

# ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTRouGE

5 septembre 2022 au 5 octobre 2022

## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les présentes conclusions motivées font suite au rapport d'enquête. Sur un certain nombre de points elles ne reprendront donc que succinctement des éléments qui sont plus développés dans le rapport, notamment en ce qui concerne la procédure.

### Présentation de l'enquête publique

#### 1. Le cadre général de l'enquête publique

Le 1<sup>er</sup> janvier 2016 a été créé l'Etablissement Public territorial Vallée Sud-Grand Paris (EPTVSGP) en application de la loi NOTRe du 7 août 2015. Cet EPT regroupe 11 communes du sud de paris dont Montrouge. Il possède la compétence « urbanisme » mais pour l'instant n'existent que des PLU communaux. La commune de Montrouge conserve l'instruction des demandes d'autorisation au titre de l'urbanisme même si les autorisations sont données par l'EPT Vallées Sud Grand Paris.

L'EPTVSGP a engagé en 2021 l'élaboration d'un PLUi, plan local d'urbanisme intercommunal, qui se substituera aux PLU communaux fin 2024 selon la prévision actuelle.

Le plan local d'urbanisme de Montrouge a été approuvé le 27 septembre 2016 par le conseil territorial de l'EPTVSGP. Il a fait l'objet de la modification n°1 approuvée le 7 décembre 2021.

La présente enquête publique porte sur la Modification n°2. L'autorité organisatrice en est l'Etablissement Public Territorial Vallées Sud-Grand Paris. Elle a été ouverte par l'arrêté n° A449/23022 du 13 juillet 2022 du Président de l'établissement public territorial.

#### 2. Le contenu de la Modification n°2

21. Renforcer les espaces verts et les espaces publics au sein de la commune en créant ou modifiant plusieurs emplacements réservés et servitudes de pré-localisation pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces publics. (ER n°7, n°8 et ER n°9, n°10, n°11 ; SPL n°12 pour les espaces verts)
22. Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en allégeant partiellement les obligations de création de places de stationnement. (U12.1.1, U12.1.4, U12.2.1)
23. Maintenir la cohérence urbaine et architecturale de la ville
  - Ajuster la règle concernant les surélévations de bâtiments existants. (U11.1.3)
  - Ajuster les règles concernant les saillies (balcons, oriels et loggias). (U6.1.1, U7.1.1)
  - Permettre les percées adaptées à la cohérence architecturale de la ville. (U11.1.7)
  - Permettre une évolution homogène du bâti en adaptant le règlement du secteur

## Upm1 et son règlement graphique (plan masse).

24. Répondre aux besoins des ménages montrougiens en accompagnant les opérations de densification raisonnée dans le diffus (objectif intitulé «Le logement» dans la notice explicative)
  - Ajuster les possibilités d'extension pour les parcelles concernées par une bande de démolition ou pour des constructions existantes non conformes. (U6.1.2 et art 3)
  - Simplifier le changement de destination vers le logement. (U12.1.1)
  
25. Renforcer la bonne répartition territoriale des équipements
  - Autoriser la destination « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC) en secteur U<sub>mv</sub>. (U1.3 et U2.3)
  - Faciliter l'implantation d'équipements après une démolition. (U2.2)
  - Faciliter l'implantation d'équipements techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les espaces verts à protéger. (U13.3.1)
  
26. Renforcer et valoriser la richesse de l'offre commerciale et d'hébergements hôteliers
  - Créer un emplacement réservé lié au marché Victor Hugo. (ER n°8)
  - Renforcer la limitation des activités de service sur l'axe délimité au document graphique.
  - Alléger les obligations de stationnement pour les locaux et artisanaux de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (U12.2.1).
  - Faciliter l'implantation d'hébergements hôteliers après une démolition (U2.2)
  
27. Des ajustements réglementaires pour harmonisation
  - Modifier l'intitulé de l'article U6 pour l'harmoniser avec l'article U5.
  - Clarifier l'article U13 en supprimant l'incohérence entre le 13.1 a) et le 13.2 a).
  
28. Rectification d'erreurs matérielles et mise à jour des annexes
  - Il s'agit de corriger des erreurs graphiques et de préciser les notions de saillies et de modénatures.

A l'issue des 31 jours d'enquête publique, après avoir entendu les responsables de la Modification n°2, avoir visité les lieux, avoir reçu 11 personnes lors de mes permanences et étudié les 26 contributions écrites ainsi que les 7 avis reçus des personnes publiques associées, avoir établi un procès-verbal de synthèse transmis à l'EPTVSGP et à la Ville, avoir étudié les réponses complètes apportées par les maîtres d'ouvrage ainsi que ses propositions et consigné tout cela dans mon rapport, je suis à même de tirer les conclusions suivantes.

## **I. SUR LA FORME**

11. Le projet étant une simple modification du Plan Local d'Urbanisme ne modifie pas sa compatibilité avec les documents d'urbanisme et d'aménagement qui s'imposent à lui.

12. La modification n°2 ne relève pas d'une évaluation environnementale d'après la décision du 28 juillet 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

13. Le dossier d'enquête publique est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement

14. Les formalités de publicité édictées par les articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.

15. Une procédure dématérialisée, obligatoire pour ce type d'enquête, a été mise en place. Le dossier était accessible sur un site internet dédié et un registre dématérialisé a été mis en place.

16. Le public a participé à l'enquête. J'ai reçu 11 personnes lors de mes permanences. Le dossier dématérialisé a été consulté à 604 reprises. Au total, 26 contributions écrites ont été déposées dont 7 sur le registre papier et 19 sur le registre électronique.

**Il ressort de ces éléments que l'enquête s'est déroulée selon les procédures réglementaires et de manière à permettre une bonne information et la libre expression de chacun.**

## **II. SUR LE FOND**

21. Je veux d'abord souligner que les maîtres d'ouvrage, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris, autorité organisatrice, d'une part, la Ville de Montrouge d'autre part, ont tenu le plus grand compte des observations faites.

Après réception de l'avis du Préfet du 16 août 2022, ils lui ont adressé une lettre le 27 septembre 2022 apportant des précisions et faisant des propositions qui ont conduit le Préfet à un nouvel avis du 30 septembre 2022.

En réponse à mon procès-verbal de synthèse du 10 octobre 2022, leur mémoire du 21 octobre 2022 apporte des précisions, fait d'importantes propositions de modification de la Modification n°2 initiale et accepte les demandes concernant des ajouts et mises à jour de pièces annexes. Le mémoire des maîtres d'ouvrage prouve qu'ils ont pris en compte les contributions et cherché à y apporter, autant qu'ils le pouvaient, des réponses positives.

22. Je note ensuite que quatre des objectifs poursuivis par la Modification n°2 n'ont pas provoqué d'observations. Il s'agit du renforcement des espaces verts et des espaces publics, de l'allègement partiel des obligations de création de places de stationnement en vue de lutter

contre le réchauffement climatique, de l'évolution homogène du bâti dans le secteur Upm1 et des mesures visant à renforcer la richesse de l'offre commerciale et d'équipements hôteliers. Les deux premiers ont par ailleurs été approuvés par le Préfet. Pour ma part, je suis favorable aux mesures envisagées qui répondent aux prescriptions du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

23. L'objectif « maintenir la cohérence urbaine et architecturale » rend plus difficile la surélévation des constructions non conformes et régleme nte les saillies et les percées. Les réponses des maîtres d'ouvrage aux quelques observations portant sur ces points me paraissent argumentées et pertinentes.

23. S'agissant de l'objectif de densification raisonnée dans le diffus, pour accroître le nombre de logements, il s'agit notamment de permettre une extension dans les parcelles concernées par une bande démolition, donc en secteur Umv (article U6.1.2). Le Préfet y est favorable. Une association y est opposée car cette mesure réduirait les espaces en pleine terre. A juste titre, les maîtres d'ouvrage font valoir que les démolitions obligatoires se traduiront par des espaces en pleine terre compensant les espaces qui seront construits.

Il s'agit aussi de modifier l'article 3 des dispositions générales en permettant une autorisation de construire pour des constructions non conformes s'il n'y a pas aggravation de la non-conformité, au lieu d'amélioration de celle-ci. Cette disposition n'a pas appelé d'observation et n'en appelle pas de ma part.

24. « Pour renforcer la bonne répartition territoriale des équipements », la Modification n°2 propose de modifier les articles U1.3 et U2.3 en permettant en secteur Umv la création ou le changement de destination vers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). C'est assurément cette disposition qui a entraîné les plus de critiques essentiellement fondées sur l'axe 1 objectif 1 du PADD qui veut « préserver les espaces verts privés... » et sur l'axe 1 objectif 4 qui veut « limiter l'imperméabilisation des sols ... et apaiser les nuisances sonores ». Les critiques portent corollairement sur les dérogations données à ces CINASPIC en matière de règles d'implantation, d'épaisseur constructible, de hauteur, voire de risques d'atteinte aux espaces verts à protéger (article U13.3.1).

Les maîtres d'ouvrage, dans leur mémoire en réponse, apportent d'abord des précisions importantes : la hauteur de 11 m au faîta ge n'est pas modifiée et s'applique aux CINASPIC ; la définition des CINASPIC édictée dans le règlement existant précise leur nature et exclut les activités commerciales ; ce ne sont pas les CINASPIC qui bénéficieraient de dérogation à l'article 13.3.1 mais seulement les ouvrages techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Et surtout, les maîtres d'ouvrage proposent des amodiations impiortantes qui vont tout à fait dans le sens des demandes :

- Limiter la possibilité d'avoir des CINASPIC en Umv au seul changement de destination avec la possibilité de réaliser une extension uniquement dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (construction existante + extension).
- Appliquer les règles des saillies aux CINASPIC.
- Remplacer à l'article U13.3.1 les termes « ouvrages techniques et équipements » par « les ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux ».

Ainsi je considère que la plupart des critiques énoncées, et spécialement celle fondée sur l'axe 1 objectifs 1 et 4 du PADD, n'ont plus lieu d'être puisque les CINASPIC en zone Umv rentrent quasiment dans le droit commun. La nouveauté importante de la Modification n°2 tient alors seulement à la possibilité d'avoir des CINASPIC en secteur Umv, par changement de destination uniquement, dont je rappelle qu'elle est conforme à l'axe 2 du PADD qui demande d'assurer le maintien du niveau d'équipement en maintenant la bonne répartition territoriale des équipements et en adaptant leur offre aux évolutions.

25. Les ajustements nécessaires pour harmonisation porte sur les articles U6 et U13.

L'intitulé de l'article U6 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées **existantes ou futures**. Certains intervenants se demandent pourquoi cet ajout de « futures ». Les maîtres d'ouvrage répondent qu'il s'agit d'harmoniser cet énoncé avec celui de l'article 5 des dispositions générales qui règlemente l'épaisseur des constructions dans les mêmes conditions. Ils ajoutent que cette modification permettra aussi de régler une situation qui ne l'était pas. Je partage leur position.

La nouvelle rédaction de l'article U13 « Espaces libres et plantations » voulait clarifier, en supprimant une incohérence entre le U13.1.a) et le U13.2.a). Mais elle a créé une incompréhension : certains ont cru qu'elle diminuait l'obligation de surfaces de pleine terre, d'autres ont pensé le contraire. Là encore, les maîtres d'ouvrage ont proposé une nouvelle rédaction de ces 2 sous-articles qui est claire et montre bien leur souhait de ne pas diminuer les surfaces de pleine terre. Elle me paraît excellente.

26. Le dernier objet de la Modification n°2 consiste à corriger des erreurs matérielles et à mettre à jour des annexes. Je note simplement que les maîtres d'ouvrages ont accepté les préconisations faites par certaines personnes publiques associées : mettre à jour les servitudes d'utilité publique ; annexer la carte départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux ; clarifier, en matière d'eaux pluviales la rédaction de l'article 4 de l'annexe portant sur les réseaux d'eau et d'assainissement, en reprenant la rédaction proposée par le Département des Hauts de Seine. Je prends acte avec satisfaction de ce cette réponse.

27. Enfin, de nouvelles propositions ont été faites au cours de l'enquête

- La principale porte sur la nécessité d'augmenter la production de logements et surtout de logements locatifs sociaux puisque la commune est « carencée » en raison d'une proportion

Insuffisante de logements sociaux par rapport à la loi SRU.

Les maîtres d'ouvrage indiquent qu'un changement de la règle interdisant en zone U, hors U<sub>mv</sub>, le changement de destination vers le logement, ou le limitant en cas de démolition, est si profond notamment en zone U<sub>vep</sub> qu'il nécessiterait une révision et non une simple modification du PLU. Ils précisent par ailleurs la portée exacte de la règle des 75 % d'activités en cas de démolition. Enfin, dans leur lettre au Préfet du 27 septembre au Préfet, ils indiquent que d'importants projets de construction de logements sont en cours ou à venir avec une proportion de logements sociaux variant de 30% à 100%. Ils concluent que le travail nécessaire de révision des règles est engagé dans le cadre de l'élaboration du PLU<sub>i</sub> par l'EPTVSGP.

Je partage l'appréciation selon laquelle de si importants changements des règles n'ont pas leur place dans la Modification n°2 mais l'auraient dans une révision.

- Une autre proposition porte sur le fait de faciliter les surélévations en secteur U<sub>mv</sub>. Si je comprends la situation de certaines familles ayant besoin d'agrandir leur habitation, je ne peux que prendre acte de la réponse des maîtres d'ouvrages.

- La dernière proposition demande de réglementer plus sévèrement les entrepôts, notamment ceux des entreprises de livraison de biens en raison de leurs nuisances sonores. Les maîtres d'ouvrage ont apporté une réponse positive à cette demande en proposant un ajout à l'article U2.2 pour n'autoriser la création d'entrepôts que le long de 7 axes de circulation déjà bruyants, ce dont je me félicite.

Pour toutes ces raisons, au vu de l'enquête publique, je donne un  
**Avis favorable sans réserve à la Modification n°2 du PLU de Montrouge**  
**telle qu'elle est amendée par toutes les propositions**  
**de L'Etablissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris et de la Ville de Montrouge**  
**dans leur mémoire en réponse du 21 octobre 2022**

Fait le 4 novembre 2022

Le commissaire enquêteur



Michel MORIN