des résidences) sur 4 étages (aussi haut qu'un immeuble!).

6 - Certains pourraient penser que l'acquisition d'une place COUVERTE dans un parking silo pourrait présenter des avantages : prix compétitifs. D'autres pourraient refuser d'acheter cette place COUVERTE pour réduire leurs charges fixes mensuelles en achetant uniquement leur appartement.

7 - Or, un PARKING SILO peut engendrer de graves risques de nuisances :

A) le bruit, la pollution, l'ombre, la distance à parcourir QUOTIDIENNEMENT pour les personnes à mobilité réduite entre leur appartement et leur voiture, la délinquance...

B) par ricochet, l'acquisition de cette place de stationnement COUVERTE dans le parking silo devient un gouffre financier : gardiennage, vidéosurveillance à cause de l'insécurité...

C) ce parking silo est source de nouvelles nuisances, à savoir véhicules garés dans la rue du fait que :

a) certains automobilistes ont peur de se rendre à leur place dans le parking silo,

b) d'autres ont revendu leur place à cause des nouvelles charges non prévues au moment de l'achat,

c) sans compter ceux qui n'auront jamais acheté de places COUVERTES attitrées,

d) et n'oublions pas les personnes à mobilité réduite découragées et épuisées par la pénibilité des déplacements...

8 - Dans ces conditions, une modification simplifiée n'est pas adaptée et devrait passer dans la RÉVISION GÉNÉRALE du PLU en 2023.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

LABAT  
Jérémy

Bonjour Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter au sujet du projet de modification simplifiée n°3 du PLU.  
Si j'ai bien compris le contenu de la modification, un élément concerne les places de stationnement dans le cœur du Sycomore.  
Cela semble se traduire par l'installation d'un parking silo, telle que citée sur le site internet du groupe Soppec (qui en définit l'emplacement).

1) En premier lieu, je ne comprends pas pleinement le besoin d'un parking silo sur cette zone.  
En effet, aujourd'hui, la première partie du Sycomore est quasiment terminée. Un parking aérien a très bien été aménagé, et semble répondre à la demande en places de stationnement de la zone.  
Visuellement, ce parking comporte approximativement une centaine de places. Et, à ma connaissance, les résidences avoisinantes ne possèdent qu'un seul sous-sol (permettant déjà deux places de parking pour certains appartements).

Pourriez-vous m'éclairer sur les hypothèses d'entrée et les bases de calcul retenues pour aboutir à un besoin de places nécessitant un parking silo ?  
Et la raison qui amène à ce besoin spécifiquement au cœur du Sycomore?

2) J'entends la difficulté de construire deux sous-étages, en raison de la géologie du secteur. Cela m'amène à deux questions :

- est-ce infaisable techniquement ? Si non, quel est le surcoût associé ?
- pour quelle raison ce besoin n'a pas été remonté plus tôt, voire au début du projet du Sycomore ?

3) Si ce parking silo sera effectivement construit, quels seront les moyens et actions mis en œuvre pour garantir la sécurité des lieux, empêcher toute nuisance/ délinquance / incivilité ?  
Le parking sera-t-il fermé par un portail haut (tel que dans une résidence), pour empêcher les intrusions ?

4) Qui sera en charge de la sécurité de ce parking silo ?  
Actuellement, les places de stationnement privées étant au sein des résidences, ou dans les enceintes des établissements privés, ce sont ces organismes (sociétés de surveillance, cameras dans les résidences) qui garantissent l'intégrité et la sécurité des lieux.  
Comment cela sera-t-il garanti sur ce projet ?

5) Dans une résidence classique, ce sont les copropriétés qui assurent les ravalements, parce que les copropriétaires tiennent à l'esthétique, notamment du parking (parties intégrantes des résidences). Dans cette nouvelle configuration, comment cela se déroulera-t-il ?  
Le parking silo étant excentré et mutualisé, les copropriétaires y prêteront peut-être moins d'intérêt. Comment la Mairie prévoit-elle d'intervenir, pour inciter les propriétaires à l'entretien et au ravalement de ce bâtiment ?

Je reste à votre disposition pour tout échange sur ce sujet (idéalement réunion publique sur ce thème), et vous remercie par avance pour les réponses à mes questions, ainsi que la prise en compte de mes interrogations dans l'établissement du projet final.

Sincères salutations,

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

TABAR  
Martial

Stop au bétonnage de notre ville, nous sommes en train de perdre tout l'attrait de la ville qui fut en son temps la ville des parcs et jardins. Un parking silo, non mais c'est un cauchemar, à croire que cette municipalité cherche les emmerdes en invitant les dealers à venir faire leurs petits trafics dans notre ville.

bussy deviendra une plaque tournante, un supermarché pour ces dealers qui pourront être ainsi a l'abri de tous.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Barbier  
François

Une idée de Parking Silo à suggérer à l'Établissement EPAMARNE et à la Mairie de Bussy Saint Georges

Les citoyens se doivent d'être à la fois lanceurs d'alerte , créatifs et force de propositions.

La Ville de Bussy Saint Georges rencontre des problèmes de stationnement.  
Dont acte .

Une modification de PLU est envisagée pour construire au coeur des zones résidentielles des parkings en étages ( de 100 à 300m des résidences)

Ce n'est pas vraiment souhaitable dans ces endroits pour beaucoup de raisons déjà invoquées ( Insécurité, agression, point de deal , très peu pratique pour les personnes à mobilité réduite, aspect économique coûteux pour les propriétaires au niveau des charges , esthétique et manque de lumière pour les résidences vu implantation proche )

Par contre, ces parkings silos auraient leur place sur une zone industrielle dédiée pour entreposer des véhicules industriels qui encombrant la Ville de Bussy Saint-Georges .

Ce phénomène est observé en Centre Ville et sur les grandes artères de la ville.

Si les camions "ventouses" étaient retirés... des places seraient disponibles pour les véhicules de tourisme, places de parking indispensables pour le commerce par exemple.

De plus, les camions "ventouses" s'installent sur des emplacements pour véhicules de tourisme avec des cuves pouvant contenir des produits toxiques voire inflammables au cœur de la ville.

Quelle négligence et quels risques pris à l'égard de la population !!!

Le fichier de fourrière est maintenant unique ( Police Municipale et Police Nationale) et le département de Seine et Marne est concerné.

La réactivité doit être au rendez vous .....

En effet il fallait souvent beaucoup de temps avant qu'un véhicule soit enlevé Désormais, cela est beaucoup plus rapide.

De plus ces solutions visent à améliorer le stationnement et de proposer des alternatives comme les parkings à étages en zone dédiée pour des véhicules industriels.

Ce sont des solutions élégantes pour vraiment améliorer la vie des citoyens.

En Conclusion

Cela permettrait de gagner des places de stationnement et d'éviter ces véhicules ventouses également dangereux pour l'environnement avec des écoulements ( toxicologiques, chimiques , bactériologiques possibles )

Une solution élégante pour les Parkings Silos à étages pour désengorger les zones résidentielles.

<https://www.lagazettedescommunes.com/698082/le-fichier-de-fourriere-unique-experimente-a-partir-du-17-novembre/>

Ci joint photos de ces véhicules dans ce lien

[https://m.facebook.com/story.php?story\\_fbid=1149915419103917&id=100022564097528](https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=1149915419103917&id=100022564097528)

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

MANNI

Fabrice

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n°3



Rappel préalable :

La modification engagée a fait l'objet d'une première délibération sur les modalités de présentation au public qui était inscrit au point n°8 à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 1er juillet 2021. Il était clairement mentionné que l'assouplissement des règles avait pour but de créer du stationnement collectif en silo. La motivation inscrite dans la délibération était sommaire et vague se bornant à justifier cette procédure par le maintien du développement économique et l'optimisation du foncier constructible.

Lors des débats, plusieurs autres arguments ont été développés oralement :

- Trouver une solution aux problèmes de stationnement sur voie selon l'adjoint à l'urbanisme.
- Alléger le bilan des promoteurs selon le maire

La délibération ne fixait aucune dates précises pour la concertation publique et renvoyait détermination de celle-ci à une décision du maire par voie de publications.

Le 3 février 2022, le Conseil municipal a pris seconde délibération sur les modalités de présentation au public du projet de modification simplifiée du PLU a été prise. Cette fois, des dates précises ont été fixées pour l'enquête publique : Entre le 28 février et 28 mars 2022.

Lors du second débat en conseil municipal, le maire a précisé que la ville se rendrait acquéreur de 60 places dans le parking en silo via un montage avec EpaMarne. Une mise en gestion serait ensuite confiée à un opérateur qui sera désigné dans le cadre d'une procédure de délégation de service public.

Nos arguments contre cette modification de PLU :

Sur le plan du formalisme, plusieurs erreurs ont été commises :

1- L'annonce légale parue dans le journal Le Parisien le 21 février ainsi que le site internet de la ville ont mentionné une durée d'enquête de 3 semaines (entre le 28 février et le 18 mars 2022). Or, la délibération du 3 février 2022 fixait la durée de l'enquête à un mois entre le 28 février et le 28 mars 2022. En publiant des dates différentes de celles prises dans la délibération pendant de nombreux jours, le public a été induit en erreur. Cette faute est d'autant plus préjudiciable que l'annonce parue dans le journal Le Parisien est parue le 1er jour des vacances scolaires d'hiver. Ce n'est qu'à partir du 9 mars 2022 qu'une annonce rectificative a été publiée dans le journal La Parisien et que le site internet de la ville a simultanément été corrigé.

2- La délibération du 1er juillet 2021 n'a pas formellement été rapportée par la délibération du 3 février 2022 ; D'un point de vue juridique, il existe deux délibérations applicables pour la définition des modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bussy-Saint-Georges.

3- La note de synthèse et la note de présentation mise à disposition du public ne mentionnent que la délibération du 1er juillet 2021 et jamais celle du 3 février 2022. De la sorte, le dossier comporte des erreurs matérielles sur le déroulement de la procédure de nature à induire en erreur le public.

4- Un dossier comprenant les avis des Personnes Publiques Associées, il n'est pas fourni la liste complète des PPA consultées de sorte qu'il n'est pas possible de savoir si toutes ont répondu. Il est même probable que tous les avis requis n'aient pas été mis à disposition du public.

En l'occurrence, les avis mis à disposition du public sont ceux de :

- Centre National de la Propriété Forestière – Délégation Ile-de-France
- Chambre des métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne

- Eparmarne
- Ile-de-France Mobilités
- Ministère de la Culture – DRAC -Architecte des Bâtiments de France
- Mairie de Collégien

Or, l'article L153-47 du code de l'urbanisme prévoit que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations.

Force est de constater que des avis de personnes publiques associées ne figurent pas dans le dossier mis à disposition du public (préfet, président du Conseil départemental, président de la communauté d'agglomération, président de la CCI, etc.).

5- On notera que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur la modification des règles de stationnement est réservé en l'absence d'un dossier précis qui ne lui a pas été communiqué. Son avis n'est donc pas communiqué au public.

D'une manière générale, les erreurs de communication au public des modalités de mise à disposition du projet de modification simplifié n°3 du PLU et les fautes relevées dans les documents mis à disposition du public compromettent la régularité de l'enquête réalisée.

Sur le fond, la motivation du recours à une modification simplifiée reste faible :

6- Les arguments figurant dans la note de synthèse et dans le dossier de présentation restent sommaires malgré les efforts laborieux entrepris pour présenter des documents conséquents. Les deux notes évoquées se bornent essentiellement à rappeler les étapes de la procédure, les textes légaux et réglementaires applicables sans réellement motiver la nécessité de modifier le PLU.

7- La motivation du recours à la procédure de modification simplifiée est réduite en quelques lignes à des considérations d'ordre générales qui frisent les lapalissades : « Le développement de ce futur secteur d'urbanisation, prévu sous forme d'un éco-quartier, permettra d'accueillir des logements, des équipements et des commerces et services. Les travaux d'aménagement sont actuellement en cours. Le règlement en vigueur sur la zone AUA limite la réalisation de certains projets. Il convient ainsi de faire évoluer l'écriture de règles pour permettre la réalisation de ces projets. La présente modification simplifiée vise donc à apporter des ajustements réglementaires à deux articles de la seule zone AUA pour tenir compte de l'avancée des réflexions et études urbaines menées dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Ces modifications sont ponctuelles et visent à permettre la réalisation des projet projetés au sein de la ZAC sans modification conséquente du règlement ».

Aucun document porté à la connaissance du public ne permet de comprendre les enjeux évoqués. Les réflexions, les études urbaines ou projets mentionnés ne sont pas détaillés même sommairement de sorte qu'il est impossible d'estimer si la modification simplifiée correspond aux projets dont il est question. Il n'est pas porté à la connaissance du public de synthèse qui permettrait de comprendre les enjeux de la modification. Il n'est pas non plus indiqué dans quelles conditions ses documents peuvent être consultés. L'impact de ces projets, les conclusions des études urbaines ou le fruit des réflexions ne peut être évalué par le public qui manque d'informations.

8- La présentation des modifications sous la forme « AVANT/APRES » n'est pas plus claire pour le lecteur puisque le document se borne à retranscrire les dispositions de l'article 151-33 du code de l'urbanisme dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les motivations concernant la modification simplifiée manquent de consistance et ne justifient pas réellement le recours à cette procédure simplifiée.

9- Les arguments avancés en conseil municipal n'ont pas été portés à la connaissance du public dans les documents précités. En effet, au cours des débats qui ont précédé les deux délibérations prises en conseil municipal les 1er juillet 2021 et 3 février 2022, la municipalité a oralement expliqué que l'objectif était en réalité de permettre aux promoteurs d'acquérir des places dans un parking en silo à construire pour leur éviter de construire celle-ci à un coût estimé de 25 000 € la place sur un second niveau de sous-sol et ainsi leur permettre d'aboutir à l'amélioration de leurs bilans d'opération. Ce faisant, il y a là encore un défaut de communication au public des réelles motivations de la décision qui sera soumise au Conseil Municipal.

10- S'agissant de ce point précisément non évoqué dans les documents à disposition du public, nous notons que c'est donc l'intérêt privé des promoteurs qui justifie en réalité la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme et non l'intérêt général de la commune. En effet, il s'agit de permettre aux promoteurs de ne pas financer des places que le PLU en vigueur leur impose de réaliser sur les parcelles qu'ils devront construire. Or, il existe d'autres leviers pour permettre aux promoteurs concernés d'améliorer leurs bilans : Négocier le prix du terrain avec l'aménageur ; construire des logements plus généreux et en moindre nombre pour réduire le nombre de places à réaliser par voie de conséquence.

11- Il a été évoqué oralement en conseil municipal du 1er juillet 2021 que le taux de motorisation des buxangeorgiens dans le quartier du sycomore rendrait nécessaire la création d'un parking en silo afin d'endiguer le stationnement sauvage sur la voie publique. Cet argument n'a pas été développé dans le dossier mis à disposition du public. D'ailleurs, aucune étude sérieuse accessible au public ne permet d'estimer si le taux de motorisation dans ce quartier nécessite la réalisation d'un parking public. Il ne peut pas non plus être jugé si les véhicules des futurs résidents ne pourraient pas être absorbés par du stationnement « classique » sur la voie publique. Pourtant, la municipalité se positionne sur l'acquisition de 60 places à destination du public en argumentant d'un taux de motorisation tel que même le nombre de place prévu par le PLU pour chaque immeuble serait déjà inférieur aux besoins estimés.

12- Il est communément admis que les locataires de logements sociaux n'ont aucune obligation de louer une place de parking dans leur immeuble. Il est également admis que de nombreuses places de stationnement sont disponibles auprès des bailleurs sociaux. Il est regrettable qu'aucune étude sur le taux d'occupation des places de stationnement dans les immeubles de logements sociaux dans le quartier du Sycomore ce sujet n'ait été communiqué au public. Il aurait permis d'apprécier des alternatives à la création d'un parking en silo.

13- En se positionnant sur l'acquisition d'une soixantaine de place (sur 280) dans le futur parking en silo, la municipalité introduit la question d'un financement public indirect au à la réalisation d'un équipement dont il n'est pas justifié qu'il est nécessaire au développement du quartier. En d'autres termes, ce sont des fonds publics qui permettraient sans doute de boucler le financement d'un parking que les promoteurs, seuls, refuseraient assurément de réaliser. Sans la contribution publique, il est probable que le parking en silo ne se ferait pas puisqu'il est peu probable que l'un d'entre eux finance 60 places non nécessaires à leurs projets.

14- Sur la construction d'un parking en silo qui accueillerait des stationnements résidentiels déportés, nous faisons remarquer qu'il existe des risques qui ne font pas l'objet d'évaluation portée à la connaissance du public dans le dossier :

a. Une probable difficulté de commercialisation pour les promoteurs de places déportées mutualisées qui ne correspond pas aux pratiques habituelles.

- b. Un désintérêt des bailleurs sociaux pour le stationnement déporté mutualisé qui n'intéressera pas leurs locataires.
- c. Une dévalorisation des logements qui auraient un second stationnement déporté par rapports aux logements du quartier qui eux ne seraient pas concernés.
- d. La valorisation d'une place déportée pour le promoteur et pour l'acheteur qui souhaitera la revendre.
- e. Le risque financier n'est pas évalué pour un parking qui ne sera pas construit en centre-ville ou à proximité immédiate de transports / zones d'activités. Il est possible qu'aucun opérateur privé ne souhaite s'engager pour des durées raisonnables. Or, Bussy-Saint-Georges souffre déjà de Baux, PPP ou DSP contractées sur de très longues durées qui plombent le budget communal. Le poids de la participation financière de la collectivité n'est pas évalué.
- f. Les déficits d'exploitation éventuels n'est pas évoqué de sorte qu'il n'est pas dit au public si la collectivité devra les combler par des subventions.
- g. Le décalage entre la réalisation du parking silo et la réalisation des opérations desservies par ce parking. L'histoire récente à démontrer l'incapacité de l'aménageur public à coordonner les travaux de VRD avec la livraison des premiers immeubles du quartier du Sycomore. La ville n'a pas été plus capable de se faire entendre par l'aménageur public sur ce sujet de sorte que certaines voiries sont entièrement finalisées plus de deux ans après la mise à l'habitation des immeubles qu'elles desservent.

15- Au sujet des règles de stationnement, il sera noté l'argument avancé par Ile-de-France Mobilité, personne publique associée : « L'analyse du règlement du PLU aujourd'hui en vigueur révèle que les normes de stationnement ne sont, dans leur ensemble, pas compatibles avec les prescriptions et recommandations du PDUIF. (...) Il conviendrait d'intégrer ces normes au règlement du PLU à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du plan afin d'en assurer la compatibilité avec le PDUIF ». A noter que l'auteur indique plus loin que la norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Bussy-Saint-Georges est donc de 1,69 place par logement.

16- Par délibération du 30 septembre 2021, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Or, celle-ci permettra de revoir de manière générale, approfondie, au cours de larges et longues consultations les règles de stationnement et de les adapter à la réalité du taux de motorisation des buxangeorgiens. Cette réécriture en profondeur du PLU annoncée n'est pas cohérente avec le lancement simultané d'une modification simplifiée. Il semble que cette dernière n'est pour but que de permettre la réalisation rapide de programme immobilier dont les Permis de Construire auront été déposés dans le cadre d'un PLU peut-être plus favorable.

Sur le plan juridique, les précisions apportées sur les règles de stationnement restent floues :

17- La modification du PLU telle qu'elle est proposée consiste à reproduire les dispositions de l'article 151-33 du code de l'urbanisme dans l'article 12 du PLU. Son seul mérite est de fixer une distance maximale de 100 mètres entre l'immeuble d'habitation et ses places « externalisée ». Nous avançons que l'article 151-33 trouve à s'appliquer de lui-même aux permis de construire instruits sans qu'il soit nécessaire de recourir à la modification simplifiée du PLU. Nous pensons qu'un pétitionnaire peut déjà actuellement obtenir une dérogation à ses obligations de création de places de parking sur la parcelle qu'il construit en présentant ses arguments. Mis à part la fixation d'une distance limite entre les places externalisées et les immeubles qu'elles desservent, la modification reste de faible portée. Toutefois, elle a le mérite de contrarier l'aménageur public qui visiblement aurait préféré une distance allongée à 300 mètres.

18- Lorsque le règlement d'un PLU (article 12) impose la réalisation d'aires de stationnement, l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme dispose que les places de stationnement doivent être réalisées « sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ».

Le pétitionnaire qui ne peut pas satisfaire aux obligations prévues par le PLU peut être autorisé à réaliser son projet en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il est admis qu'en principe le recours à cette alternative n'est autorisé qu'en cas d'impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement.

Or, ici, il n'est pas question d'impossibilité technique qui démontrerait que l'environnement contraint ne permettrait pas la réalisation d'un second niveau de sous-sol. Il n'a pas été porté à la connaissance du public des contraintes de sous-sol par exemple qui empêcheraient la réalisation de l'ensemble des places d'une opération sur la parcelle. Au contraire, il a été affirmé à plusieurs reprises par le maire qu'il s'agissait de soulager financièrement les promoteurs immobiliers. Nous avons vu que d'autres solutions sont envisageables pour cela.

Nous pensons donc que le recours à une modification simplifiée pour finalement permettre la réalisation d'un parking en silo constitue une forme de dévoiement de la dérogation prévue à l'article 151-33 du code de l'urbanisme.

Il semble cette modification simplifiée risque de faire l'objet de recours et que les permis de construire qui seraient obtenus sur la base de cette modification pourraient être fragilisés.

Fabrice MANNI

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :  
GOURMAND  
Maurice

Je suis opposé à la modification simplifiée N°3 du PLU pour les raisons suivantes, et je vous remercie par avance de bien vouloir m'apporter les réponses à mes questions ci-dessous :

1) Le 04/06/2021 l'arrêté (N°2021.00185 du 4 juin 2021) de prescription de la modification simplifiée N°3 du PLU indiquait dans son dernier alinéa de l'article 1 : ... stationnement « en silo ». La municipalité a ensuite annulé et remplacé cet arrêté par un autre le 13/12/2021 (N°2021.00485 du 13 décembre 2021) en supprimant les mots « en silo » dans son dernier alinéa de l'article 2. Pourquoi la municipalité a-t-elle annulé et remplacé l'arrêté en supprimant les mots « en silo » ?

2) L'alinéa 3° de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme précise qu'une modification simplifiée du PLU ne peut pas être mise en œuvre si l'évolution est de nature à induire de graves risques de nuisances. Pourquoi tenter de faire passer cette modification du PLU en simplifiée, alors qu'elle permettra aux promoteurs de ne plus construire sur ou sous leurs terrains au moins 1 parking couvert par logement, comme cela est actuellement prévu par le PLU. La modification envisagée leur permettra en effet de construire moins de 1 parking couvert par logement, si un parking public et

privé est situé à moins de 100 mètres du terrain ou se situe l'appartement. La conséquence de cette modification du PLU sera la construction du parking silo voulu depuis 2021 par EpaMarne. Or les faits divers relatés régulièrement dans toute la presse démontrent que l'existence d'un parking en silo induit de graves risques de nuisances. Pourquoi ne pas faire passer cette modification dans la révision générale du PLU qui a été votée en conseil municipal du 30/09/2022 ?

3) Pourquoi deux modifications simultanées du PLU, la révision générale prescrite le 30 septembre 2021 et la modification simplifiée n°3 prescrite le 13 décembre 2021 traitent-elles, entre autres sujets, du même sujet des parkings silo ?

4) La précédente modification du PLU a permis aux promoteurs du Sycomore d'ajouter 1 étage à leur projet, exemple l'AGORA qui est passé de R+5 à R+6. Avec le PLU actuel obligeant les promoteurs à construire au moins un parking couvert par appartement, augmenter le nombre d'appartement augmente donc mécaniquement le nombre de parkings à construire lorsqu'il y a plus d'étages sur la même surface de terrain. Or un seul sous-sol ne suffit parfois plus et il faut prévoir un deuxième sous-sol pour les parkings, mais les promoteurs qui ont acceptés un étage de plus trouvent que ce serait trop cher de construire un deuxième niveau de sous-sol. Pourquoi accepter plus d'étages et d'appartements sur la même surface de terrain si le promoteur ne peut pas réaliser les parkings correspondants ?

5) l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, régit que les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. De plus ce même article prévoit la mise à disposition du projet au public pendant un mois. Les modalités exactes ayant donc été publiées dans l'annonce rectificative du 09 mars 2022, la date de fin de consultation, un mois après le délai de huit jours, se trouve donc légalement reportée au vendredi 15 avril 2022. Pourquoi l'avoir maintenue au 28 mars 2021 ?

Dans l'attente de vos réponses. Cordialement.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

MANNI

Fabrice

Remarques sur la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n°3

Rappel préalable :

La modification engagée a fait l'objet d'une première délibération sur les modalités de présentation au public qui était inscrit au point n°8 à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 1er juillet 2021. Il était clairement mentionné que l'assouplissement des règles avait pour but de créer du stationnement collectif en silo. La motivation inscrite dans la délibération était sommaire et vague se bornant à justifier cette procédure par le maintien du développement économique et l'optimisation du foncier constructible.

Lors des débats, plusieurs autres arguments ont été développés oralement :

- Trouver une solution aux problèmes de stationnement sur voie selon l'adjoint à l'urbanisme.
- Alléger le bilan des promoteurs selon le maire

La délibération ne fixait aucune dates précises pour la concertation publique et renvoyait détermination de celle-ci à une décision du maire par voie de publications.

Le 3 février 2022, le Conseil municipal a pris seconde délibération sur les modalités de présentation au public du projet de modification simplifiée du PLU a été prise. Cette fois, des dates précises ont été fixées pour l'enquête publique : Entre le 28 février et 28 mars 2022.

Lors du second débat en conseil municipal, le maire a précisé que la ville se rendrait acquéreur de 60 places dans le parking en silo via un montage avec EpaMarne. Une mise en gestion serait ensuite confiée à un opérateur qui sera désigné dans le cadre d'une procédure de délégation de service public.

Nos arguments contre cette modification de PLU :

Sur le plan du formalisme, plusieurs erreurs ont été commises :

1- L'annonce légale parue dans le journal Le Parisien le 21 février ainsi que le site internet de la ville ont mentionné une durée d'enquête de 3 semaines (entre le 28 février et le 18 mars 2022). Or, la délibération du 3 février 2022 fixait la durée de l'enquête à un mois entre le 28 février et le 28 mars 2022. En publiant des dates différentes de celles prises dans la délibération pendant de nombreux jours, le public a été induit en erreur. Cette faute est d'autant plus préjudiciable que l'annonce parue dans le journal Le Parisien est parue le 1er jour des vacances scolaires d'hiver. Ce n'est qu'à partir du 9 mars 2022 qu'une annonce rectificative a été publiée dans le journal La Parisien et que le site internet de la ville a simultanément été corrigé.

2- La délibération du 1er juillet 2021 n'a pas formellement été rapportée par la délibération du 3 février 2022 ; D'un point de vue juridique, il existe deux délibérations applicables pour la définition des modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bussy-Saint-Georges.

3- La note de synthèse et la note de présentation mise à disposition du public ne mentionnent que la délibération du 1er juillet 2021 et jamais celle du 3 février 2022. De la sorte, le dossier comporte des erreurs matérielles sur le déroulement de la procédure de nature à induire en erreur le public.

4- Un dossier comprenant les avis des Personnes Publiques Associées, il n'est pas fourni la liste complète des PPA consultées de sorte qu'il n'est pas possible de savoir si toutes ont répondu. Il est même probable que tous les avis requis n'aient pas été mis à disposition du public.

En l'occurrence, les avis mis à disposition du public sont ceux de :

- Centre National de la Propriété Forestière – Délégation Ile-de-France
- Chambre des métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne
- Eparmarne
- Ile-de-France Mobilités
- Ministère de la Culture – DRAC -Architecte des Bâtiments de France
- Mairie de Collégien

Or, l'article L153-47 du code de l'urbanisme prévoit que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations.

Force est de constater que des avis de personnes publiques associées ne figurent pas dans le dossier mis à disposition du public (préfet, président du Conseil départemental, président de la communauté d'agglomération, président de la CCI, etc.).

5- On notera que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur la modification des règles de stationnement est réservé en l'absence d'un dossier précis qui ne lui a pas été communiqué. Son avis n'est donc pas communiqué au public.

D'une manière générale, les erreurs de communication au public des modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°3 du PLU et les fautes relevées dans les documents mis à disposition du public compromettent la régularité de l'enquête réalisée.

Sur le fond, la motivation du recours à une modification simplifiée reste faible :

6- Les arguments figurant dans la note de synthèse et dans le dossier de présentation restent sommaires malgré les efforts laborieux entrepris pour présenter des documents conséquents. Les deux notes évoquées se bornent essentiellement à rappeler les étapes de la procédure, les textes légaux et réglementaires applicables sans réellement motiver la nécessité de modifier le PLU.

7- La motivation du recours à la procédure de modification simplifiée est réduite en quelques lignes à des considérations d'ordre générales qui frisent les lapalissades : « Le développement de ce futur secteur d'urbanisation, prévu sous forme d'un éco-quartier, permettra d'accueillir des logements, des équipements et des commerces et services. Les travaux d'aménagement sont actuellement en cours. Le règlement en vigueur sur la zone AUA limite la réalisation de certains projets. Il convient ainsi de faire évoluer l'écriture de règles pour permettre la réalisation de ces projets. La présente modification simplifiée vise donc à apporter des ajustements réglementaires à deux articles de la seule zone AUA pour tenir compte de l'avancée des réflexions et études urbaines menées dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Ces modifications sont ponctuelles et visent à permettre la réalisation des projet projetés au sein de la ZAC sans modification conséquente du règlement ».

Aucun document porté à la connaissance du public ne permet de comprendre les enjeux évoqués. Les réflexions, les études urbaines ou projets mentionnés ne sont pas détaillés même sommairement de sorte qu'il est impossible d'estimer si la modification simplifiée correspond aux projets dont il est question. Il n'est pas porté à la connaissance du public de synthèse qui permettrait de comprendre les enjeux de la modification. Il n'est pas non plus indiqué dans quelles conditions ses documents peuvent être consultés. L'impact de ces projets, les conclusions des études urbaines ou le fruit des réflexions ne peut être évalué par le public qui manque d'informations.

8- La présentation des modifications sous la forme « AVANT/APRES » n'est pas plus claire pour le lecteur puisque le document se borne à retranscrire les dispositions de l'article 151-33 du code de l'urbanisme dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les motivations concernant la modification simplifiée manquent de consistance et ne justifient pas réellement le recours à cette procédure simplifiée.

9- Les arguments avancés en conseil municipal n'ont pas été portés à la connaissance du public dans les documents précités. En effet, au cours des débats qui ont précédé les deux délibérations prises en conseil municipal les 1er juillet 2021 et 3 février 2002, la municipalité a oralement expliqué que l'objectif était en réalité de permettre aux promoteurs d'acquérir des places dans un parking en silo à construire pour leur éviter de construire celle-ci à un coût estimé de 25 000 € la place sur un second niveau de sous-sol et ainsi leur permettre d'aboutir à l'amélioration de leurs bilans d'opération. Ce faisant, il y a là encore un défaut de communication au public des réelles motivations de la décision qui sera soumise au Conseil Municipal.



10- S'agissant de ce point précisément non évoqué dans les documents à disposition du public, nous notons que c'est donc l'intérêt privé des promoteurs qui justifie en réalité la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme et non l'intérêt général de la commune. En effet, il s'agit de permettre aux promoteurs de ne pas financer des places que le PLU en vigueur leur impose de réaliser sur les parcelles qu'ils devront construire. Or, il existe d'autres leviers pour permettre aux promoteurs concernés d'améliorer leurs bilans : Négocier le prix du terrain avec l'aménageur ; construire des logements plus généreux et en moindre nombre pour réduire le nombre de places à réaliser par voie de conséquence.

11- Il a été évoqué oralement en conseil municipal du 1er juillet 2021 que le taux de motorisation des buxangeorgiens dans le quartier du sycomore rendrait nécessaire la création d'un parking en silo afin d'endiguer le stationnement sauvage sur la voie publique. Cet argument n'a pas été développé dans le dossier mis à disposition du public. D'ailleurs, aucune étude sérieuse accessible au public ne permet d'estimer si le taux de motorisation dans ce quartier nécessite la réalisation d'un parking public. Il ne peut pas non plus être jaugé si les véhicules des futurs résidents ne pourraient pas être absorbés par du stationnement « classique » sur la voie publique. Pourtant, la municipalité se positionne sur l'acquisition de 60 places à destination du public en argumentant d'un taux de motorisation tel que même le nombre de place prévu par le PLU pour chaque immeuble serait déjà inférieur aux besoins estimés.

12- Il est communément admis que les locataires de logements sociaux n'ont aucune obligation de louer une place de parking dans leur immeuble. Il est également admis que de nombreuses places de stationnement sont disponibles auprès des bailleurs sociaux. Il est regrettable qu'aucune étude sur le taux d'occupation des places de stationnement dans les immeubles de logements sociaux dans le quartier du Sycomore ce sujet n'ait été communiqué au public. Il aurait permis d'apprécier des alternatives à la création d'un parking en silo.

13- En se positionnant sur l'acquisition d'une soixantaine de place (sur 280) dans le futur parking en silo, la municipalité introduit la question d'un financement public indirect au à la réalisation d'un équipement dont il n'est pas justifié qu'il est nécessaire au développement du quartier. En d'autres termes, ce sont des fonds publics qui permettront sans doute de boucler le financement d'un parking que les promoteurs, seuls, refuseraient assurément de réaliser. Sans la contribution publique, il est probable que le parking en silo ne se ferait pas puisqu'il est peu probable que l'un d'entre eux finance 60 places non nécessaire à leurs projets.

14- Sur la construction d'un parking en silo qui accueillerait des stationnements résidentiels déportés, nous faisons remarquer qu'il existe des risques qui ne font pas l'objet d'évaluation portée à la connaissance du public dans le dossier :

a. Une probable difficulté de commercialisation pour les promoteurs de places déportées mutualisées qui ne correspond pas aux pratiques habituelles.

b. Un désintérêt des bailleurs sociaux pour le stationnement déporté mutualisé qui n'intéressera pas leurs locataires.

c. Une dévalorisation des logements qui auraient un second stationnement déporté par rapports aux logements du quartier qui eux ne seraient pas concernés.

d. La valorisation d'une place déportée pour le promoteur et pour l'acheteur qui souhaitera la revendre.

e. Le risque financier n'est pas évalué pour un parking qui ne sera pas construit en centre-ville ou à proximité immédiate de transports / zones d'activités. Il est possible qu'aucun opérateur privé

ne souhaite s'engager pour des durées raisonnables. Or, Bussy-Saint-Georges souffre déjà de Baux, PPP ou DSP contractées sur de très longues durées qui plombent le budget communal. Le poids de la participation financière de la collectivité n'est pas évalué.

f. Les déficits d'exploitation éventuels n'est pas évoqué de sorte qu'il n'est pas dit au public si la collectivité devra les combler par des subventions.

g. Le décalage entre la réalisation du parking silo et la réalisation des opérations desservies par ce parking. L'histoire récente à démontrer l'incapacité de l'aménageur public à coordonner les travaux de VRD avec la livraison des premiers immeubles du quartier du Sycomore. La ville n'a pas été plus capable de se faire entendre par l'aménageur public sur ce sujet de sorte que certaines voiries sont entièrement finalisées plus de deux ans après la mise à l'habitation des immeubles qu'elles desservent.

15- Au sujet des règles de stationnement, il sera noté l'argument avancé par Ile-de-France Mobilité, personne publique associée : « L'analyse du règlement du PLU aujourd'hui en vigueur révèle que les normes de stationnement ne sont, dans leur ensemble, pas compatibles avec les prescriptions et recommandations du PDUIF. (...) Il conviendrait d'intégrer ces normes au règlement du PLU à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du plan afin d'en assurer la compatibilité avec le PDUIF ». A noter que l'auteur indique plus loin que la norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Bussy-Saint-Georges est donc de 1,69 place par logement.

16- Par délibération du 30 septembre 2021, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Or, celle-ci permettra de revoir de manière générale, approfondie, au cours de larges et longues consultations les règles de stationnement et de les adapter à la réalité du taux de motorisation des buxangeorgiens. Cette réécriture en profondeur du PLU annoncée n'est pas cohérente avec le lancement simultané d'une modification simplifiée. Il semble que cette dernière n'est pour but que de permettre la réalisation rapide de programme immobilier dont les Permis de Construire auront été déposés dans le cadre d'un PLU peut-être plus favorable.

Sur le plan juridique, les précisions apportées sur les règles de stationnement restent floues :

17- La modification du PLU telle qu'elle est proposée consiste à reproduire les dispositions de l'article 151-33 du code de l'urbanisme dans l'article 12 du PLU. Son seul mérite est de fixer une distance maximale de 100 mètres entre l'immeuble d'habitation et ses places « externalisée ». Nous avançons que l'article 151-33 trouve à s'appliquer de lui-même aux permis de construire instruits sans qu'il soit nécessaire de recourir à la modification simplifiée du PLU. Nous pensons qu'un pétitionnaire peut déjà actuellement obtenir une dérogation à ses obligations de création de places de parking sur la parcelle qu'il construit en présentant ses arguments.

Mis à part la fixation d'une distance limite entre les places externalisées et les immeubles qu'elles desservent, la modification reste de faible portée. Toutefois, elle a le mérite de contrarier l'aménageur public qui visiblement aurait préféré une distance allongée à 300 mètres.

18- Lorsque le règlement d'un PLU (article 12) impose la réalisation d'aires de stationnement, l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme dispose que les places de stationnement doivent être réalisées « sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ».

Le pétitionnaire qui ne peut pas satisfaire aux obligations prévues par le PLU peut être autorisé à réaliser son projet en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il est admis qu'en principe le recours à cette alternative n'est autorisé qu'en cas d'impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement.

Or, ici, il n'est pas question d'impossibilité technique qui démontrerait que l'environnement contraint ne permettrait pas la réalisation d'un second niveau de sous-sol. Il n'a pas été porté à la connaissance du public des contraintes de sous-sol par exemple qui empêcheraient la réalisation de l'ensemble des places d'une opération sur la parcelle. Au contraire, il a été affirmé à plusieurs reprises par le maire qu'il s'agissait de soulager financièrement les promoteurs immobiliers. Nous avons vu que d'autres solutions sont envisageables pour cela.

Nous pensons donc que le recours à une modification simplifiée pour finalement permettre la réalisation d'un parking en silo constitue une forme de dévoiement de la dérogation prévue à l'article 151-33 du code de l'urbanisme.

Il semble cette modification simplifiée risque de faire l'objet de recours et que les permis de construire qui seraient obtenus sur la base de cette modification pourraient être fragilisés.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Ressam

Souad

Concernant le parking en silo, Pour l'instant , le quartier des Sycomores , en plus d'être bien bétonné , est , il faut l'avouer , pas très écologique ....ajoutons à cela ce futur parking en Silo, que je trouve personnellement inapproprié vue sa taille.

Il y a certe un manque de places de stationnement , mais un parking en silo repondra-t-il aux besoins des habitants ?A qui ce parking en silo est-il vraiment destiné sachant que La plupart des logements ont au moins une place de parking dédiée. Serait-ce pour les futurs commerces ?

Par ailleurs, ce qui m'inquiète le plus avec un parking en silo, est la question de la sécurité et de la propreté.

Beaucoup de logements poussent comme des champignons mais les infrastructures nécessaires tardent à arriver : collèges ? Lycées? Piscine ? Gymnase ? Commerces de proximité ? Cabinet médical ? Aire de jeu digne de ce nom pour les enfants? Pour l'instant , il n'y a aucun arbre qui a été planté du côté des nouvelles résidences sur l'avenue Marie Curie, ni devant l'école Jacques Chirac.

Il serait préférable de réfléchir à garder ce côté verdoyant et naturel de la ville , plutôt que de bétonner à tout va.

Le parking en silo n'est franchement pas une priorité et personnellement , je trouve qu'il n'a pas du tout sa place dans un quartier résidentiel et encore une fois, je crains fortement que l'insécurité n'augmente avec ce type de parking.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :  
Moubri  
Damien

L'implantation d'un tel parking rendra le quartier encore plus bétonné et trop dense. Je préférerais largement voir l'apparition d'espace vert arborés, de commerces de proximités et d'infrastructures utiles et écologique. C'est ce pourquoi nous avons choisi ce quartier. Nous ne souhaitons pas que le sycomore devienne une nouvelle cité, excentré de tout , bétonné et trop dense.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :  
MICHAUX  
Valery

Mes remarques portent exclusivement sur « les modalités de réalisation des espaces de stationnement » qui cherchent à modifier les règles de stationnement fixés dans la version initiale du PLU (article n°12 « stationnement » de la zone AUA).

Les citoyens peuvent-ils réellement donner leur avis avec aussi peu d'informations ?

L'enquête publique est un instrument d'information et de participation du citoyen. Quelles sont les informations données dans le corps du texte de cette modification simplifiée n° 3 du PLU ? On nous explique que l'avancée des réflexions dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Sycomore a conduit à prendre la décision de construire un parc de stationnement au cœur de la zone, ce qui n'était pas prévu à l'origine. Il est précisé que ce parc va permettre de compléter le stationnement privé réalisé sur le terrain d'assiette des opérations immobilières avec des places aménagées en dehors de ce terrain d'assiette dans un périmètre de 100 mètres maximum. Or, le citoyen n'a aucune information sur les raisons qui poussent l'aménageur public EpaMarne et la Ville de Bussy-Saint-Georges a envisagé un tel projet. A quelles « avancées des réflexions » concernant l'aménagement de la ZAC du Sycomore fait référence le document ? Aucune autre information de contexte n'est donnée. Le citoyen peut-il légitimement donner un avis éclairé s'il n'a pas toutes les informations ?

Une des clefs de la réussite de l'enquête publique réside dans son état d'esprit. Elle ne doit pas être vécue comme une simple obligation administrative mais comme une invitation des citoyens à donner leur avis et faire des suggestions pour apporter des améliorations. Cela reste aujourd'hui un des seuls moyens d'exercer une démocratie locale participative. Or, ici, force est de constater qu'il est difficile pour les citoyens d'être force de proposition. Pas de contexte. Pas d'argumentation. Pas de projet. Juste une modification des règles qui rend possible la construction d'un ou plusieurs parcs de stationnement. Mais peut-on demander au citoyen sa position sur ce ou ces parcs s'il ne connaît pas les critères sur lesquels se sont basés l'aménageur public et la ville de Bussy-Saint-Georges pour prendre leur décision d'ajouter des capacités de stationnement alors que jusqu'à présent il n'y en avait pas eu besoin ? Peut-on demander au citoyen sa position sur ce ou ces parcs s'il n'en connaît pas les impacts concrets sur son quartier ?

Voici en détail les informations qu'il manque aux citoyens et habitants de Bussy-Saint-Georges pour être en capacité à donner un avis éclairé sur cette modification simplifiée du PLU n° 3.

Pas d'information sur le contexte

En tant que Conseillère Municipale nous avons eu l'occasion de poser certaines questions lors des Conseils Municipaux du 1er juillet 2021 et du 3 février 2022. Cette modification simplifiée n° 3 du PLU a d'abord fait l'objet d'une première délibération le 1er juillet 2021. Il s'agissait de valider les modalités de présentation au public de cette modification. Dans cette première délibération, il est clairement indiqué que l'assouplissement des règles avait pour but de créer un parking collectif silo. Lors des débats, il a été expliqué que ce projet avait deux objectifs : limiter le stationnement sauvage et permettre aux promoteurs de gérer leurs coûts. Il serait très coûteux de construire un second niveau de parking souterrain sous les nouveaux immeubles notamment dans le nouveau quartier du Sycomore car la nappe phréatique serait trop haute. Les coûts liés aux normes imposées par l'écoquartier ajoutés aux coûts liés au second niveau de parking souterrain ne permettraient pas aux promoteurs de construire des projets qualitatifs à un coût acceptable pour les acheteurs ; D'où le besoin d'abandonner les projets de second niveau de parking souterrain pour construire des capacités de stationnement supplémentaires à proximité.

Il n'y a pas de compte-rendu pour les Conseils Municipaux de Bussy Saint Georges (juste un relevé des décisions). Or, la seule trace des Conseils Municipaux sont des vidéos de 5h00 à 6h00 où il est quasi-impossible de retrouver l'information. On peut donc s'étonner qu'aucune explication et aucune étude formelle d'aucune nature accompagne le texte de modification simplifiée n° 3 du PLU. Il aurait été plus pertinent d'ajouter à cette enquête publique les études comparatives menées certainement en amont pour montrer la différence de coûts entre plusieurs alternatives, les impacts sur les prix de vente des immeubles, etc. en résumé, toutes les informations objectives qui ont conduit à envisager cette solution de parc de stationnement au milieu des habitations en complément des parcs souterrains. D'autant plus que ce type de décision paraît être complètement à l'inverse des mesures récentes du gouvernement qui souhaite limiter la bétonisation. Ici on accentue la densification et la bétonisation. On peut être surpris qu'aucune justification ne soit développée.

D'autant plus que le citoyen doit comprendre la nature des arbitrages faits dans ce quartier.

Il y a déjà eu en 2019 une modification du PLU qui a donné la possibilité dans certaines zones du quartier du Sycomore d'ajouter aux projets immobiliers un à deux étages supplémentaires (modification n° 3). Est-ce que ces constructions, plus hautes aujourd'hui, ont un lien avec la nécessité d'avoir un plus grand nombre de places de parking ? En effet, cette nécessité d'avoir des capacités de stationnement supplémentaires ne se pose pas dans les quartiers du Sycomore déjà construits et correspondant à des projets immobiliers ayant moins d'étages. Les particuliers habitant dans ces quartiers ont eu un accès facile à une seconde place de parking quand ils le souhaitaient. D'où vient donc cette nécessité aujourd'hui d'ajouter des capacités de stationnement supplémentaires ? Le citoyen aurait mérité d'être mieux informé.

Existait-il d'autres alternatives ? Ont-elles même été étudiées ?

Le 3 février 2022, une seconde délibération a précisé les dates de l'enquête publique. En tant qu'élue minoritaire, lors des débats, j'ai insisté sur la dimension pédagogique de l'enquête publique. A mes yeux, il était important que le citoyen ait des informations intelligibles et complètes pour être en capacité à émettre un avis sur cette question de modification des règles de stationnement. En réalité, le texte de cette modification simplifiée n° 3 du PLU montre à quel point cette demande n'a pas été suivie.

Pas d'information sur le ou les projets de parcs de stationnement

Parallèlement, il n'y a aucune information concrète sur le ou les parcs de stationnement envisagés. Comment un citoyen peut-il émettre un avis éclairé sur une modification d'un règlement si on ne lui

explique pas les impacts de cette modification sur son quartier ? Combien de projets de parc de stationnement sont envisagés ? A quels termes ? Où sera/seront construit(s) exactement ces parcs ? De combien d'étages sera/seront composé(s) ces parcs ? De combien de places de stationnement sera/seront composé(s) ces parcs ?

En d'autres termes, comment peut-on donner un avis si on ne dispose d'aucun repère ? Ce n'est pas tout à fait la même chose, de donner son avis sur une modification qui ouvre la possibilité de construire des parcs de stationnement en rez de chaussé avec 50 places et une modification qui ouvre la possibilité de construire des parcs de stationnement sur plusieurs étages avec 500 places. Or, il y a ici une ambiguïté entre les délibérations du 1er juillet 2021 et du 3 février 2022. Dans celle du 1er juillet 2021, il est bien inscrit la notion de parking collectif silo. Dans celle du 3 février 2022, cette précision n'est plus apportée. Dans le texte de cette modification simplifiée n° 3, cet aspect de parking silo disparaît également complètement. Sans cette mention, est-ce qu'on peut estimer que les citoyens sont suffisamment informés pour exprimer leurs avis ? leurs craintes ? leurs suggestions ?

Ici aussi, j'ai eu l'occasion en tant que Conseillère Municipale de demander des précisions lors des débats entourant la délibération du 3 février 2022 notamment sur le nombre de places : a priori 400 places : 340 places pour du stationnement résidentiel et 60 places publiques confiées à un opérateur externe pour alimenter les commerces de la zone. Comment a été calculé le nombre de 340 places ? Sur quelle(s) étude(s) repose ce chiffre ? Est-ce qu'il est envisagé dans les nouvelles tranches de construction d'avoir des constructions qui n'auraient plus de parking résidentiel sur ou sous leur terrain d'assiette ? Est-ce qu'un audit a été fait pour vérifier le degré de remplissage des parkings actuels de la zone ? De plus, les parkings silo ont mauvaise réputation. Ils obligent les habitants à des parcours à pieds important. C'est un peu comme les PAV pour les déchets. Certains vont se garer au plus près, quitte à le faire n'importe comment. De plus, ils débouchent sur des problèmes de sécurité. Ici, avec 90 % de particulier et peu de passages, on peut imaginer les risques. Comment ces risques vont-ils être pris en compte ?

Toutes ces craintes sont légitimes face à un projet de parking silo de 340 places sur plusieurs étages à côté de chez soi. Mais encore une fois, le simple riverain n'a aucune information d'aucune sorte dans cette modification simplifiée n°3. Ce manque d'élément nuit à l'objectif d'information et de participation que vise l'enquête publique. Peut-on émettre un avis sur une modification de règles avec aussi peu d'informations factuelles sur les conséquences que peuvent avoir cette modification de règles ?

J'avais demandé en tant qu'élue s'il était prévu une réunion de concertation avec les habitants du quartier en complément de l'enquête publique. Mais aucune réunion publique n'a été organisée. C'est donc bien avec aucune information d'aucune sorte que l'on a demandé au citoyen d'émettre leur avis.

Le simple citoyen peut simplement constater que les Personnes Publiques Associées ont fait deux remarques. Ile de France Mobilité rappelle que la norme de stationnement est de 1,69 places de stationnement par logement à Bussy-Saint-Georges. Comment cette norme est-elle respectée à Bussy-Saint-Georges aujourd'hui ? EpaMarne propose d'étendre à 300 mètres le périmètre des parcs de stationnement. Or, on peut légitimement penser que ce périmètre est trop large compte tenu des familles avec enfants qui vont utiliser ce parking.

Risque de recours et suggestion

En conclusion, pour rendre son avis, le citoyen n'a eu accès à aucune étude permettant de justifier la création de capacités supplémentaires de stationnement dans le quartier du Sycomore et donc

justifiant de modifier les modalités de stationnement dans la zone AUA. De plus, il n'a eu aucune information lui permettant d'avoir des points de repère objectifs sur ce projet et donc des critères pour apprécier les impacts sur son quartier. Pour cela, cette modification simplifiée risque de faire l'objet de recours. Notre suggestion est donc que cette enquête publique puisse déboucher sur : 1/ une demande de compléments d'informations sur tous les points soulevés dans cet avis et une mise à disposition publique de ces informations et 2/ sur l'organisation d'une réunion publique permettant aux habitants de poser leurs questions et d'avoir des réponses précises.

Pourquoi autant d'urgence ?

Parallèlement, il y a eu deux délibérations presque similaires le 1er juillet 2021 et le 3 février 2022, avec au milieu une délibération prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme le 30 septembre 2021. On peut légitimement se demander pourquoi on maintient une modification simplifiée du PLU alors même qu'on a déjà voté sa révision générale ? Cela aurait pu être précisé dans l'enquête publique. Pourquoi ne pas avoir attendu la révision générale du PLU pour statuer sur ce changement de modalités des stationnements ? Pourquoi il y a-t-il urgence ?

C'est dommage car dans le cadre de la révision générale du PLU, deux réunions publiques sont d'ores et déjà prévues. Cela aurait permis des échanges sur ce sujet-là.

Des irrégularités de procédure

Cette enquête publique présente également une irrégularité puisqu'une première communication publique (site internet de la ville et presse locale) a indiqué comme dates officielles d'ouverture et de fermeture de cette enquête publique : 28 février au 18 mars. En publiant des dates différentes de celles prises lors de la délibération (28 février – 28 mars), on peut craindre une certaine confusion. D'ailleurs, j'ai moi-même, en tant qu'élue, expliqué ma perplexité dans un mail adressé au maire le 1er mars 2022. Ce n'est qu'à partir du 9 mars que l'erreur a été corrigée et que les bonnes dates ont été communiquées au grand public. N'est-ce pas là aussi un risque de recours ? Par ailleurs, il n'y a pas le détail des différentes Personnes Publiques Associées qui devaient donner leur avis sur cette modification simplifiée n° 3. Il est donc impossible de vérifier si le citoyen a eu accès à tous les avis.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

MASSON  
LOIC

4 cour claudine debussy 77600 Bussy Saint Georges [loicluigi@yahoo.fr](mailto:loicluigi@yahoo.fr) La nouvelle modification simplifiée n°3 du PLU consiste à :

1. la modification de l'article AUA 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et du lexique : il s'agit d'ajouter des dispositions dérogatoires relatives aux débords en saillie par rapport à la façade des constructions et de compléter le lexique du règlement pour assurer une bonne compréhension des dispositions réglementaires
2. la modification de l'article AUA 12 (stationnement) : il s'agit d'une part de préciser les modalités de réalisation des exigences de stationnement (et d'offrir la possibilité de répondre aux

places demandées en dehors du terrain d'assiette du projet, sous conditions) et, d'autre part, de supprimer les exigences de stationnement pour les cars associés aux hôtels

Sur le premier point,

EpaMarne propose de modifier le texte proposé, notamment sur le sujet du seuil défini à 3 mètres car selon elle, « la hauteur du débord doit, au plus haut, être alignée au plancher haut du local commercial auquel il est associé ».

L'architecte des bâtiments de France souligne que la Mairie devrait « autoriser uniquement les auvents sur le rez-de-chaussée, dont c'est le rôle, ainsi que la réinterprétation contemporaine. Et ceci sans proposer des débords de 3 mètres de façades ou de toitures, menant de facto à une architecture hybride et sans référence, avec casquette ou porte à faux. Quid étant alors de l'aspect de la sous-toiture débordante ? » Qu'en est il exactement ?

Sur le second sujet,

voici quelques remarques :

- quelles sont les raisons légales permettant d'établir un tel investissement à proximité de résidences, se substituant donc aux parkings des résidences ? À quelle distance des résidences concernées par des places de stationnement sera réalisé ce parking ? Quelle est la distance que l'on peut estimer comme de proximité ? À noter le désaccord entre la Mairie et EpaMarne sur la distance entre le parking et les immeubles : 100 ou 300 mètres
- ce parking silo entraînera inévitablement des frais aux contribuables (investissement, gestion, exploitation, maintenance, sécurité, etc.) à cause du choix de créer ce parking en lieu et place des parkings sous-terrains réalisés dans les résidences et à la charge des promoteurs.
- sur le plan esthétique, le parking silo a forcément des conséquences et se fera inévitablement au détriment de la nature et accentuera la densité du quartier
- au niveau de la sécurité, les collectivités rejettent désormais ce type de projets.
- toujours sur ce parking, quelle sera la gestion ? Quelles obligations pour les promoteurs ? Qui prendra en charge le coût des places non utilisées ?
- Sur ce sujet d'ailleurs, l'architecte des bâtiments de France reste dans l'attente de documents de la Mairie pour donner son avis....

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

ONESTAS

Olivier

Je m'oppose à la modification du PLU et à la construction d'un parking silo.

La ville de Bussy-Saint-Georges est déjà en train d'exploser. Il serait souhaitable de rénover les infrastructures actuelles et laisser les promoteurs s'occuper des places de parking dans leur projet. Peut être faudrait il moins de nouveaux logements si les places de parking deviennent un problème. Ce projet de parking silo, outre ses inconvénients esthétiques, risque de conforter le statut de ville dortoir de Bussy. Ce sont les habitants des villes voisines qui viendront s'y garer le matin, repartiront le soir, sans que la ville ne bénéficie de quoi que ce soit. Privilégions des espaces verts et un renfort des liaisons douces.

Soignez donc vos administrés.



--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

Sonrel  
Catherine

Je m'oppose au projet du parking silos, beaucoup de réalisations de ce type ont été abandonnés et finalement démolis.

Non à la bétonisation massive qui grignote tout nos espaces verts.

Pourquoi ne pas avoir opté pour des parkings souterrains ? on parle d'une distance de 300 mètres du silos au habitations...les exemples sont pourtant nombreux , insécurité, insalubrité, ce type de stationnement n'est pas souhaité pas les résidents.

Beaucoup d'incivilités sont déjà bien présentes dans ce soit disant éco quartier, non à un bâtiment qui sera une verrue de plus et un lieu de trafic sans contrôle.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

LOUIS  
Claude

Mes remarques sur la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges lors de l'enquête publique réalisée du 28 février 2022 au 28 mars 2022.

Claude LOUIS, le 27 mars 2022

J'exprime plusieurs remarques, sur la forme et sur le fond.

Les remarques sur la forme :

- Erreurs dans les différentes convocations à la consultation publique du 28 février au 28 mars 2022.

J'ai ainsi effectué un recours gracieux auprès du maire le 3 mars 2022 car sur tous les supports publiés (annonce dans le journal Le Parisien, premier article sur le site internet de la ville, et page permettant d'accéder à la consultation publique) une erreur de date était présente. En effet, sur tous les supports, la consultation publique était mentionnée comme étant du 28 février au 18 mars.

La mairie a reçu le recours gracieux en date du 8 mars 2022 selon les indications portées sur l'accusé de réception de la lettre recommandée.

Le recours gracieux demandait à la commune d'interrompre la procédure et de la reprendre ultérieurement avec un respect scrupuleux des durées de consultation.

- Persistant dans le déni la mairie a corrigé ses publications sans interrompre la procédure, créant ainsi une confusion dans la temporalité de la procédure.

La mairie a fait un correctif sur les dates de consultation dans le journal LE PARISIEN du 9 mars 2022. Les articles sur le site internet de la ville ont ainsi été modifiés dans le même sens à la fois dans les

actualités, et dans les démarches. A aucun moment la mairie n'a prévenu les usagers après corrections de ces dates qu'elles avaient été modifiées, par exemple en indiquant dans les articles du site internet de la ville que des dates erronées avaient été publiées. De nouveau, en ne précisant pas ces éléments, les usagers peuvent être induits en erreur.

Les remarques sur le fond :

- Sur la modification de l'article AUA 6, la proposition peut dans certains cas réduire considérablement l'espace public et ainsi gêner la circulation des piétons et autres usagers de l'espace public en cas de fermeture totale ou partielle de l'espace situé en débord. Il convient de limiter le débord de 3 mètres pour les commerces de rez-de-chaussée en fonction de la taille et de la structure de l'espace concerné.

Par exemple dans un espace public étroit entre des bâtiments, si on autorise un débord de 3 mètres, il risque de prendre la totalité ou presque du trottoir. Il serait plus judicieux de fixer une limite par rapport à l'écartement des bâtiments de chaque côté de l'espace public. Je propose ainsi la phrase suivante = « Pour les commerces, les débords de toiture et de façade\* pourront être autorisés jusqu'à 3 mètres maximum en surplomb du domaine public, dans la limite de 10% de la largeur de l'espace public à cet endroit. ... » au troisième alinéa suivant la formulation « Sont autorisés en surplomb ... ».

- Sur la modification de l'article AUA 12 concernant le stationnement dans la zone AUA, la mairie souhaite intégrer une dérogation à l'obligation faite au promoteur de la parcelle de créer le stationnement résidentiel sur la parcelle proprement dite. Cette modification est illégale car elle modifie de manière importante le PADD.

En effet, dans le PLU de 2012 est ainsi clairement énoncé la notion que le stationnement résidentiel doit s'effectuer les parcelles correspondantes avec l'obligation pour chaque parcelle de créer en moyenne de 1 à 1,5 place de stationnement par logement sur la parcelle selon la typologie du logement. Or la modification exprime clairement la possibilité de déroger à cette règle pour créer une mutualisation des places de stationnement dans un rayon de 100 mètres (ou de 300 mètres selon la demande de l'EPAMARNE en tant que Personne Publique Associée). Cette modification amène une modification substantielle dans le PADD (plan d'aménagement et de développement durables), partie importante du PLU (plan local d'urbanisme) approuvé le 14 novembre 2012. En effet, le stationnement résidentiel est une règle d'or de ce PLU à la fois au niveau des secteurs en ZAC mais aussi au niveau des secteurs anciens comme « le village ». L'objectif de cette règle d'or est d'éviter la densification par division des logements comme cela a pu être observé dans le village et sur certaines parcelles dans les ZAC de Bussy. Donc la modification de cet article va considérablement modifier l'orientation politique du PADD de ce PLU, et donc ne peut pas se traiter comme une modification simplifiée du PLU.

- Sur la modification de l'article AUA 12 concernant le stationnement dans la zone AUA, en introduisant une dérogation destinée aux seules fins d'aider les promoteurs en limitant leurs coûts de construction, la commune déroge au principe de l'intérêt général pour un intérêt particulier, ce qui est illégal.

Lors de la présentation de cette modification en conseil municipal le maire a rappelé dans ses explications orales lors du vote de la délibération que cette modification va dans le sens de permettre aux promoteurs d'économiser la construction en ne créant pas les sous-sols nécessaires aux parkings résidentiels. En pratiquant ce type de clientélisme, la mairie compromet l'aspect d'intérêt général que doit revêtir un document public comme le PLU.

- Sur la modification de l'article AUA 12 concernant le stationnement dans la zone AUA, en introduisant la possibilité de réaliser des « parkings silo » la majorité municipale s'expose à la création de bâtiments non-fonctionnels avec des usages déviants.

En effet, j'ai pu relever dans la presse plusieurs articles dénonçant ces constructions qui relèvent plus d'une utopie post-soixante-huitarde que d'un réel concept urbanistique. Autant pour le stationnement lié à des déplacements non résidentiels ce concept semble évident et fonctionnel, autant pour le stationnement résidentiel ce concept est absurde. Qui veut aller garer sa voiture à plus de 100 mètres dans un lieu dont il faudra payer une location ? Autant à Paris, où bon nombre des urbanistes d'EPAMARNE habitent cela peut s'entendre puisqu'ils sont dans un contexte de renouvellement urbain, autant à Bussy où la ZAC s'effectue malheureusement ex nihilo cela est totalement absurde. Le sous-sol actuel de Bussy-Saint-Georges n'est absolument pas incompatible avec le creusement de plusieurs niveaux de sous-sols, c'est juste un souci de coût ou plutôt de marge pour les promoteurs. On observe très bien sur des secteurs proches de Bussy, comme à Noisy-le-Grand des parkings silo réalisés pour des secteurs résidentiels qui déforment la grammaire du paysage urbain en créant des voiries sans stationnement. La voiture fait partie, aujourd'hui du paysage urbain, c'est un élément du vocabulaire urbain. On voit bien dans les mutations récentes que la voiture individuelle restera le vocabulaire dans de la mobilité, certes avec la notion de propreté, qu'elle soit à base d'électricité ou d'hydrogène. Donc ne changeons pas la grammaire urbanistique de la ville en essayant de faire disparaître de nos villes la voiture car ce ne sera pas le cas. La voiture individuelle restera le moyen privilégié de déplacement des français en particulier en grande couronne des zones urbaines comme à Bussy-Saint-Georges, donc laissons-lui la place qu'elle réclame à savoir 1,5 place par logement résidentiel sur chaque parcelle voire plus. Je propose que dans le PLU en devenir, nous puissions augmenter cette possibilité vers deux places par logement ce qui serait plus en adéquation avec les besoins actuels. Nous nous devons aussi d'observer la modification des usages et d'y répondre plutôt que de vouloir modifier des usages en adéquation avec des idées obsolètes.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)

Corps du message :

BARBIER

François

#### MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dégâts collatéraux d'une première modification de PLU en Aout 2019 permettant la surélévation des immeubles dans le quartier du Sycomore de Bussy et les effets futurs induits pour cette 2e modification du PLU permettant l'édification de Parkings extérieurs dits " Silos "

1-Si la modification du PLU avec la construction de Parkings extérieurs Silos passe .....certains promoteurs immobiliers à terme vont se dédouaner complètement de faire un parking et vont directement aller vers cette solution facile ( Parking extérieur) ou continuer à proposer au minimum ce qui existe actuellement ( un appartement = un parking) , ils vont proposer une option d'achat....les potentiels acheteurs qui ne sont pas tous argentés ( ex Primo accédants) .....n'achèteront pas d'option parking extérieur et le problème du stationnement demeurera identique ou pire . En effet , à un moment, quand tout sera extérieur, pour " sembler " avoir des prix compétitifs, l'option Parking ( une ou deux places) deviendra facultative car les acheteurs voudront réduire leur charge fixe mensuelle .

En effet après avoir acheté un parking qui sera géré en privé , il y aura des charges mensuelles à payer ( gardiennage, télésurveillance etc ) On connaît la musique, ce sont des centres de profits et devient pour le propriétaire une charge mensuelle fixe et à vie .

Quand on achète un appartement avec parking , la situation est différente Ce point me paraît fondamental à explorer.

Tout est lié à la densification. Tant que l'on aura pris la décision de desserrer , rien ne sera résolu.

PS Si achat obligatoire d'un ou 2 Parkings en extérieur, ce sera une fausse économie pour l'accédant et une charge mensuelle à payer à vie comme pour les péages d'autoroutes ( ce sont les mêmes sociétés qui gèrent comme Vinci par exemple )

2-Ce parking silo entraînera inévitablement des frais aux contribuables (investissement, gestion, exploitation, maintenance, sécurité, etc.) parce que la majorité préfère créer ce parking en lieu et place des parkings sous-terrains réalisés dans les résidences et à la charge des promoteurs. Ce parking risque d'être un gouffre financier pour les Buxangeorgiens !

Ce sujet aurait dû faire l'objet d'une réelle concertation auprès des Buxangeorgiens !

Je ne suis donc pas favorable à la création de ce parking pour les raisons décrites ci-dessus.

--

Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact de Site officiel de Bussy Saint-Georges (<https://www.bussysaintgeorges.fr>)