

## Procès-verbal de synthèse en fin d'Enquête publique

Madame la Maire,

L'enquête publique relative à la **modification du Plan Local d'Urbanisme** de la Commune de Montgeron, que vous avez prescrite par arrêté N° 17/1888 en date du 8 août 2017, est parvenue à son terme le samedi 7 octobre 2017, à 12 heures (midi). Ayant agi en qualité de commissaire enquêteur (décision du Tribunal administratif de Versailles N°E17000113/78 - en date du 02 août 2017), et après avoir tenu quatre permanences d'accueil du public dans les locaux de la mairie de Montgeron, il m'est agréable de vous faire savoir que cette enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Elle a mobilisé un relativement grand nombre de vos administrés puisque **19 mentions, notes ou remarques** ont été portées sur le registre d'enquête publique. J'y ai vu une grande sensibilisation des habitants de Montgeron aux problèmes d'urbanisme.

Je regrette que la plupart des questions ou commentaires à propos de cette enquête aient été formulés uniquement par écrit, c'est-à-dire sans possibilité d'un entretien verbal, direct, avec la ou les personnes ou les associations concernées. Dans certains cas cela m'a privé d'un dialogue qui aurait sans aucun doute pu contribuer à mieux me faire percevoir le contexte dans lequel ces commentaires étaient faits. Je regrette aussi que beaucoup d'habitants de Montgeron aient attendu la dernière permanence pour déposer leurs remarques ce qui m'a laissé moins de temps pour y réfléchir<sup>1</sup>.

Pour faciliter l'analyse des remarques et questions qui vous sont adressées, en évitant les redondances, je les ai groupées par thème en conservant, à chaque fois, la référence aux mentions portées sur le registre d'enquête. Il est possible que certaines de ces remarques et observations, même si elles concernent effectivement le PLU actuel, ne soient pas directement motivées par les modifications que vous proposez de faire et qu'à ce titre elles auraient dues être considérées comme non-recevables. Après réflexion, je les ai néanmoins conservées car elles m'ont paru susceptibles de contribuer aux toilettages périodiques que vous souhaitez faire du PLU de Montgeron, ainsi qu'exprimé dans la note de présentation.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire part de vos commentaires et réactions à propos des différents points que je détaille ci-dessous. En application des procédures réglementaires habituelles en matière d'enquête publique (art. R123-16 du Code de l'environnement), il conviendrait que votre réponse à ce procès-verbal me parvienne **au plus tard le lundi 30 octobre 2017**.

---

<sup>1</sup> Pour illustrer ce point, je citerais les très longs documents (7 à 12 pages !) qui m'ont été adressés et que je n'ai pas eu le temps de lire en détail **avant** d'en recevoir les auteurs, lors de ma dernière permanence (le samedi 7 octobre). Dans de nombreux cas, j'aurais aimé poser des questions pour mieux appréhender (et parfois mieux comprendre !) les questions posées. Cela n'a malheureusement pas été possible.

## 1.- Questions et remarques d'ordre général, relatives aux modifications proposées du plan local d'urbanisme

### 1.1.- Remarques sur les motivations ayant conduit au choix d'une procédure d'enquête publique

Une remarque préliminaire a été formulée par au moins deux personnes (N°1 & N°5) qui considèrent que les "*ajustements techniques*"<sup>2</sup> auxquels il est fait allusion pour justifier de l'organisation d'une enquête publique, auraient dû être précisés par la municipalité. Ces personnes considèrent aussi que l'organisation d'une enquête publique, une procédure "*lourde et non-gratuite*", **n'était pas nécessaire** dans le contexte actuel. En effet, le périmètre d'attente instauré par le PLU de 2013 ("*et non par celui de 2016*"- comme il est dit) devenant caduc en mai 2018, il était possible "*d'attendre l'extinction programmée de la servitude*".

L'idée est avancée (Observation N°5) que cette procédure pourrait être "*un leurre*" voire "*une manœuvre*" (sic) destinée à "*contourner une vraisemblable condamnation judiciaire*", faisant suite à une contestation en justice du PLU arrêté du 3 novembre 2016.

Que faut-il penser de cette remarque sur l'opportunité d'une telle enquête ?

### 1.2.- Questions sur les modalités de consultation des habitants de Montgeron à propos des questions d'urbanisme (notamment, mais pas seulement, dans le cas de la modification du PLU et du RLP)

Plusieurs Associations (notamment "*Montgeron passionnément*" (désignée MP - N°13, par la suite), "*Montgeron Environnement*" (ME - N°15 – "*Une alternative pour Montgeron*" (ci-après AM - N°16) considèrent que, même s'il est vrai qu'une consultation du public n'était pas légalement nécessaire pour procéder à des modifications du PLU, il eut néanmoins été important que la municipalité organise à propos de ce projet, une "*large consultation des habitants de la commune*". AM dénonce un "*l'absence de débats concernant le devenir du périmètre d'attente*". L'Association MP considère que la réunion publique organisée le 21 mars 2017 "*ne peut satisfaire à une pleine et entière concertation transparente de la population*" et cela d'autant plus qu'elle était restreinte "*au seul projet du promoteur, choisi par la municipalité à l'exclusion d'autres aménagements potentiels pour cette parcelle*". MP fait remarquer d'autre part que "*les élus d'opposition n'ont pas été conviés à cette réunion*".

ME considère pareillement que la réunion tenue à l'hôtel de ville, "*à laquelle étaient conviés les riverains du projet, était une présentation par le promoteur du projet sélectionné par la mairie*" mais qu'elle n'était pas, à proprement parler, "*une réunion de concertation préalable à l'enquête publique*". ME et MP regrettent qu'aucun compte rendu n'ait été publié de cette réunion. L'Association MP demande officiellement "*une **consultation de l'ensemble des habitants par la voix de référendum local sur cet aménagement cen-***

<sup>2</sup> Dans ce procès-verbal de synthèse, les passages formatés *en italique* correspondent à des citations ou à des extraits - *verbatim* - des textes adressés au CE à l'appui des interventions des Montgeronnais.

**tral"**, qu'elle considère essentiel pour le devenir de la ville dans les décennies à venir, avec de nombreuses répercussions sur l'urbanisme.

En conclusion MP considère que le *"mode opératoire utilisé est opaque et nuit à l'intérêt collectif"*.

Comment doit-on interpréter toutes ces objections ? Y a-t-il eu, à un moment donné, une présentation à la population de Montgeron du projet d'urbanisme du centre-ville ? Quel a été l'avis du Conseil municipal à ce sujet ?

### **1.3.- Questions sur l'opportunité de construire une résidence pour personnes "séniors" plutôt que des appartements pour personnes actives.**

Plusieurs personnes (Observations Carcone N°10, Actis N°11, ME N° 15 ...et d'autres) considèrent que l'option qui consiste à construire sur le site une résidence pour séniors n'est pas bonne, *"pas pertinente"* (ME N° 15) et qu'elle *"génèrera beaucoup plus de nuisances qu'un simple immeuble d'habitation"*. ME considère qu'il *"serait beaucoup plus cohérent d'implanter dans ce secteur des logements pour une population active qui pourrait ainsi utiliser quotidiennement les transports en commun ... et apporterait une clientèle aux commerces du centre-ville"*.

Sur la base des arguments développés ci-dessus l'association ME justifie qu'elle ne puisse *"qu'émettre un avis défavorable à la levée partielle du périmètre d'attente et au projet Beausoleil"*.

L'opinion des Montgeronnais (dans la mesure où elle est fidèlement reflétée dans les déclarations des associations ?) semble assez divisée sur la finalité du projet : résidence pour sénior **ou** logements pour actifs ? Comment la municipalité de Montgeron justifie-t-elle son choix d'une résidence pour séniors ?

### **1.4.- Questions sur l'intégration du projet dans un projet d'ensemble "créant un véritable centre-ville"**

Nombreuses sont les personnes (observations N°1, 5, 13, 15, 16, 19...) qui considèrent que le projet prévu, une fois levé le périmètre d'attente, n'est **pas intégré dans un projet d'ensemble**, *"un projet global, créant un véritable centre ville"*, permettant à *"l'îlot Mairie"* d'exercer pleinement *"sa fonction de centralité dans l'armature urbaine"* et cela conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour Montgeron. Le projet en question est qualifié de *"partiel"* et relevant d'un *"d'urbanisme à la parcelle"* ! (N°1, 15). Il est dit d'autre part que le nombre important des révisions/modifications du PLU donne le sentiment que *"le maire fait du cas par cas et navigue à vue"* (N°5). Il est demandé d'autre part que la municipalité démontre que, si le projet immobilier envisagé devait être réalisé avant le ré-aménagement du Super U, cela ne constituera pas un handicap.

ME fait part de *"fortes craintes que ce projet, compte tenu de la destination du complexe immobilier, ait un impact fort sur le fonctionnement du centre-ville et occasionne au-*

*delà des nuisances visuelles difficiles à éviter, des nuisances importantes pour les riverains de la rue d'Escborn en termes de circulation, de stationnement et de bruit ...".*

L'association MP considère que la situation, telle qu'elle est présentée, apparaît *"très fortement pénalisante. "Le morcellement du périmètre d'attente [...] va de facto à l'encontre d'un traitement cohérent équilibré de l'ensemble de l'emplacement stratégique".* L'association MP exprime donc *"un avis défavorable à la levée partielle du périmètre d'attente, à l'implantation de la résidence Villa Beausoleil en l'état, et à la réduction de l'emplacement réservé N°2" en raison de l'absence "d'une vision globale du réaménagement du secteur"*.

Reprenant un point récurrent dans les résultats de la consultation publique, ME (N°15) déclare que, si elle approuve *"la volonté de la mairie de vouloir préserver la maison et le jardin en limite en façade du 106 avenue de la République"* elle regrette que la levée partielle du périmètre d'attente se fasse *"sans vision globale du futur cœur de ville"* et qu'en définitive elle soit *"une occasion manquée pour un projet urbanistique adapté et innovant"*. ME considère que *"ce qui est proposé est un découpage pour permettre de délivrer un permis de construire à un promoteur pour un projet d'une très grande densité sans vision globale du centre-ville"....* alors qu'un *"aménagement dans cette zone stratégique du centre-ville permettrait de dégager un véritable cœur de ville qui soit fonctionnel, convivial, esthétique, et valorise les bâtiments remarquables existants."*

Enfin, pour AM – N°16 – *"Les modifications apportées au PLU ne visent pas à améliorer l'existant dans le cadre d'un projet global mais à **permettre d'adapter le PLU au projet Villa Beausoleil.** C'est donc un détournement de ce que devrait être un PLU, les projets immobiliers devant s'adapter aux PLU et non l'inverse.*

Pour la même association AM: *"la note de présentation va à l'encontre de l'article 123-2 du code de l'urbanisme précité en affirmant que les différents sous-secteurs peuvent être aménagés de façon séparée. Les seuls points positifs mis en avant (sauvetage d'un bâtiment remarquable et création d'un petit jardin publics de 1000 m<sup>2</sup>) ne font que masquer une absence totale de vision globale d'aménagement du centre-ville".*

Que pense la municipalité de ces remarques formulées à plusieurs reprises au cours de l'enquête ?

## **2. -Questions et remarques relatives aux modifications proposées du plan local d'urbanisme portants sur des points particuliers**

### **2.1. - Propositions de modifications du règlement et/ou de la carte de zonage**

Dans sa contribution ME (N°15) formule des propositions de modifications du règlement et/ou de la carte de zonage dont elle souhaite la prise en compte. Nous renvoyons à cette liste de propositions en signalant **qu'au moins trois d'entre elles** (celles qui concernent les articles 7, 10 et 12) ont également été mentionnées par d'autres habitants. Monsieur (Madame ?) Goyot (N°3) adresse plusieurs questions au Service Urbanisme à propos des modifications relatives aux articles 7 et UF7.

Pourquoi le libellé de l'article 7 a-t-il été modifié ?

Que signifient les notions de "*correctement proportionnées et fonctionnelle*" ?

Monsieur Thomas Rigot (N°12) formule une objection d'ordre pratique à propos de l'article UF7 du règlement. Si Monsieur Rigot a correctement interprété le texte (??), son observation nous semble devoir retenir l'attention (il faut alors envisager **d'étendre à 19 mètres les autorisations de construire sur une limite séparative**). Mais : s'agit-il bien de cela ou bien l'article UF7 requiert-il, lui aussi, une rédaction moins ambiguë ?

La ré-écriture de l'article UF 12, souhaitée par plusieurs administrés est-elle envisageable ?

## 2.2. - Questions relative à la "*mesure des hauteurs en nombre d'étages*"

Dans une lettre remise pendant l'enquête publique, Monsieur Ogier (N°5) *supplie* le CE de "*s'opposer fermement*" à une "*modification de la mesure des hauteurs* (hauteur des bâtiments ?) *et à tout ce qu'elle implique*".

Même si un commissaire enquêteur doit avoir un avis sur les dossiers qui lui sont confiés au cours d'une enquête, il n'est cependant pas censé être compétent en urbanisme au point de "*s'opposer fermement*" à une mesure édictée par une municipalité sans doute après conseil d'un architecte.

Je serais donc particulièrement intéressé par vos commentaires et votre réponse à l'objection faite par M. Ogier (N°5 - Page 2 - §3) ainsi que par d'autres Montgeronnais. Notons aussi que l'irruption d'un (possible ?) contentieux à propos du "*Carré Concy*" contribue largement à obscurcir le panorama. Qu'est-ce que le *Carré Concy* ? Pourquoi les Montgeronnais "*n'en veulent pas*" ? Quel est le rapport avec la consultation actuelle ?

## 2.3. - Corrections et modifications proposées aux documents d'urbanisme

Monsieur Ogier (N°5), propose deux modifications au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) :

- il est souhaité que soit préparée et publiée une "*carte des aléas qui permettrait à chaque acheteur potentiel d'évaluer les risques auxquels il s'expose en achetant un bien immobilier dans la commune de Montgeron*".
- il est souhaité que soient respectées les "*mesures de sagesse transcrites dans les lois en matière de gestion du risque d'inondation*" de la commune, qui est classée TRI (très haut risque d'inondation). Pour cela, M. Ogier recommande que "*l'article 1 des règles communes du PLU soient dûment corrigé... en se conformant aux nouvelles lois, et en "**interdisant partout les constructions dans le lit majeur de l'Yerres***".

## 2.4. - Observations relatives à la circulation et aux infrastructures - urbanisme aux alentours de la rue du moulin de Senlis

Monsieur Ogier, (N°5 - Page 7) souhaite que le PLU 2017 classe la rue du Moulin de Senlis "*voie de distribution intercommunale*" et qu'elle soit adaptée à cette fonction ou qu'elle

soit rendue réellement "*résidentielle*" ou qu'une alternative soit proposée (allusion faite à un "*Projet Josse*" datant de 1993 ?).

Le CE ne peut interpréter ces propositions alternatives. Une explication claire serait la bienvenue ....

A l'occasion de cette enquête publique, M et Mme Stéphane Galéa (N°2) renouvellent leur opposition (argumentée) au fait que le terrain situé au 12 rue du Moulin de Senlis, qui jouxte leur pavillon, "*comporte toujours un accès vers le parking Foch Ouest*". Selon M & Mme Galéa, le maintien de cette zone de passage entraîne et entraînera de nombreuses nuisances. A ce titre il serait préférable **d'utiliser l'emplacement pour y construire un pavillon**. Ils demandent donc une modification du PLU dans ce sens.

Quel est l'avis de la municipalité à ce propos ?

### 2.5. - Question relative à la réfection de la façade du magasin Super U

DIAMIR SAS – écrivant pour le compte de la Société VERTEX INVESTMENT (Observation N°4) M Antoine Bresson, demande la "***levée anticipée du périmètre d'attente du secteur UAa, laquelle permettrait d'avancer le calendrier des travaux prévus sur la nouvelle façade du SUPER U, au 110 avenue de la République***".

La proposition de VERTEX INVESTMENT pourrait-elle effectivement contribuer, comme il est dit, à une meilleure insertion de la façade "*dans l'esthétique urbaine*" ? Est-elle acceptable en l'état ?

### 2.6. - L'interdiction des "*places commandées*" dans les immeubles collectifs

L'interdiction des "*places commandées*" dans les immeubles collectifs, telle qu'elle est libellée dans la Note de présentation ou dans le Règlement modifié du PLU (Article 12 - *Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*) a fait l'objet de plusieurs questions convergentes (Contaminard N°6, Almeida N°7, David N°8, Actis N°11, MP N°13, Bournas N° 18)<sup>3</sup>. Les personnes concernées considèrent que l'interdiction de places commandées en immeuble collectif "*n'est pas justifiée*" et qu'elle risque de contribuer à une augmentation des prix de vente parce qu'elle nécessitera, dans bien des cas, d'avoir à "*creuser*" plus en profondeur (création d'un sous-sol supplémentaire) pour satisfaire la demande en places de parking.

La nouvelle formulation de l'article 12 est génératrice, à la fois, d'inquiétude et de mécontentement de la part des personnes intéressées qui la considèrent comme non justifiée et peut-être lourde de conséquences.

Le commissaire enquêteur, pour sa part, considère comme peu claire la présentation faite de l'article en question. Il se pourrait même que l'article entier ait été mal interprété en

<sup>3</sup> Dans deux cas au moins cette interdiction concerne une construction prévue au 154bis Avenue de la République à Montgeron (Almeida – Bounard)

raison d'une rédaction maladroite. Il semble fondamental d'y revenir après avoir entendu les arguments opposés par les Montgeronnais.

### 2.7. – Modifications du règlement du PLU concernant les articles UF3, UF6 et UF9.

Monsieur Borzakian (N°14), propose de modifier (il est dit "*d'améliorer*") la rédaction de certains articles (UF3, UF6 et UF9) du règlement du PLU afin de les rendre moins "*contraignants*".

Monsieur Borzakian pense que la rédaction de **l'article UF3** du PLU 2016 est erronée. Il a noté, en effet, que la "*zone d'accès automobile*" a été "*réduite à 3m50 alors qu'au PLU 2013 elle était de 4m*". Cette réduction semble d'autre part n'affecter que la zone UF à l'exclusion des autres zones ? Il propose une rédaction alternative (voir son courrier).

Monsieur Borzakian propose également (**article UF6**) d'"*autoriser la seule construction de garage pour véhicules automobiles en limite de voirie ou dans la zone des 5m, selon la configuration des terrains, en extension de la construction principale ou en annexe, selon les possibilités offertes par l'état de l'existant*".

Il propose enfin une révision des modifications faites en 2016 et concernant "*les règles d'emprise au sol dans la zone UF*" (**article UF9** - voir le texte de sa proposition).

Les modifications proposées par M. Borzakian portent sur des articles qui n'ont pas été modifié en 2017 (ou très peu). Les articles UF3, UF6 et UF9 figuraient (tels qu'ils sont aujourd'hui) dans le projet de PLU 2016 soumis à révision n'ont pas fait l'objet de remarques, comme cela aurait dû être le cas au cours de l'enquête publique qui a suivi la révision du PLU 2016. Sont-elles recevables dans le cadre de cette enquête ?  
S'il s'avère que M. Borzakian (N°14) a effectivement relevé "*une erreur*" dans l'article UF3 peut-être mérite-t-elle correction .... ou explication ?

**2.8.- Madame Christiane Dieux** (N°9) signale (photo à l'appui) l'existence d'un *cèdre remarquable* (par sa taille et son port) dans la cour de la résidence Sellier Leclerc (3C rue du Général Leclerc - 91230 Montgeron) où elle habite. Elle souhaite que cet arbre soit pris en compte (au niveau patrimonial ?). C'est une seconde demande. MP et ME appuient cette demande et présentent un inventaire des arbres remarquables sur la commune de Montgeron.

**2.9. - Madame Virginie Gelineau** (Observation N°17) signale que le bien dont elle est propriétaire et qui est situé 18 rue Charles à Montgeron (section A1 numéro 371) ne devrait pas apparaître, même partiellement, classé en "Zone Verte". Elle souhaite que ce terrain reste **constructible en totalité**. (Déjà signalé au CE Alain Rispal lors de l'E.P. de révision du PLU – juin 2016 - mais resté sans effet).

### **3. -Questions et remarques relatives aux modifications proposées du règlement local de publicité**

Le RLP n'a fait l'objet d'aucun commentaire ni d'aucune remarque.

### **4. - Réponses des personnes publiques associées (PPA)**

Les lettres annonçant la mise en place d'une procédure de modification du PLU par la commune de Montgeron ont été adressées, les 4/7 août 2017, pour avis, à 18 destinataires considérés comme personnes publiques associées (PPA).

A la date de remise de ce Procès Verbal combien de réponses avez-vous reçu ?
--

Longjumeau le 16 octobre 2017

Jean Louis Guénet  
Commissaire enquêteur  
4, rue de l'Ecuyer  
91160 Longjumeau

*Procès-verbal remis en main-propre à Madame la Maire de Montgeron*