

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

5 septembre 2022 au 5 octobre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Michel MORIN

SOMMAIRE

I. HISTORIQUE ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2	3
11. Cadre de la modification du PLU	3
12. La Modification n°2	3
121. Procédure	
122. Présentation de la Modification n°2	
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
21. Les caractéristiques de la procédure	4
22. L'organisation de l'enquête	5
221. La désignation du commissaire enquêteur	
222. Les contacts avec l'autorité organisatrice	
223. Visites des lieux	
224. L'arrêté d'ouverture de l'enquête	
23. Le dossier d'enquête	7
231. Le contenu du dossier	
2311. Les actes administratifs	
2312. Les documents juridiques, techniques et cartographiques	
232. Appréciation sur le dossier	
24. Le déroulement de l'enquête	7
241. La publicité de l'enquête	
242. L'accès au dossier et aux registres	
243. Les permanences du commissaire enquêteur	
25. Le recueil des contributions	8
251. Le dépôt des contributions	
252. La clôture de l'enquête	
III. L'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS	9
31. Contribution portant directement sur la modification n°2 du PLU	10
311. Les propositions de la modification n°2 qui n'ont pas fait l'objet d'observations	

312. La cohérence architecturale	11
3121. Surélévation des constructions non conformes : art. 3 et U7.4.2	
3122. Percées : art. U11.1.7	
313. L'évolution homogène du bâti en zone Upm1	11
314. Les équipements (CINASPIC)	12
3141. Demande de suppression de cette disposition : art. U1.3 et U2.3	
3142. Demande de précisions sur le contenu des CINASPIC	
3143. Demande d'encadrement strict de la disposition relative aux CINASPIC	
3144. Des projets précis se cacheraient derrière ces modifications des art. U1.3 et U2.3	
3145. Les CINASPIC ne sont pas soumises aux règles des saillies : art. U6.1.1	
3146. Les CINASPIC ne sont pas soumises aux règles dans les espaces verts à protéger : art. U13.3.1	
315. Le logement, dans les parcelles soumises à bande de démolition : art. 3 ; U6.1.1 et U6.1.2	15
316. Des ajustements réglementaires	16
3161. L'intitulé de l'art. 6	
3162. La clarification de l'art. U13 : espaces libres et plantations	
32. Contributions portant sur les annexes techniques	17
321. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique	
322. Annexer la cartographie de l'aléa lié aux retraits-gonflements des sols argileux	
323. Annexer la carte des mouvements de terrain liés aux anciennes carrières	
324. Clarifier, en matière d'eau pluviale, la rédaction de l'article 4 de l'annexe portant sur les réseaux d'eau et d'assainissement	
33. Contributions proposant de nouvelles modifications	17
331. Augmenter la production de logements, notamment sociaux	
3311. La nouvelle règle portant sur les parcelles soumises à bandes de démolition pourrait concerner une plus grande partie de la zone Umv	
3312. Assouplir en zone U la règle interdisant le changement de destination vers le logement	
3313. Faciliter la possibilité de surélévation en zone Umv pour les constructions non conformes au-delà de l'épaisseur constructible	
332. Réglementer plus sévèrement les entrepôts	19

IV CONCLUSIONS

I HISTORIQUE ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2

11. Cadre de la modification du PLU

Le 1^{er} janvier 2016 a été créé l'Etablissement Public territorial Vallées 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 en étroite liaison avec la Ville de Montrouge.

12. La Modification n°2

121. Procédure

Par arrêté A399/2022 du 22 juin 2022, le président de l'EPTVSGP a engagé la procédure relative à la modification n°2 du Plu de Montrouge. Par lettre du 23 juin 2022, il a saisi le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur. Par décision du 29 juin 2022, le président du tribunal administratif a désigné M. Michel MORIN comme commissaire enquêteur. Par arrêté A449/2022 du 13 juillet 2022, le président de l'EPTVSGP a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montrouge, cette enquête devant se dérouler du 5 septembre au 5 octobre 2022, soit pendant 1 mois.

122. Présentation de la modification n°2

Cette modification a plusieurs objets qui sont énumérés dans l'arrêté du 13 juillet 2022 du président de l'EPTVSGP et repris sous une forme parfois légèrement différente dans la notice explicative du dossier.

1221. Renforcer les espaces verts et les espaces publics au sein de la commune

- Créer, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés ou servitudes de pré-localisation pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces publics.

1222. Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique

- Alléger partiellement les obligations de création de places de stationnement, pour l'habitation d'une part, pour les constructions à destination d'équipements hôteliers d'autre part.

1223. Maintenir la cohérence urbaine et architecturale de la ville

- Ajuster la règle concernant les surélévations de bâtiments existants.
- Ajuster les règles concernant les saillies (balcons, oriels et loggias).
- Permettre les percées adaptées à la cohérence architecturale de la ville.
- Permettre une évolution homogène du bâti en adaptant le règlement du secteur Upm1 et son règlement graphique (plan masse).

1224. Répondre aux besoins des ménages montrougiens en accompagnant les opérations de densification raisonnée dans le diffus

- Ajuster les possibilités d'extension pour les parcelles concernées par une bande de démolition ou pour des constructions existantes non conformes.
- Simplifier le changement de destination vers le logement.

1225. Renforcer la bonne répartition territoriale des équipements

- Autoriser la destination « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en zone Umv.
- Faciliter l'implantation d'équipements après une démolition.
- Faciliter l'implantation d'équipements techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1226. Renforcer et valoriser la richesse de l'offre commerciale et d'hébergements hôteliers

- Créer un emplacement réservé lié au marché Victor Hugo.
- 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 m² de surface de plancher.
- Faciliter l'implantation d'hébergements hôteliers après une démolition.

1227. 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).

1228. 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.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

21. Les caractéristiques de la procédure

La procédure relative à la modification n°2 du PLU de Montrouge est la procédure de droit commun, donc avec enquête publique. En effet, l'EPTVSGP a considéré qu'une légère diminution des possibilités de construction pourrait résulter de cette modification et que donc il était nécessaire d'appliquer l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ; au surplus, il y voyait l'avantage d'associer au plus près la population.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé que cette modification était dispensée d'évaluation environnementale car n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

C'est la décision N° MRAe DKIF-2022-122 du 28 juillet 2022.

22. L'organisation de l'enquête

221. La désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E22000028/95 du 29 juin 2022, le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontois m'a nommé commissaire enquêteur. J'en ai été informé par lettre du 1^{er} juillet 2022.

222. Les contacts avec l'autorité organisatrice

Le 4 juillet, Madame Marie Blanzé, cadre au sein de la Direction de l'urbanisme, de l'observatoire urbain et de l'habitat de l'EPT Vallées Sud Grand Paris m'a appelé et m'a transmis les principaux documents du dossier d'enquête. Cela m'a permis de préparer la réunion du 7 juillet.

Le 7 juillet, j'ai participé à une réunion de travail en mairie de Montrouge avec les services de la ville, M. Jean-Marie Bessin, directeur de l'aménagement urbain et du projet de ville, accompagné de Mme Marine Roux, et ceux de l'EPTVSGP, Mme Marie Blanzé accompagnée de Mme Diane Signoret. La modification n°2 m'a été présentée et j'ai demandé un certain nombre d'éclaircissements qui m'ont été donnés.

Nous avons également fixé les dates de l'enquête ainsi que celles des permanences afin de préparer l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Enfin, il m'a été indiqué que 11 personnes publiques associées seraient saisies le 8 juillet : l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, Ile-de-France mobilités, La Métropole du Grand Paris, la Chambre de commerce et d'industrie des Hauts de Seine, La Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre interdépartementale d'agriculture, la ville de Montrouge, le Syndicat des eaux d'Ile-de-France, le Syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre.

De manière générale, j'ai apprécié la disponibilité des services de la ville et de ceux de l'EPT pendant toute la durée de la procédure.

223. Visites sur les lieux

Lors de cette réunion, j'ai demandé à visiter rapidement la ville. M. Bessin m'a proposé une visite virtuelle. En un laps de temps réduit, cette visite virtuelle m'a donné une bonne idée de la ville certainement meilleure qu'après une visite physique. En effet, la mairie dispose d'un logiciel extrêmement précis et à 3 dimensions qui permet par exemple de voir à l'intérieur d'un pâté de maisons ce qui serait impossible lors d'une visite physique.

Toutefois, à l'issue de l'enquête publique, je suis allé sur place le 9 octobre pour voir de près 3 quartiers dont les habitants s'étaient manifestés au cours de l'enquête.

224. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 13 juillet 2022 par le président de l'Etablissement Public territorial Vallées Sud Grand Paris, sous le numéro A449/2022, conformément à l'article L123-3 du code de l'environnement.

Il dispose que l'enquête aura lieu du 5 septembre 2022 à 9h au 5 octobre 2022 à 17h30, soit une durée de 31 jours supérieure à la durée minimale. Le siège de l'enquête est au Centre administratif de la mairie de Montrouge où le dossier "papier" sera consultable et où se tiendront les permanences du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article L.123-12 du code de l'environnement le dossier sera mis en ligne et consultable sur un site internet dédié au projet ainsi qu'à partir des sites internet de la ville de Montrouge et de l'EPTVSGP. Ce dossier dématérialisé sera également consultable depuis un poste informatique situé au service urbanisme du Centre administratif de la mairie et utilisable pendant les heures d'ouverture spécifiées et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Un registre "papier" sera disponible au Centre administratif de la mairie et pendant les permanences pour recevoir les contributions des citoyens. Les lettres et courriels reçus par le commissaire enquêteur seront annexés à ce registre.

Enfin, un registre dématérialisé sera mis en ligne sur le site dédié à l'enquête. Il permettra de prendre connaissance de toutes les contributions déjà écrites sur ce registre et d'en écrire directement une. Il sera accessible depuis le poste informatique du Centre administratif.

23. Le dossier d'enquête

231. Composition du dossier

Il comporte les pièces suivantes :

2311. Actes administratifs

- Arrêté n° A399 du 22 juin 2022 du président de l'EPTVSGP engageant la procédure relative à la modification n°2 du PLU de Montrouge
- Décision n° E22000028/95 du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur

- Arrêté n° A449/2022 du 13 juillet 2022 du président de l'EPTVSGP prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

- Décision n° MRAe DKIF-2022-122 du 28 juillet 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France arrêtant que la modification n°2 du PLU de Montrouge, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale

-Avis des personnes publiques associées : Ville de Montrouge (3 août) ; Syndicat des eaux d'Ile-de-France (9 août) ; Etat (16 août et 30 septembre) ; Syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre (19 août) ; Chambre de commerce et d'industrie (30 août) ; Conseil départemental des Hauts de Seine (28 septembre, document ajouté en cours d'enquête). Les 5 autres personnes publique associées n'ont pas répondu.

Je note que l'Etat a émis un nouvel avis le 30 septembre à la suite d'un courrier conjoint de l'EPTVSGP et de la ville de Montrouge le 27 septembre en réponse au premier avis de l'Etat du 16 août.

2312. Documents techniques et cartographiques

- Notice explicative

1. Présentation de la commune
2. Cadre règlementaire et modalités de la procédure
3. Objets, justifications et incidences de la modification
4. Fiches techniques modificatives du PLU relative au règlement, aux emplacements réservés, aux annexes et aux documents graphiques

- Règlement du PLU

- Documents graphiques

- a). Document graphique général
- b). Documents graphiques des secteurs de plan masse

232. Appréciation sur ce dossier

Le dossier est complet au regard de l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il est clair et synthétique tout en étant précis.

Dans les fiches techniques de la notice comme dans le règlement, les suppressions sont indiquées en rouge et les ajouts et modifications sont indiqués en vert et soulignés. Ce procédé typographique est classique mais reste fort utile pour bien comprendre les modifications apportées par rapport à l'existant. En effet, un dossier de ce type a des aspects techniques et juridiques souvent croisés qui ne sont pas toujours aisés à bien appréhender.

24. Le déroulement de l'enquête

241. La publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique est conforme aux articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement.

Cet avis a été affiché au siège social et au siège administratif de l'EPTVSGP. En témoigne le certificat du 20 octobre 2022 du Président de l'Etablissement Public.

Il a été affiché du 22 août au 5 octobre 2022 au centre administratif de la mairie de Montrouge ainsi que sur tous les panneaux d'affichage de la ville situés sur 11 rues et avenues. En témoigne le certificat d'affichage du Maire de Montrouge en date du 27 octobre 2022.

L'avis d'enquête a été publié dans la presse plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et dans la première semaine de celle-ci. Le journal "Le Parisien" l'a publié le 8 août et le 8 septembre 2022. Le journal "Les Echos" l'a publié le 12-14 août et le 8 septembre 2022.

Enfin, il a figuré sur le site internet de l'EPTVSGP à la rubrique Montrouge.

242. L'accès au dossier d'enquête et aux registres

Le dossier "papier" et le registre d'enquête étaient disponibles du 5 septembre au 5 octobre dans la salle d'accueil de la direction de l'urbanisme de la ville de Montrouge aux jours et heures d'ouverture de celle-ci et bien sûr lors des permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier était accessible en permanence durant la durée de l'enquête sur un site internet dédié : « modification2-plu-montrouge.enquetepublique.net » ainsi que, via un lien, sur les sites internet de l'EPTVSGP et de la ville de Montrouge.

Enfin, il l'était à partir d'un poste informatique installé à la direction de l'urbanisme de la mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Chaque citoyen pouvait apporter ses contributions par écrit sur les registres "papier" ainsi que par courrier postal ou électronique adressé au commissaire enquêteur et par voie dématérialisée sur le registre électronique hébergé sur le site dédié au projet. Les lettres ainsi que les courriels une fois imprimés étaient ensuite agrafés sur le registre papier.

Le registre électronique comportant les contributions dématérialisées était accessible en permanence pour les lire ou pour délivrer une nouvelle contribution.

243. Les permanences du commissaire enquêteur

Chaque citoyen pouvait également poser ses questions et apporter ses contributions oralement et par écrit lors de mes permanences. Les permanences ont eu lieu aux dates suivantes :

Lundi 5 septembre de 9h à 12h

Jeudi 22 septembre de 13h30 à 17h30

Mardi 27 septembre de 9h à 12h

Mercredi 5 octobre de 13h30 à 17h30

25. Recueil des contributions

251. La participation du public et le dépôt des contributions

2511. La participation du public

Visites pendant les permanences : onze personnes dont trois appartenant à l'association « Le hameau de Gutenberg ». Parmi ces 11 personnes : deux personnes n'ont pas déposé de contribution écrite ; cinq ont déposé une contribution sur le registre informatique ; quatre ont déposé une contribution sur le registre papier.

Les statistiques portant sur le site dématérialisé montrent 604 consultations du dossier et 447 consultations des contributions du public, 55 téléchargements de la notice explicative et du document graphique général, 35 téléchargements du règlement.

2511. Le dépôt des contributions

Le terme de « contributions » regroupe les avis, propositions, demandes de précisions et critiques. Ces contributions écrites seront notées :

* E1, E2 ... etc par ordre chronologique sur le registre électronique

* P1, P2 ... etc par ordre chronologique sur le registre papier

- Contributions sur le registre électronique : 19
- Contributions sur le registre papier : 7

Au total, 26 contributions écrites ont été recueillies, dont 2 en double, ainsi que 2 observations orales. Un certain nombre sont bien argumentées et documentées comme celle du Hameau Gutenberg, par exemple.

252. La clôture de l'enquête

L'enquête a été close le mercredi 5 octobre à 17h30. Le registre électronique a été fermé à cette date et heure.

Le registre d'enquête publique a été clôturé et signé par mes soins.

253. Le procès-verbal de synthèse

J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse reprenant toutes les contributions reçues entrant dans le champ de la modification n°2 du PLU ou proposant d'autres modifications et appelant une réponse.

J'ai remis ce PVS, sous forme papier et sous forme informatique, à l'autorité organisatrice lors d'une réunion qui s'est tenue le 11 octobre avec les services chargés de l'urbanisme à l'EPTVSGP et à la ville de Montrouge. Je l'ai rapidement présenté en insistant sur les points les plus marquants.

III. L'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

Je note d'abord que les deux questions orales non suivies d'écrits portaient sur l'application des règles d'urbanisme en cours. J'ai dirigé les intervenants vers la direction de l'urbanisme de la ville. Par ailleurs les contributions E9 consacrée à l'aménagement de l'îlot Marne Brossolette et P3 demandant si de nouveaux secteurs Umv étaient créés ne relèvent pas de la présente enquête. De même, la contribution E15 et une partie de la P7 et de la E10 relèvent de la police municipale relative à la salubrité publique. Les contributions E11 et E12 sont identiques : je n'évoquerai donc que E12 par la suite.

J'ai enfin noté une inquiétude certaine des habitants du quartier Chatillon Montrouge quant au futur aménagement du quartier ainsi que la préoccupation de certains habitants en zone Umv de devoir quitter leur maison en cas d'agrandissement de leur famille faute de pouvoir agrandir leur habitation. Mais cela n'est pas en rapport direct avec l'objet de la présente enquête.

Les contributions directement liées à l'enquête peuvent être classées en 3 catégories

- Contributions portant directement sur la modification n°2 du PLU
- Contributions proposant d'ajouter des annexes techniques
- Contributions portant sur de nouvelles modifications du PLU

31. Contributions portant directement sur la modification n°2 du PLU

Seront d'abord énoncées les dispositions qui n'ont pas appelé d'observations ou uniquement des appréciations positives. Puis seront étudiées les contributions portant sur les autres items de la modification n°2 : la cohérence urbaine et architecturale ; les équipements ; le logement ; des ajustements réglementaires.

311. Les propositions de la modification n°2 qui n'ont pas fait l'objet d'observations

Un certain nombre de dispositions de la modification n°2 n'ont fait l'objet d'aucune observation ou d'appréciations positives Ce sont :

- Aménagements d'espaces verts et d'espaces publics en créant, modifiant ou supprimant plusieurs emplacements réservés ou servitudes de pré-localisation pour l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics (appréciations positives du Préfet et du Département des Hauts de Seine)
- L'offre commerciale et les hébergements hôteliers

- L'allègement des obligations de réaliser des places de stationnement, afin de lutter contre le réchauffement climatique (appréciation positive du Préfet)

312. La cohérence urbaine et architecturale

3121. Surélévation des constructions non conformes : articles 3 et U7.2.4

Pour les constructions non conformes au PLU, le permis de construire pourra être accordé si les travaux se traduisent par une non-aggravation, au lieu d'une amélioration, vis-à-vis des règles (modification de l'article 3). Mais les surélévations devront maintenant être implantées conformément aux règles applicables pour les nouvelles constructions (modification de l'article U7.2.4).

31211. Un intervenant (E8) considère que la surélévation de bâtiments non conformes est la seule solution pour densifier le bâti en respectant les objectifs du PADD, notamment pour les petits immeubles et les maisons. Il ajoute qu'elle ouvre souvent l'opportunité d'isoler l'habitation ou de végétaliser la terrasse. Il demande la suppression de la modification qui rendra plus difficiles les surélévations.

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Cette règle permet d'éviter un impact trop important des surélévations sur les constructions voisines existantes. Elle homogénéise les contraintes pour les nouvelles constructions en supprimant l'effet de seuil des 6 m.

La végétalisation des terrasses n'est pas concernée par la règle et l'isolation thermique des bâtiments restera toujours possible, des dérogations étant prévues par le code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse me paraît argumentée même si, dans un nombre limité de cas, des personnes ne pourront agrandir leur maison alors qu'elles en ont besoin ; ce type d'inconvénient est aussi le corollaire de toute règle.

31212. Les nouvelles dispositions permettent-elles, en secteur Umv, de surélever une maison en fond de parcelle alors même que l'épaisseur constructible est dépassée du fait d'une construction en front de voie publique.

Il s'agit de pouvoir loger la famille lorsqu'elle s'agrandit sans pour autant augmenter l'assiette au sol et donc sans aggraver l'imperméabilisation.

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Une surélévation d'une maison en fond de parcelle qui aurait dépassé l'épaisseur constructible aggrave la non-conformité et n'est donc pas possible.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

3122. Percées : article U11.1.7

L'association ABCD (E8) demande de fixer des conditions à la réalisation de percées.

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville

La percée qui permet de ne pas avoir une construction continue reste une possibilité et non pas une obligation. Son but est de dé-densifier en créant des respirations et en conséquence de moins bâtir. Il n'est pas pertinent de les encadrer davantage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire

313. L'évolution homogène du bâti dans le secteur Upm1

Cette disposition n'a pas appelé d'observation de fond mais seulement une remarque de forme.

M. Amsellem (SCI GEPE) indique que les aires constructibles du document graphique du secteur Upm1 ne correspondent pas à la réalité du bâtiment construit et demande de rectifier le tracé (contribution P1 du 13 septembre).

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Rectifier le tracé en tenant compte de l'existant.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est évidemment satisfaisante.

314. Les équipements (CINASPIC)

Ce sont assurément les assouplissements, en secteur Umv notamment, en faveur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) qui ont provoqué le plus d'inquiétudes, d'oppositions et parfois de propositions. La Modification n°2 propose en effet que, en secteur Umv, les constructions (U1.3) et les changements de destination (U2.3) jusque-là réservées au logement soient ouvertes aux CINASPIC.

Nota : le Préfet indique dans son avis du 16 août 2022 que le sigle CINASPIC n'est plus en vigueur mais faute de connaître le nouveau sigle, et par facilité, je continuerai de l'employer.

Ces inquiétudes et oppositions sont exprimées par des associations et collectifs, La voix de Montrouge (E5), ABCD (E8), Droit au sommeil (E10), Le Hameau Gutenberg (E12), EELV Montrouge (E19) ainsi que par des particuliers : E3, P2, P4, E4, E6, E13, E14, E16 et E18.

La demande la plus forte concerne la suppression pure et simple de cette disposition ainsi qu'il y a aussi des propositions d'amodiation.

Nota : dans ce paragraphe, contrairement à l'habitude et dans un souci de clarté, je ferai état des différentes critiques et propositions avec les réponses apportées par l'établissement public territorial et la ville mais je ne donnerai mon appréciation sur ces réponses que globalement en fin de paragraphe.

3141. Demande de suppression de cette disposition qui serait en contradiction avec le PADD

Nombre de contributions demandent la suppression de cette disposition car elle se traduira selon eux par une réduction de la surface des jardins et espaces verts ce qui aura des conséquences négatives sur la biodiversité, la chaleur, l'absorption d'eau par le sol ... etc.

- Or le PAAD, axe n°1, objectif n°1, dispose qu'il faut « *assurer la préservation des espaces verts privés, notamment des cœurs d'îlots en secteurs pavillonnaires et des espaces verts en pied d'immeubles, qui participent aussi à l'ambiance verte de la ville et représentent des zones de refuge pour la faune* ».
- L'objectif n°4 veut « *limiter l'imperméabilisation des sols.....et apaiser les ambiances sonores* ». Or les cœurs d'îlot permettent l'absorption de l'eau de pluie par les sols et sont efficaces contre le bruit.
- Des intervenants soulignent que la lutte contre le réchauffement climatique impose plus encore de ne pas densifier ce secteur Umv. En effet, les secteurs Umv induisent des irrégularités de bâti qui, avec des constructions moins hautes, limitent les puits de chaleur.
- D'autres estiment que les propriétaires en secteur Umv subissent de fortes contraintes et qu'il n'est pas normal que la puissance publique s'en affranchisse mais surtout que la non- imposition de ces contraintes aux CINASPIC risque de dénaturer grandement les secteurs Umv :
 - L'épaisseur constructible passera à 20 m au lieu de 13m.
 - L'emprise au sol ne sera plus réglementée du fait de l'article actuel U9.2.1.
 - Cet article U9.2.1 deviendra d'ailleurs incompatible avec l'article U9.1.2 qui limite à 100 m² l'emprise au sol en secteur Umv.
 - Les clôtures des constructions ne seront plus réglementées du fait de l'actuel article U11.2.2.

3142. Demande de précisions sur le contenu des CINASPIC

Certains intervenants, sans aller jusqu'à demander la suppression de la disposition, demandent qu'elle soit précisée en ce qui concerne le type de services publics et d'installations d'intérêt collectif qui sont envisagés dans les secteurs Umv. Ils insistent sur le fait que cette notion de CINASPIC est très vaste et peut concerner des installations très imposantes ou polluantes ou bruyantes. Or la notice explicative est très succincte sur le sujet.

Il me paraît important d'obtenir une réponse concrète à cette question. Par exemple, la notion d'intérêt collectif concerne-t-elle des activités commerciales comme restaurant, cinéma, salle de spectacle etc...qui pourraient être déléguées à des opérateurs privés ?

3143. Demande d'encadrement strict de la disposition relative aux CINASPIC

- Des intervenants demandent que les articles U1.3 et U2.3 encadrent l'autorisation des CINASPIC en spécifiant que toute nouvelle CINASPIC ne puisse se faire qu'en transformant le bâti existant (E4 ; E8 ; E13) et en respectant les règles de hauteur et d'implantation propres aux secteurs Umv (E4 ; E10 ; E12 ; E13 ; E14 ; E18)

- Sans aller jusque-là, on pourrait imaginer que globalement les règles des zones Umv évoquées à la fin du paragraphe 21 supra soient imposées aux CINASPIC autorisées dans ces zones.

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville aux questions 3141 à 3143

La règle de hauteur n'est pas modifiée, 11m au faitage, et s'applique également aux CINASPIC, sans dérogation.

La définition de CINASPIC est prévue dans le règlement : cette destination comprend des installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population : équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol et du sous-sol), ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux, bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs...) etc.

La destination de CINASPIC ne comprend pas dans sa définition les activités commerciales.

Proposition de modification de l'ETPVSGP et de la Ville

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 m² d'emprise au sol au total (construction existante + extension).

3144. Des projets précis se cacheraient derrière ces modifications des articles U.1.3 et U2.3

Des associations (E12) et particulier (E3-P2) se demandent si ces modifications ne serviraient en fait qu'à permettre la réalisation de projets précis déjà connus, notamment dans les secteurs Gutenberg et Chopin-Dardan (gare Chatillon-Montrouge).

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville

Il n'y a pas de projet connu rue Gutenberg.

L'aménagement du quartier Chatillon Montrouge sera prévu par une autre procédure.

Cette modification n°2 est sans lien avec ces quartiers.

3145. Les CINASPIC ne sont pas soumises aux règles des saillies : article U6.1.1

L'article U6.1.1, dans sa nouvelle rédaction, régleme les saillies mais stipule dans le dernier paragraphe les concernant que « les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux CINASPIC ».

L'association ABCD (E8) demande de justifier cette dérogation en faveur des CINASPIC.

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Proposition de modification : appliquer les règles des saillies aux CINASPIC.

3146.. Espaces verts à protéger : article U13.3.1

La Modification dispose que ne sont pas soumis aux obligations de cet article ni les ouvrages techniques, ni les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Contrairement à ce que certains ont cru, ce ne sont pas les CINASPIC elles-mêmes qui sont concernées mais uniquement les ouvrages techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Des propositions sont faites pour améliorer cet article U13.3.1 :

- Le Préfet demande de préciser le contenu des termes « ouvrages techniques et équipements » pour s'assurer que ceux-ci par leur volume, leur nature leur éventuel caractère bruyant ou polluant etc...ne puissent menacer ces espaces verts urbains si nécessaires à Montrouge.
- Le Département des Hauts de Seine propose de soumettre ces ouvrages à des dispositions qui respectent l'environnement et la perméabilité des sols.

Je souhaiterais connaître les propositions de l'EPT en la matière.

Réponses de l'EPTVSGP et de la Ville

Par « ouvrages techniques et équipements » sont concernés les ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux (exemples : poste de transformation électrique, réseau d'eau, d'assainissement...) soit préexistants, soit nécessaires à l'utilisation de l'espace vert en tant que tel.

Proposition de modification de l'EPTVSGP et de la Ville

Remplacer les termes d'ouvrages techniques et équipements » par « ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux ».

Dans leur second avis, les services de l'Etat valident cette précision.

Appréciations du commissaire enquêteur sur les réponses

- L'ETP et la Ville maintiennent leur souhait d'ouvrir la possibilité de réalisation de CINASPIC en secteur Umv ce qui n'est pas surprenant car c'est un point important de la modification n°2.

- Ils rappellent la définition des CINASPIC figurant dans le règlement et tout en précisant bien qu'il ne peut s'agir d'activités commerciales ce qui répond à certaines inquiétudes.
- Ils affirment que l'introduction des CINASPIC dans les secteurs Umv ne correspond à aucun projet précis dans les secteurs Gutenberg et gare Chatillon Montrouge, réponse qui se limite à ces deux quartiers.
- Ils rappellent que la hauteur maximum n'est pas modifiée et reste de 11 m au faîtage.

Mais surtout, ils proposent des modifications de la Modification n°2 initiale qui sont importantes et répondent à de nombreuses demandes et limitent grandement la caractère dérogatoire des CINASPIC.

- Limiter la possibilité d'avoir des CINASPIC au seul changement de destination avec une emprise au sol de 100 m² maximum, extension éventuelle comprise.
- Appliquer les règles de saillies aux CINASPIC
- Limiter la dérogation relative aux espaces verts à protéger aux seuls ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux. Dans leur lettre du 27 septembre adressée au Préfet, ils précisent même que sont concernés les ouvrages et locaux techniques « soit préexistants, soit nécessaires à l'utilisation de l'espace vert en tant que tel ».

315. Le logement, dans les parcelles où il y a des bandes de démolition : articles 3, U6.1.1 et U6.1.2

La Modification n°2 modifie l'article 3, comme cela a déjà été évoqué, concernant les constructions non conformes. Elle touche aussi les parcelles concernées par une bande de démolition : l'article U6.1.1 ne les soumet plus aux règles d'implantation et l'article U6.1.2, propre au secteur Umv, dispose maintenant : « Pour les parcelles concernées par une bande de démolition obligatoire, l'extension des constructions implantées en fond de parcelle sera possible jusqu'en limite de la bande de démolition (Schéma ci-contre) ».

L'association Le Hameau Gutenberg (E12) y est opposée car cela va restreindre les espaces de pleine terre avec des conséquences sur l'environnement, ce qui, d'après elle, est contraire au PADD. Le Préfet, au contraire, est favorable à cette « densification douce ».

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Cette règle ne concerne pas la rue Gutenberg. Les deux zones concernées par une bande de démolition sont mineures dans la commune. Cette modification permet, dans les deux zones concernées, de réaliser une extension modérée de l'existant comme dans tout le reste de la zone Umv.

La bande de démolition permet de compenser les m² créés par des démolitions obligatoires générant de la pleine terre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est précise et me paraît pertinente.

316. Des ajustements réglementaires

3161. L'intitulé de l'article U6

L'intitulé nouveau parle de l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées « existantes ou futures ». L'association le Hameau de Gutenberg (E12) se demande quelle est la visée de cet élargissement. Elle soupçonne à nouveau l'existence de projets précis.

En tout état de cause, cette disposition permettra une forte densification par la création d'une voie nouvelle au milieu d'une parcelle et perpendiculaire à une voie existante, ce qui en zone Umv posera les problèmes déjà évoqués.

Il est demandé soit d'annuler cette disposition, soit de la justifier.

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville

La précision « ou future » permet de réglementer une situation que ne l'était pas et donc de maîtriser ces créations et leurs conséquences, aujourd'hui possibles sans encadrement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est convaincante d'autant plus que l'article 5 relatif à l'épaisseur des constructions, qui n'est pas modifié, comprend la même disposition.

3162. La clarification de l'article 13 « Espaces libres et plantations »

Il s'agit de modifier l'article U13.2 « Espaces de pleine terre »

«a) Dans la zone U, au moins 40 % des espaces libres de toute construction doivent être constitués de pleine terre ». Cet article précise pour la zone U l'article 13.1.

Des intervenants, E8, E13, et le SMBVB, dans son avis, considèrent que la modification de cet article a pour conséquence de moins protéger les espaces verts et la végétalisation. Le SMBVB recommande de conserver le % d'espaces verts imposé tout en augmentant la portion devant être traitée en pleine terre. D'autres, au contraire, jugent qu'elle est positive mais doit être clarifiée (collectif EELV Montrouge (E19) par exemple). Le Préfet demande une clarification. En effet, celle-ci s'impose.

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Ils proposent de clarifier ainsi la rédaction

U13.1a) : Traitement des espaces libres de construction

100 % des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts paysager.

U13.2 : Espaces de pleine terre

- a) *Dans la zone U, au moins 40 % des espaces libres de toute construction doivent être constitués de pleine terre.*

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette proposition, qui me paraît de nature à lever toute ambiguïté, est excellente.

32. Contributions portant sur les annexes techniques

321. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique en application des articles L153-60 et L153-18 du code de l'urbanisme. (Demande de la ville de Montrouge)

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville : La mise à jour sera faite

322. Annexer la cartographie départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux (Demande de la ville de Montrouge)

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville : la mise à jour sera faite

323. Annexer la carte des aléas de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières (Demande du Préfet)

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville : ce document est déjà présent dans les annexes du PLU (PPR)

324. Clarifier, en matière d'eaux pluviales, la rédaction de l'article 4 de l'annexe portant sur les réseaux d'eau et d'assainissement. (Demande du département des Hauts de Seine)

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville : reprendre la rédaction proposée

Je ne peux que prendre acte de ces réponses positives.

33. Contributions proposant de nouvelles modifications

Ces propositions portent sur deux domaines très différents, la production de logements d'une part, les nuisances sonores d'autre part.

331. Augmenter la production de logements, notamment sociaux.

3311. La nouvelle règle portant sur les bandes de démolition pourrait concerner une plus grande partie de la zone pavillonnaire, selon le souhait du Préfet.

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville

Cette modification, certes complexe, n'a pas pour objectif de « densifier de manière raisonnée

*la zone pavillonnaire ». Elle a pour but de permettre un alignement homogène en retrait de la rue. Il s'agit de permettre la construction d'extensions sur les parcelles situées dans ces zones, en conservant la règle de la bande de démolition et ainsi de permettre des extensions vers l'avant de la parcelle malgré le recul des maisons voisines existantes
Aucune pertinence sur un bâti à l'alignement.*

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est très technique. J'en comprends que le but premier n'est pas la densification mais les règles d'alignement.

J'ajoute pour ma part que la question me paraît sans objet puisque, d'après le document graphique général, les parcelles touchées par une bande de démolition, au demeurant peu nombreuses, ne se trouvent qu'en secteur U_{mv}.

3312. Il s'agirait d'assouplir les règles interdisant en zone U, hors U_{mv}, le changement de destination vers le logement ou le limitant en cas de démolition. Cette demande est exprimée par le Préfet, au moins pour la zone U_{vep}, et de manière générale par EELV Montrouge.

Réponse de l'ETPVSGP et de la Ville

Le PADD a des objectifs visant la protection des activités économiques. Modifier la règle interdisant le changement de destination y compris en secteur U_{vep} viendrait contrevenir à ces objectifs et n'entrerait donc pas dans le champ d'une modification mais dans celui d'une révision.

Cette réflexion sera menée dans le cadre du PLUi, en cours d'élaboration.

En cas de démolition, la règle de reconstitution des 75% ne s'applique qu'au regard des mètres carrés d'activités existantes démolies et non au projet de restructuration. La part de logement n'est limitée que par les règles de gabarit.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il me paraît effectivement qu'un changement de la règle générale figurant dans l'article U1.2 qui interdit en zone U, hors U_{mv}, tout changement de destination vers le logement relèverait d'une révision et non d'une modification du PLU.

Par ailleurs, la réponse rappelle une précision qui ne semble pas bien comprise par tous en ce qui concerne les 75% de reconstitution d'activités économiques après démolition. Pour illustration : si on démolit un bâtiment d'activités économiques de 100 m², la nouvelle construction devra contenir 75 m² d'activités économiques, au moins, quelle que soit sa surface (qui peut être de 200 m², par exemple).

3313. Faciliter les possibilités de surélévation en zone U_{mv} pour les bâtiments non conformes au-delà de l'épaisseur constructible, pour plusieurs intervenants (E1, E8, E13).

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Faciliter les possibilités de surélévation en Umv ne permettrait pas d'augmenter la production de logements, notamment sociaux, s'agissant de logement individuel et impacterait négativement les constructions environnantes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est de fait qu'une telle mesure n'aurait aucune conséquence pour le logement social et n'augmenterait qu'à la marge le logement individuel tout en ayant des effets négatifs sur les constructions avoisinantes.

332. Réglementer plus sévèrement les activités d'entrepôts servant à la livraison de biens.
Sont cités un entrepôt rue d'Arcueil ainsi que les Dark store, par les contributions P6 et P7.

3321. Une proposition consiste à interdire les entrepôts dans certains secteurs et à leur refuser l'appellation de commerce.

Réponse de l'EPTVSGP et de la Ville

Proposition de modification de l'article U2.2 en y ajoutant :

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient situées le long des axes suivants : avenue Aristide Briand, avenue Pierre Brossolette, avenue Max Dormoy, rue Barbès, boulevard Romain Rolland et avenue du Docteur Lannelongue

Appréciation du commissaire enquêteur

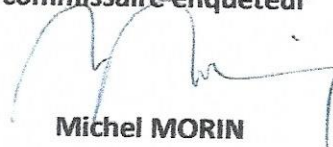
Cette proposition est très intéressante puisque les voies citées sont des voies où la circulation, est importante et/ou qui desservent des zones d'activité économique. Les nuisances sonores y existent donc déjà. La proposition me paraît répondre à la demande en ce qu'elle préserve la grande majorité des zones urbaines plus calmes dans lesquelles l'émergence des bruits est beaucoup plus gênante pour les habitants. Une disposition de cette nature est déjà appliquée pour les ateliers de réparation automobile, les stations-services de carburant et de lavage.

IV. CONCLUSIONS

L'examen du dossier d'enquête publique, l'analyse des contributions reçues dans le cadre de l'enquête et des réponses de l'autorité organisatrice me permettent de tirer les conclusions motivées figurant dans le document suivant, conformément aux articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement.

Fait le 4 novembre 2022

Le commissaire enquêteur



Michel MORIN