

Enquête publique de modification n° 2 du PLU et du RLP

Juin-juillet 2019

Vincent HIBON, commissaire-enquêteur

---

## **RAPPORT du Commissaire-enquêteur à la date du 11 octobre 2019**

### **Enquête conjointe modification n° 2 du PLU et modification du RLP de MONTGERON**

---

#### **Table des matières**

RAPPORT du Commissaire-enquêteur à la date du 11 octobre 2019 .....	1
Enquête conjointe modification n° 2 du PLU et modification du RLP de MONTGERON.....	1
Rappel de la désignation du commissaire-enquêteur.....	3
Publicité de l'enquête publique conjointe .....	4
Déroulement de l'enquête publique .....	5
Notre demande de précision sur la composition du dossier d'enquête : .....	5
Communication (tardive) du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales telles que développées au cours de l'enquête de juin-juillet 2019 .....	6
Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales telles que développées au cours de l'enquête de juin-juillet 2019.....	6
/ Projet Maison de l'Essonne, terrain Dardère.....	7
/ Modification du périmètre d'attente en cœur de ville, à proximité de l'hôtel de ville, et sa légalité .	7
/ autres demandes à caractère environnemental.....	8

Réponse de la Ville au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.....	8 bis
Commentaire sur la réponse de la Ville.....	8 ter
Reprise de notre rapport.....	9
Compte-rendu chronologique des différentes contributions et/ou échanges avec le public, et premier commentaire avant discussion.....	9
1 / Permanence du 17 juin 2019 après-midi, de 14 h à 17 h, dans les locaux techniques de l'urbanisme, au 130 avenue Charles de Gaulle.....	9
2 / Permanence n° 2 du samedi 29 juin matinée, de 9 h à 12 h, en mairie, place de l'hôtel de ville.....	10
2-1 / Observation n° 1 de Pierre OGIER, portée à la page 3 du registre : .....	10
Maison de l'Essonne.....	10
2-2 / Observation n° 2 de Mr DEPARDIEU, portée à la page 3 du registre : .....	11
Modification du périmètre d'attente .....	11
2-3 / <i>Observation n° 3 de Mr Pierre GUENAI, portée à la page (N) du registre :.....</i>	12
<i>Classement d'un arbre remarquable, règle de la bande de constructibilité des 25 mètres .....</i>	12
3 / Permanence n° 3 du mercredi 3 juillet 2019 après-midi, de 14 h à 17 h, tenue dans les bureaux techniques de l'urbanisme, au 130 avenue Charles de Gaulle .....	12
3-1 / (observation numéro 6, sans signature, portée à la page 6 du registre, puis contribution n° 10 de Jean-Pierre DELMAS, soit 8 feuilles annexées en page 8 du registre). .....	12
4 / Autres observations, contributions et avis portés au registre de l'enquête publique .....	13
4-1 / observation n° 7 (sur l'emplacement réservé n° 4) portée en page 6 du registre, anonyme : .....	13
4-2 / observation n° 8 (sur l'assouplissement de l'article 7 relatif aux ouvertures de baies) portée en page 7 du registre.....	13
4-3 / contribution n° 9 (valant approbation) de Mr Patrice DALAIGRE, par courriel du 11 juillet, portée en page 7 du registre, .....	14
4-4 / contribution n° 12, faite par Madame Gisèle GACEA, en date du 10 juillet, au sujet de nuisances susceptibles d'être générées par l'ouverture, au 12 rue du moulin de Senlis, d'un accès vers le parking Foch Ouest, annexée en page 10 du registre.....	14
4-5 / contribution n°13 de la Direction Départementale de la Sécurité Publique de l'Essonne (Direction de la Police Nationale), en date du 11 juillet, annexée en page 11 du registre.....	14
4-6 / <i>avis du Conseil Départemental en date du 15 juillet 2019, produit en annexe 12 a de la page 12 du registre.....</i>	14
4-7 / <i>contribution n° 16, par Simone et Alain JORE, en date du 18 juillet, annexée à la page 13 du registre.....</i>	15
4-8 / <i>contribution n° 17, par Mr Alain Kochowski, par courriel du 19 juillet, annexé à la page 13 du registre :.....</i>	15

4-9 / observation (n° 18) de Mr Pierre OGIER, en date du 19 juillet.....	15
4-10 / contribution n° 20, émanant de l'Association Montgeron-Environnement, en date du 19 juillet, annexée à la page 16 du registre .....	15
4-11 / contribution n° 21, émanant de la chambre de commerce et d'industrie de l'ESSONNE, à Evry, transmise par courrier en date du 12 juillet 2019, non portée au registre.....	17
 DISCUSSION .....	 18
 1 / Décision de l'enquête publique .....	 18
2 / Décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas. ....	18
3 / Respect des conditions réglementaires pour la tenue de l'enquête.....	18
4 / Rapport de présentation de la modification du PLU et du RLP. ....	19
5 / Points d'attention soulevés et points pris en considération pour rendre notre avis. ....	21
5 -1 / Projet Maison de l'Essonne, terrain Dardère.....	21
5-2 / Modification du périmètre d'attente en cœur de ville, à proximité de l'hôtel de ville, et sa légalité .....	23
5-3 / autres demandes à caractère environnemental .....	23
6 / Consensus sur le projet de modification du Règlement Local de Publicité (RLP).....	24
 Avis du commissaire-enquêteur.....	 25
 I / Avis sur le projet de modification n° 2 du PLU.....	 25
II / Avis sur le projet de modification du RLP .....	26

## Rappel de la désignation du commissaire-enquêteur

Suite la demande, en date du 13 mai 2019, de la municipalité de MONTGERON (91), le tribunal administratif de Versailles nous a désignés en date du 13 mai 2019 en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour **objet** :

**Demande conjointe relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) et du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Montgeron.**

**Arrêté du maire**

En date du 24 mai 2019, Madame le maire de Montgeron a pris un arrêté pour déterminer la période de l'enquête, entre le 17 juin et le 19 juillet 2019 (pièce jointe).

Les dates de réception du public par le commissaire-enquêteur ont été fixées ainsi :

- Lundi 17 juin après-midi, de 14 h à 17 h, au centre administratif et technique,
- Samedi 29 juin matinée, de 9 h à 12 h, à l'hôtel de ville,
- Mercredi 3 juillet après-midi, de 14 h à 17 h, au centre administratif et technique.

Les observations pouvaient également être adressées par voie électronique, à l'adresse

[urbanisme@montgeron.fr](mailto:urbanisme@montgeron.fr)

le service de l'urbanisme de la Ville s'engageant à reporter les observations transmises par électronique sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, avec mention des dates et horaires de réception des observations électroniques, et à en informer le commissaire-enquêteur au fur et à mesure.

Aucune observation électronique ne pouvant être prise en compte au-delà du 19 juillet 2019 à 17 heures, horaire de réception par électronique.

En l'absence d'une adresse courriel dédiée, il nous appartenait de veiller à la régularité de la transcription des observations reçues par voie électronique sur le registre ad hoc.

Conformément à la loi, le commissaire-enquêteur devra transmettre au maire son rapport, avec ses conclusions motivées et l'ensemble des pièces du dossier dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête.

## **Publicité de l'enquête publique conjointe**

D'une part, nous avons vérifié le respect des règles de publicité de l'enquête publique, par voie de presse.

Publication dans deux journaux d'annonces légales :

- Publication dans « Le Républicain de l'Essonne » (parutions des 30 mai et 20 juin 2019), référence n° LOO5269, pour laquelle nous avons eu communication de l'attestation de parution.
- Publication dans « Aujourd'hui le Parisien », par la société Team Media, par ordre de parution en date du 27 mai 2019, soit 93 lignes, à la rubrique des annonces légales, sous-rubrique E1 (des enquêtes publiques), pour laquelle nous avons en mains le bordereau d'acceptation.

D'autre part, sur le site internet de la ville de Montgeron, nous avons bien trouvé, outre l'accès, à la rubrique « urbanisme », à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur (PLU , RP et les 2 PPRI

de l'Yerres et de la vallée de la Seine), à la rubrique « actualités », l'accès à l'ensemble des documents relatifs à l'enquête publique, à savoir :

0 / Page de couverture et sommaire

1 /- pièces administratives (demande du 27 mars 2019 et décision de la mission d'autorité environnementale (décision cas par cas), arrêté, en date du 13 mai 2019, de désignation du commissaire-enquêteur, arrêté du maire en date du 24 mai 2019, publications dans 2 journaux d'annonces légales ...)

2 /- rapport de présentation de la modification du PLU et du RLP-(PLU du 3 novembre 2016, 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 21 décembre 2017, projet de modification n° 2 soumis à enquête publique) document paginé de 3 à 22, la page 3 constituant le sommaire.

3 /-règlement de PLU modifié (90 pages)

4 /- plan de zonage du PLU modifié (échelle 1 / 5000<sup>ème</sup>)

5 / règlement local de publicité (RLP)-

6 / extrait périmètre de protection des 500 mètres, moulin de Senlis AC 1

## Déroulement de l'enquête publique

Nous avons procédé aux trois réunions de réception du public.

Au total, au cours de ces réception du public, nous avons eu 8 personnes physiques à venir consulter l'enquête pendant nos permanences, et/ou nous rencontrer pour un échange de vive voix avec le commissaire-enquêteur, ces permanences ayant été organisées, soit dans les locaux techniques des services de l'urbanisme (centre administratif et technique, pour les permanences des 17 juin et 3 juillet après-midi), 130 avenue Charles de Gaulle, soit à l'hôtel de ville (pour la permanence du samedi 29 juin matin).

En tout, nous avons reçu, à partir de 18 contributeurs, ou observations, dont **11 contributions de personnes physiques** sensu stricto, à titre privé, et **3 autres contributeurs** en tant que représentants d'association, plus **3 contributions de personnes morales publiques** (chambre d'agriculture, police nationale et département) et **1 contribution d'association** (Montgeron Environnement), signée par 3 administrateurs.

Le registre comporte, sur les pages 3 à 16, l'ensemble des **15 contributions** de 18 personnes.

## Notre demande de précision sur la composition du dossier d'enquête :

Pièces constitutives du dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

Nous avons souhaité disposer, pour le dossier d'enquête mis à disposition du public, et pour en faciliter la consultation et la compréhension, d'une liste d'ordonnement des pièces constitutives du dossier, ce qui a bien été fait dès le 17 juin.

Certaines pièces administratives ne concernant pas strictement la présente enquête, qui étaient susceptibles d'embrouiller le public, ont également été retirées.

### **Communication (tardive) du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales telles que développées au cours de l'enquête de juin-juillet 2019**

A la demande, en date du 4 septembre 2019 (courrier reçu le 10 septembre), du Tribunal administratif de Versailles, nous avons adressé à la commune ledit procès-verbal, sur deux pages, le 19 septembre 2019.

Nous le produisons ci-après (pages 6 et 7), ainsi que la réponse, en date du 25 septembre, de la Ville.

## **Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales telles que développées au cours de l'enquête de juin-juillet 2019**

### **Points d'attention soulevés et susceptibles d'être pris en considération pour rendre notre avis.**

Nous nous permettons de revenir, avec la reprise, après la période de congés d'été, d'une activité plus propice à des échanges constructifs, sur les principaux points d'attention, tels qu'exposés par les contributions et avis exprimés, et que nous prévoyons de prendre en considération pour délivrer notre avis définitif.

Le tribunal administratif de Versailles nous a en effet invité, par une lettre du 4 septembre 2019, jointe au présent procès-verbal, à recueillir votre avis sur les points d'attention exprimés et que nous devons retenir pour bâtir notre avis.

### **/ Projet Maison de l'Essonne, terrain Dardère**

Les réticences exprimées (contribution de Mr Pierre OGIER, contribution principale de l'Association « Montgeron-Environnement ») s'appuient principalement sur les risques d'atteinte aggravée à l'environnement dans la plaine d'expansion de la vallée de l'Yerres, par la problématique des inondations..., et , accessoirement par les craintes exprimées par Mme GACEA, en terme de sécurité urbaine, par l'ouverture d'un nouvel accès piéton au parking Foch Ouest, depuis la rue du Moulin de Senlis (contribution n° 12 annexée en page 10 du registre).

### **/ Modification du périmètre d'attente en cœur de ville, à proximité de l'hôtel de ville, et sa légalité**

Un contributeur a soulevé le principe de la légalité du périmètre d'attente institué en 2013 (approbation du PLU le 30 mai 2013), renouvelé sans modification, en 2017, à la première modification du PLU. Le fait de sa modification, à la marge, est-il de nature à lui conférer une nouvelle légalité, pour un maximum de 5 années, en l'attente d'un projet d'aménagement global ?

## / autres demandes à caractère environnemental

L'Association « Montgeron-Environnement » a énuméré, au-delà de son réquisitoire relatif à l'atteinte majeure à l'environnement par le projet de maison départementale, un certain nombre d'autres éléments d'attente de leurs membres.

L'association développe ensuite ses critiques :

- Les prescriptions de la zone UF (bande de constructibilité de 25 m de l'alignement), favorables à la préservation des corridors écologiques, devraient être étendues à d'autres zones, dont la zone UD (résidences d'habitat collectif)
- Les objectifs de maintien de la préservation des corridors écologiques par la préservation des seuls quartiers pavillonnaires lui semblent insuffisants.
- Selon elle, il faudrait englober dans le dispositif, outre la zone N, les zones UD, UA, UB, UC, UE et UL...
- Elle souhaite voir compéter l'article 9 des zones UF et UD, pour permettre de limiter l'artificialisation et la minéralisation des sols, préjudiciables à l'environnement.
- Elle souhaiterait un marquage fort des cœurs d'îlots (zone UF) par des EVP et des EBC (1000 m<sup>2</sup> et plus).
- Elle demande une attention particulière en faveur des fragiles perméabilités des espèces de part et d'autre de l'avenue de la République, par le maintien, à tout prix, des rares corridors encore existants.
- Elle appuie ses demandes sur les risques d'inondations et sur la nécessité d'atténuer l'effet des canicules.
- S'agissant des espaces libres (article 13 des dispositions générales), elle fait une proposition précise de modification de rédaction.

Telles sont les observations et craintes exprimées au cours de l'enquête et que nous devons retenir, à l'issue de l'enquête, sur le projet de modification du PLU.

A Paris, le 19 septembre 2019.

S'ensuit, sur deux pages, dans notre rapport<sup>1</sup>, la réponse de la Ville en date du 25 septembre 2019 et notre commentaire, soit les pages 8 bis et 8 ter.

---

<sup>1</sup> Et sur fichier pdf séparé (intitulé « insertion pages 8 bis et 8 ter... »)

Juin-juillet 2019

**RAPPORT du Commissaire-enquêteur à la date des 11 et 18 octobre 2019**

**Enquête conjointe modification n° 2 du PLU et modification du RLP de MONTGERON**

**Réponse de la Ville, en date du 25 septembre 2019, au procès-verbal de  
synthèse des observations écrites et orales telles que développées au cours  
de l'enquête de juin-juillet 2019**

**1 / sur le projet de Maison de l'Essonne, terrain Dardère**

*« La juridiction administrative a déjà eu l'occasion de se prononcer à plusieurs reprises sur le caractère urbanisable du terrain susceptible d'accueillir la maison de l'Essonne, que ce soit lors de recours contre le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 (décisions du Tribunal Administratif n°1306243 et 1305476 du 24 juin 2016), ou contre le Permis de construire délivré en 2012 à la société Codoprom pour y réaliser 45 logements (décision du Tribunal Administratif de Versailles n°1300535 du 30 décembre 2013).*

*Le contributeur en est d'ailleurs bien informé, puisqu'il était lui-même auteur de deux de ces recours contre la ville.*

*A chaque fois, le Tribunal Administratif a confirmé le caractère urbanisable de cette propriété, et la possibilité d'y réaliser un programme de logements collectifs, que ce soit au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou des autres documents opposables au PLU (SAGE, SDAGE...).*

*Le présent projet de modification du PLU a pour objet de limiter la nature des projets susceptibles d'y être réalisés, en n'y autorisant les bâtiments d'intérêt collectif (telle la maison de l'Essonne) mais en y excluant les projets de logements collectifs.*

*Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres encadre de façon très précise les projets de construction et le projet du Département sera bien entendu tenu de le respecter scrupuleusement.*

*Par ailleurs, bien que la réalisation de projets de logements collectifs soit possible sur cette propriété, dans le respect de ce PPRI, la ville estime préférable d'y permettre un équipement public, afin de ne pas exposer, le cas échéant, des habitants à un risque de crue.*

*Le projet de création d'un accès piéton au parking Foch depuis la rue du Moulin de Senlis remonte au PLU de 2016, et le présent projet de modification ne concerne donc pas. »*

2/ sur la modification du périmètre d'attente en cœur de ville, à proximité de l'hôtel de ville, et sa légalité

*« Ce périmètre d'attente existait dans le PLU de 2013, mais a été réinstauré par le PLU approuvé le 3 novembre 2016. Il est donc opposable jusqu'au 3 novembre 2021. »*

3 / sur les autres demandes à caractère environnemental

*« Ces diverses remarques sont sans rapport avec le projet de modification soumis à enquête publique. Concernant le projet de Maison du Département, ce contributeur estime par ailleurs que le règlement de la zone UL serait moins protecteur pour les riverains que le règlement actuel, en omettant le point principal, à savoir que la modification du PLU interdira la réalisation d'opérations de logements collectifs, à laquelle les habitants du quartier s'étaient à plusieurs reprises opposés. A ce titre, il convient de rappeler que lors d'une réunion publique le 17 janvier 2017, spécifiquement consacrée au devenir de ce terrain, la ville avait proposé que le terrain accueille une vingtaine de logements, soit un projet nettement inférieur au projet Codoprom de 2012. A l'issue des échanges avec les habitants durant la réunion, la ville s'était engagée à chercher à y développer en priorité un projet d'activités respectant le caractère du quartier. »*

Commentaire

Il en est tenu compte dans le rapport et dans la formulation de notre avis, notamment sur la modification du périmètre d'attente (point 2).

Par contre, nous n'avons pas révisé sa rédaction d'avis sur le point 1 (soit son avis réservé sur le projet de maison départementale, sans autre assurance, quant au projet de construction, relative à la recherche de satisfaction des recommandations du SAGE , en ce qui concerne la recommandation, pour le lit majeur de l'Yerres, de réouverture des zones naturelles d'expansion des crues (validation du SAGE de l'Yerres par la commission locale de l'eau le 23 mai 2011 et par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011) .

Il est encore précisé que notre avis est donné en toute indépendance d'esprit, et indépendamment des précédentes décisions administratives en termes d'urbanisation dudit terrain.

D'autre part, si le projet de création d'un accès piéton au parking Foch depuis la rue du Moulin de Senlis remonte au PLU de 2016, le Conseil Départemental, qui a lui-même évoqué ce point en argumentaire de son projet, entend également bénéficier d'accès pour ses propres besoins et les conditions publiques d'accès, non totalement précisés (servitude partielle de passage à travers le terrain Dardère), auront bien un impact, en terme de sécurité, comme le souligne un contributeur, et c'est la raison pour laquelle ce point est également soulevé dans l'avis.

Nous insérons la réponse de la Ville et notre commentaire en pages 8 bis et 8 ter de notre rapport.

A Paris, le 18 octobre 2019

## Reprise de notre rapport

**Nous reprenons maintenant notre rapport.**

Par rapport à la demande du Tribunal Administratif de Versailles de produire le rapport définitif sous quinze jours, nous ne produisons finalement celui-ci qu'à la date du 11, puis après un nouvel ajout, du 18 octobre 2019, soit avec un retard significatif dû, essentiellement, à des complications intervenues à notre cabinet dans les systèmes de communication (perte de la main sur notre boîte de messagerie et obligation de réinitialiser un profil viable, mais au prix de la perte conséquente de l'accès aux données sur les dossiers de travail, pour pouvoir à nouveau utiliser la boîte de messagerie en réception et en envoi !).

Il en est découlé un retard de plusieurs semaines sur le nouveau timing théorique, étant bien précisé que celui-ci est uniquement le fait du commissaire-enquêteur (dans le cadre de son noviciat) et de son organisation.

Nous remercions par avance les diverses parties concernées pour leur indulgence et compréhension à notre égard et nous voulons également assurer les lecteurs du présent rapport de notre souci de bien faire<sup>2</sup>.

## Compte-rendu chronologique des différentes contributions et/ou échanges avec le public, et premier commentaire avant discussion

### 1 / Permanence du 17 juin 2019 après-midi, de 14 h à 17 h, dans les locaux techniques de l'urbanisme, au 130 avenue Charles de Gaulle

Lors de la première réunion, le 17 juin après-midi, nous avons seulement reçu la visite de deux représentants de l'association « Montgeron-Environnement », en la personne de Monsieur Jacques de MILLERET et de Madame Mireille FRIC, respectivement président et vice-présidente de l'association.

Ces personnes nous ont précisé avoir pris connaissance, le matin-même, des pièces du dossier d'enquête, et avoir aussitôt consulté, par voie électronique, leurs membres aux fins de recueillir leurs observations, en sorte de pouvoir en faire une synthèse argumentée que l'association se propose de rédiger pour la mi-juillet et de la faire porter au registre de l'enquête.

Elles souhaitaient déjà faire part de leur étonnement quant à ce qu'elles considèrent comme un défaut de concertation, dans la mesure, notamment, où, selon elles, les derniers comptes rendus des conseils de quartier (notamment entre le 22 et le 28 mai 2019) ne faisaient nullement état de l'imminence d'une enquête publique en vue d'une modification du PLU et du règlement local de publicité, et à la suite d'une modification de l'architecture du site de la Ville (article trouvé fortuitement sur le sujet dans un « agenda »...) !

---

<sup>2</sup> Le fait que nous soyons, de par notre formation et notre spécialité professionnelle, versés dans la gestion du temps long (la sylviculture) ne saurait nous exonérer de nos manquements !

Elles veulent exprimer leur grande vigilance sur la question de l'artificialisation des sols et de la protection contre les effets des ruissellements (zone inondable, incidence de deux PPRI, vallée de l'Yerres et vallée de la Seine) et se proposent de transmettre ultérieurement leur analyse en fonction du retour de leurs membres.

Aussi, le 17 juin, elles n'ont rien porté sur le registre (page 2 du registre). Leur **contribution (n° 20) du 19 juillet sera portée en page 16 du registre (voir point 4-10)**.

## **2 / Permanence n° 2 du samedi 29 juin matinée, de 9 h à 12 h, en mairie, place de l'hôtel de ville**

Deux personnes se sont présentées ensemble en début de matinée, Mr Pierre OGIER et Mr Jacques DEPARDIEU.

Nous listons ci-dessous les différents sujets abordés (nous y reviendrons ensuite dans la discussion :

### **2-1 / Observation n° 1 de Pierre OGIER, portée à la page 3 du registre :**

#### **Maison de l'Essonne**

- Le sujet majeur de la modification de zonage (**création d'une zone UL, en lieu et place d'une zone UEc**) pour permettre l'émergence du projet de la **maison de l'Essonne** (discussion sur les recommandations préfectorales en vue de restituer, autant que possible, le lit majeur de l'Yerres, pour garantir une meilleure absorption des crues de la Seine et de l'Yerres. l'observation n° 1 de Mr Pierre OGIER (registre page 3), sera reprise et détaillée dans la **contribution (n° 5) du 1<sup>er</sup> juillet (4 feuilles annexées en page 5 du registre)**. Mr OGIER produit également (**sa contribution (n° 4) de 7 feuilles annexées en page 4 du registre**) l'avis favorable du Préfet de l'Essonne, en date du 3 janvier 2013, relatif à la prévention des risques d'inondation dans le projet de PLU initial de 2013.
- Le sujet central associé de la circulation et des capacités respectives de l'axe principal (rue du général Leclerc) et d'un axe de délestage (le « shunte ») que pourrait constituer la rue de Concy, en direction du pont de Bart (selon un schéma général d'orientation tracé, dans les années 1990, par l'ancien maire, Mr JOSSE, soit il y a une bonne trentaine d'années (POS). Il s'agit pour son auteur de défendre le maintien d'une possibilité de réalisation d'un shunt de délestage pour délester une partie de la RD 324.

*L'argumentaire développé, sur le sujet de la circulation en centre-ville, repose sur le maintien d'un accroissement de la circulation automobile en ville, alors que, en parallèle, des moyens puissants sont mis en œuvre ou programmés pour au moins contenir le niveau de circulation automobile, par le développement de moyens alternatifs de circulation (mobilité douce, renforcement des transports publics pour la liaison entre les différents quartiers ...).*

*Nous ne retiendrons donc pas cet argumentaire, sauf en ce qui concerne la question de l'incidence sur le lit majeur de l'Yerres, et par rapport aux recommandations du SAGE (validation du SAGE de l'Yerres par la commission locale de l'eau le 23 mai 2011 et par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011 (SAGE portant sur trois départements, l'Essonne, le Val-de-Marne et la Seine-et-Marne).*

*A cet égard, nous devons faire référence au guide (guide SAGE-PLU de février 2013 SyAGE, disponible sur internet) publié par le syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres, le SyAGE.*

*A titre d'illustration de la problématique soulevée, le guide préconise (page 12) la réouverture des zones naturelles d'expansion de crues.*

*Nous avons également traité ce sujet en commentaire de l'observation n° 1 de Mr Pierre OGIER (pages 9 et 10 du présent rapport)*

- Une discussion de principe, à caractère secondaire, sur l'intérêt ou non d'envisager le classement, en tant qu'arbre remarquable, un gingko biloba. (ces trois points ayant été abordés et argumentés par le même visiteur, Mr Pierre OGIER).

## **2-2 / Observation n° 2 de Mr DEPARDIEU, portée à la page 3 du registre :**

### **Modification du périmètre d'attente**

- Une question clairement posée par le second visiteur, Mr Jacques DEPARDIEU, sur la légalité, et donc la pertinence, du périmètre d'attente du document de 2016 dont il est ici proposé une modification de périmètre. Il s'agit de **l'observation n° 2 portée en page 3 du registre**, et qui sera complétée par la **contribution n° 18, en date du 15 juillet, annexée en page 14 du registre**.
- Dans son exposé, Mr DEPARDIEU expose que le périmètre d'attente (îlot « mairie », institué initialement par le PLU de 2013, approuvé le 30 mai 2013. Il s'interroge, en conséquence, sur sa légalité depuis le 30 mai 2018, soit 5 ans après sa création.

*Pour ce qui nous concerne, si nous comprenons, dans l'absolu, la justification stratégique, dans le souci du bien public, soit au bénéfice de la population, de ce périmètre d'attente ajusté, dans un souci de veiller, en cœur de ville, à l'émergence, autant que possible, de projets structurants ..., nous n'avons nulle prétention de pouvoir, par nous-même, en garantir la parfaite légalité, au regard du code de l'urbanisme et, notamment, au regard de la règle des 5 ans.*

*D'ailleurs, ce point avait déjà été soulevé lors de l'enquête publique tenue en 2017 pour la première modification du PLU initialement approuvé le 3 novembre 2016 (arrêté n° 17 / 1888 du 8 août 2017, puis approbation de la modification par le Conseil Municipal du 21 décembre 2017).*

*L'approbation du PLU de 2016 et de sa modification de 2017 emportait la validation de l'existence du périmètre d'attente défini en 2016. Le fait de vouloir se référer à l'ancien PLU de 2013 ne peut qu'apporter de la confusion à l'interprétation des textes.*

*Pour ces raisons, nous ne retiendrons pas cette intervention au stade de notre avis.*

*2-3 / Observation n° 3 de Mr Pierre GUENAI, portée à la page (N) du registre :*

*Classement d'un arbre remarquable, règle de la bande de constructibilité des 25 mètres*

- Deux autres personnes se sont présentées vers la fin de matinée : il s'agissait de Mr et Mme GUENAI, les propriétaires de la parcelle objet d'une proposition de classement d'un arbre remarquable de la rue DEGUY. Il s'agit de **l'observation n° 3, portée à la page 3 du registre.**
- Deux sujets ont alors successivement été abordés :
- Le sujet de la proposition de classement du platane de la propriété de Mr et Mme Pierre GUENAI, au 8 rue DEGUY, qui répond à leur attente et préoccupation.
- Le sujet de la sévérité de la règle de la bande de constructibilité des 25 mètres, qui, du fait de l'inscription d'espaces verts, y compris sur du terrain classé par extension en espace vert (soit l'emplacement d'un ancien bassin), ne permet pas, en l'état, aux propriétaires d'une maison bourgeoise de la rue Deguy d'envisager l'implantation d'une seconde maison d'habitation au fond de leur terrain.

Ces personnes ont en effet exprimé leur ressenti de voir leur propriété considérée, dans le document d'urbanisme, pour la collectivité, comme un pourvoyeur d'espaces de respiration (espace vert, arbre remarquable) pour les propriétaires fonciers environnants, et, selon leur perception, sans la moindre contrepartie !

*Nous nous contentons d'en rapporter la teneur, sans incidence sur la rédaction de notre avis.*

**3 / Permanence n° 3 du mercredi 3 juillet 2019 après-midi, de 14 h à 17 h, tenue dans les bureaux techniques de l'urbanisme, au 130 avenue Charles de Gaulle**

**3-1 / (observation numéro 6, sans signature, portée à la page 6 du registre, puis contribution n° 10 de Jean-Pierre DELMAS, soit 8 feuilles annexées en page 8 du registre).**

Deux personnes, dont Mr Jean-Pierre DELMAS, se sont présentées ensemble et ont abordé deux sujets :

- Le sujet du maintien des espaces verts au bénéfice des habitants de la commune
- Le sujet relatif à un projet de construction (20 logements pour près de 1 300 m<sup>2</sup> de plancher) sur la propriété Le Moustier (parcelles AB 301et 111) (située au 1 t rue du pont de Bart, projet ayant fait l'objet d'un refus en juin 2018.

Elles ont souhaité attirer l'attention sur l'intérêt de maintenir des espaces libres et des espaces verts non urbanisés

Elles ont aussi demandé si les contraintes d'urbanisme qui leur avaient été imposées en 1988 par l'architecte des bâtiments de France restaient d'actualité.

Il s'agissait de teinte et type d'enduit, de couverture en tuile plate (à raison de 72 tuiles au m<sup>2</sup>) de ton flammé, de couleur de peinture (non blanche) des menuiseries extérieures.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères du 3 novembre 2016, en annexe au règlement d'urbanisme, précise bien (p 40) la taille et le nombre de tuiles au m<sup>2</sup>, soit 60 à 80 cm.

Ce même cahier évoque (p 59) la possibilité d'envisager, à l'occasion des ravalements de façades, l'isolation par l'extérieur.

Il y a donc bien, entre 1988 et 2016 ou 2019, une évolution des règles d'urbanisme, pour tenir compte tant de celle des matériaux et enduits disponibles ou préconisés que de celle des objectifs généraux associés (tels que l'isolation thermique et la réduction des gaz à effet de serre).

Il n'y a pas lieu de tenir compte de cette observation pour la teneur de notre avis.

#### **4 / Autres observations, contributions et avis portés au registre de l'enquête publique**

##### **4-1 / observation n° 7 (sur l'emplacement réservé n° 4) portée en page 6 du registre, anonyme :**

Il est fait remarquer que l'emplacement réservé n° 4 du PLU de 2013, inchangé en 2016, semble avoir en partie disparu sur le plan de zonage.

En page 193 du rapport de présentation du 3 novembre 2016, l'emplacement n° 4 était porté pour 492 m<sup>2</sup>, pour permettre un élargissement de voirie (trottoir) rue du Général Leclerc et rue de Concy.

Aucune information sur une réduction de cet emplacement réservé n'a été mentionnée dans le rapport de présentation du projet de modification n° 2 du PLU, la largeur de l'emplacement réservé reste à varier entre 1 m et 2,5 m sur la longueur concernée. La seule lecture du plan de zonage ne permet pas d'apprécier si une modification mineure a pu intervenir.

*Nous retiendrons, pour l'énoncé de nos conclusions, qu'aucune modification n'est proposée par le projet de modificatif n° 2 du PLU. Pas d'incidence sur la teneur de notre avis.*

##### **4-2 / observation n° 8 (sur l'assouplissement de l'article 7 relatif aux ouvertures de baies) portée en page 7 du registre**

Madame Patricia (RAUNIER) interroge sur l'opportunité de la proposition d'assouplissement de l'article 7 relatif aux ouvertures (surfaces de 0,5 m<sup>2</sup> par niveau) qui ne sont pas considérées comme des baies et sur les sources de conflits de voisinages que cet assouplissement serait susceptible de générer.

*Ici encore, cette observation n'aura aucune incidence sur la teneur de notre avis.*

**4-3 / contribution n° 9 (valant approbation) de Mr Patrice DALAIGRE, par courriel du 11 juillet, portée en page 7 du registre,**

Cette contribution vise à approuver, telles que proposées, les modifications du PLU et du RLP.

7 / avis favorable (par absence de remarque) de la chambre d'agriculture de région Ile-de-France

Cet avis, en date du 3 juillet 2019, est annexé à la page 9 du registre. Dont acte.

**4-4 / contribution n° 12, faite par Madame Gisèle GACEA, en date du 10 juillet, au sujet de nuisances susceptibles d'être générées par l'ouverture, au 12 rue du moulin de Senlis, d'un accès vers le parking Foch Ouest, annexée en page 10 du registre**

Madame GACEA pose la question de la sécurité des habitants, notamment ceux du 12 rue du Moulin de Senlis, et de la sécurité des piétons circulant sur des trottoirs étroits.

*Nous y reviendrons dans la discussion.*

**4-5 / contribution n°13 de la Direction Départementale de la Sécurité Publique de l'Essonne (Direction de la Police Nationale), en date du 11 juillet, annexée en page 11 du registre**

Par courrier, la Direction de la Police attire l'attention sur un sujet de vue potentielle d'une future construction sur des locaux de la police, sauf à obtenir l'autorisation d'édification, en remplacement, sur une longueur de 8 m sur 25 m de mitoyenneté, d'un mur existant appelé à être démoli, le nouveau mur (pignon) devrait être de la hauteur du nouveau bâtiment, en sorte de supprimer un risque de vue sur le patio du commissariat.

*L'implantation de la Police au centre de Montgeron constitue une chance pour la Ville et il serait de bonne politique, pour la Ville comme pour ses administrés, de chercher à satisfaire, autant que faire se peut, la demande de la Police nationale.*

*Notre avis sera formulé indépendamment de la réponse pouvant être apportée par la Ville à la demande de la Police Nationale.*

**4-6 / avis du Conseil Départemental en date du 15 juillet 2019, produit en annexe 12 a de la page 12 du registre.**

Par courrier du 15 juillet, le Conseil Départemental approuve le projet de modification du PLU qui permettra de doter la commune de Montgeron de l'implantation d'une maison de l'Essonne du territoire d'action départementale Nord-Est. Il confirme le principe de création d'un passage public en limite de terrain départemental, pour l'accès au parking Foch Ouest.

Le Conseil Départemental suggère une interprétation du PLU, notamment en ce qui concerne l'alignement du futur bâtiment. Il recommande aussi d'autoriser l'implantation d'un emplacement couvert et éclairé pour les vélos en zone saumon du PPRI.

Rappelons que certaines craintes ou oppositions ont été exprimées au cours de l'enquête.

*Nous y reviendrons lors de la délivrance de notre avis.*

**4-7 / contribution n° 16, par Simone et Alain JORE, en date du 18 juillet, annexée à la page 13 du registre.**

Cette contribution correspond à un avis favorable du projet de modificatif (maison de l'Essonne, terrain Dardère, aménagement du Réveil Matin). Dont acte.

**4-8 / contribution n° 17, par Mr Alain Kochowski, par courriel du 19 juillet, annexé à la page 13 du registre :**

Cette contribution correspond à un avis favorable tant sur le projet Dardère (maison de l'Essonne) que sur le projet Spirit du moulin de Senlis. Dont acte.

**4-9 / observation (n° 18) de Mr Pierre OGIER, en date du 19 juillet,** portée à la page 16 du registre

Elle porte sur « la remarque du Préfet » au sujet du commissariat de Police : selon Mr OGIER, il conviendrait de prendre en compte le manque de places de parking des personnels du commissariat de police qui se servent (ou se servaient provisoirement) du terrain des immeubles voisins.

Nous ne retenons pas cette observation pour la formulation de notre avis.

**4-10 / contribution n° 20, émanant de l'Association Montgeron-Environnement, en date du 19 juillet, annexée à la page 16 du registre.**

L'association s'étonne de l'absence de communication sur l'enquête dans les 6 réunions des conseils de quartier qui se sont tenues entre le 14 mai et le 28 mai.

Elle s'étonne de l'absence d'information lors du conseil municipal du 27 juin.

Elle s'étonne du caractère confidentiel de la démarche, dénonce une volonté de minimiser l'impact de la modification de PLU.

Les informations sur l'enquête dans les derniers numéros Montgeronmag n'apparaissent, d'après l'association, qu'en juillet-août (page 9 du magazine).

Elle dénonce le changement de classification de UEc et UF en UL, tout comme la construction d'une maison de l'Essonne en zone inondable ou humide, dans la plaine d'expansion des eaux de l'Yerres.

Elle détaille ce qu'elle considère comme des facteurs aggravants au regard de la protection des riverains :

- UL 1 : Possibilité d'accueil de tentes, caravanes (pour plus de 3 mois par an), résidences mobiles (quelle qu'en soit la durée) de loisirs, habitations légères de loisirs
- UL 3 : Possibilité d'accès automobile débouchant en zone N (soit un espace vert classé)

- UL 7 : Possibilité d'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait (au choix du demandeur)
- UL 9 : Possibilité d'emprise au sol des constructions passant de 30 % (UF) ou 45 % (UEC) à 60 % (UF)
- UL 10 : hauteurs permises passant de 6 à 10 m (en UF) à 9 à 12 m (en UL) (ou même 12 à 15 pour les équipements sportifs)
- UL 13 : possibilité de limiter les espaces libres, aires de jeux et de plantations confondus, à 20 %, contre 25 % (dont 10 % d'un seul tenant) en UEc et 45 % en UF

Elle dénonce l'atteinte à l'espace vert protégé (en prolongement de l'espace classé au titre de la loi de 1930 site et paysages de la vallée de l'Yerres.

En parallèle, elle attire l'attention sur les risques d'aggravation des inondations par le projet d'implantation de la maison de l'Essonne dans le lit majeur de l'Yerres (sur les remblais des parkings Foch...).

Enfin, les propositions de classement d'un arbre remarquable et d'un petit espace vert lui semblent dérisoires, pour renforcer la protection de la trame verte en milieu urbain.

L'association développe ensuite ses critiques :

- Les prescriptions de la zone UF (bande de constructibilité de 25 m de l'alignement), favorables à la préservation des corridors écologiques, devraient être étendues à d'autres zones, dont la zone UD (résidences d'habitat collectif)
- Les objectifs de seul maintien de la préservation des corridors écologiques par la préservation des quartiers pavillonnaires lui semblent insuffisants.
- Selon elle, il faudrait englober dans le dispositif, outre la zone N, les zones UD, UA, UB, UC, UE et UL...
- Elle souhaite voir compéter l'article 9 des zones UF et UD, pour permettre de limiter l'artificialisation et la minéralisation des sols, préjudiciables à l'environnement.
- Elle souhaiterait un marquage fort des cœurs d'îlots (zone UF) par des EVP et des EBC (1000 m<sup>2</sup> et plus).
- Elle demande une attention particulière en faveur des fragiles perméabilités des espèces de part et d'autre de l'avenue de la République, par le maintien, à tout prix, des rares corridors encore existants.
- Elle appuie ses demandes sur les risques d'inondations et sur la nécessité d'atténuer l'effet des canicules.
- S'agissant des espaces libres (article 13 des dispositions générales), elle fait une proposition précise de modification de rédaction.

Au final, l'Association émet un avis défavorable à la modification du PLU, articulé en six points

- 1 : défaut d'information et présentation tendancieuse
- 2 : difficulté d'accès aux pièces du dossier
- 3 : atteinte au cadre de vie des riverains du projet de maison départementale de l'Essonne,
- 4 : atteinte à l'environnement dans la plaine d'expansion des eaux de l'Yerres

- 5 : atteinte à la plaine classée de Chalandray
- 6 : aggravation des conditions de circulation dans le quartier de la gare.
- 

*Comme nous l'exprimerons plus loin, dans la discussion et dans la rédaction de notre avis, nous considérons devoir prendre en compte la partie de l'avis de l'association relative à la protection de l'environnement dans la plaine d'expansion des eaux de l'Yerres (et à la plaine classée de Chalandray), soit les points 4 et 5 de ses conclusions (page 8 de la contribution de l'Association).*

*Les autres demandes formulées pourront éventuellement, au moins en partie, inspirer la Ville dans le cadre de ses réflexions futures, sans impact sur le présent avis.*

**4-11 / contribution n° 21, émanant de la chambre de commerce et d'industrie de l'ESSONNE, à Evry, transmise par courrier en date du 12 juillet 2019, non portée au registre**

Mentionnons, pour mémoire, une dernière contribution en date du 12 juillet 2019 (contribution n°21, parvenue au service de l'urbanisme et qui nous a été rapportée à l'issue d'une période de congés).

La contribution correspond à un avis favorable sur le nouveau RLP. Il est précisé que les commerçants ont été associés au projet de modification au cours des concertations.

Enquête publique de modification de PLU et du RLP

Vincent HIBON, commissaire-enquêteur

## DISCUSSION

### 1 / Décision de l'enquête publique

Nous avons été régulièrement missionnés, par une décision du 13 mai 2019 du Tribunal Administratif de Versailles, pour la demande conjointe relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) et du règlement local de publicité (RLP) de la commune de Montgeron.

Nous avons accepté la mission en date du 21 mai 2019.

### 2 / Décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas.

Les pièces administratives comportent la décision en date du 27 mai 2019 dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU de Montgeron.

### 3 / Respect des conditions réglementaires pour la tenue de l'enquête.

Un extrait du registre des délibérations, joint au dossier de consultation, précisait les conditions de la présentation à l'enquête publique du projet de modification du PLU et de modification du RLP.

Le site internet de la collectivité (sous-onglet « une modification du PLU et du RLP » de l'onglet « agenda ») communiquait régulièrement les conditions de l'enquête publique devant se dérouler du 17 juin au 19 juillet 2019 inclus.

Le dossier de consultation était, pendant toute la durée de l'enquête, à la disposition du public au centre administratif et technique, 130 avenue Charles de Gaulle, aux heures ouvrables.

Les dates de réception du public par le commissaire-enquêteur, auxquelles nous nous sommes tenus, étaient précisées, soit :

- Le lundi 17 juin, de 14 h à 17 h 30 au centre administratif et technique
- Le mercredi 29 juin de 9 h à 12 h à l'hôtel de ville, 112 bis avenue de la République
- Le samedi 3 juillet 2019 de 14 h à 17 h 30 au centre administratif et technique.

Les observations du public portées au registre nous ont été régulièrement communiquées, y compris celles reçues par la voie électronique sur l'adresse courriel du service de l'urbanisme de la Ville

([urbanisme@montgeron.fr](mailto:urbanisme@montgeron.fr)), et portées sur ledit registre, en fonction des dates de réception ou de traitement, par une insertion papier agrafée au registre numéroté.

L'ensemble des conditions de l'enquête publique a également fait l'objet de l'affichage réglementaire conformément à la loi.

Les justificatifs d'insertion dans les journaux d'annonces légales sont à disposition en mairie.

#### **4 / Rapport de présentation de la modification du PLU et du RLP.**

Ce rapport de 21 pages constitue la pièce fondamentale du dossier d'enquête.

Nous relevons, sauf erreur, pour la forme, une petite incohérence entre ce document, qui fait état du projet de modification n° 2 du PLU, et la décision de la MRAE qui fait état de la modification n° 1 du PLU !

Autant le dossier, comme nous le verrons plus loin, au point 5, détaille l'historique des différentes versions du RLP (version initiale de 2016, version modifiée de 2017, nouveau projet de modification du RLP, autant il n'est pas rappelé, dans ce rapport, le contenu des deux versions du PLU, la version initiale du 3 novembre 2016, la version modifiée du 21 décembre 2017 (modification n° 1 du PLU), actuellement en vigueur, et le projet de modification soumis à la présente enquête publique !

Nous devons donc rappeler le contenu de cet historique :

La version initiale du PLU (3 novembre 2016) comportait déjà une démarche volontaire assez précise en termes d'exigences architecturales, paysagères et environnementales...

La première modification est intervenue en date du 21 décembre 2017

Les objectifs de la présente modification, soumise à l'enquête publique, sont destinés à corriger et renforcer les précédentes dispositions.

Aucune évolution des orientations du PADD n'est proposée.

Aucune modification des limites des zones boisées n'est prévue.

Les adaptations soumises à l'enquête sont listées ci-après.

Il s'agit, aux dires de la commune de Montgeron :

- A / de maintenir la mixité fonctionnelle en centre-ville
- B / de faciliter la réalisation de projets d'équipements collectifs
- C / de consolider la trame verte en milieu urbain (classement d'un arbre remarquable)
- D / de permettre le développement d'activités économiques en adéquation avec le territoire

Pour illustrer ces objectifs, nous retenons :

A / Changements de zone **UC en ULa**, à hauteur de l'avenue de la République (rue Povia de Varzin), pour permettre **l'émergence d'équipements collectifs en cœur de Ville** (parcelles AK 394 et 423).

B / Changement de zones **UF et UEc en zone UL**, à hauteur du parking Foch et d'anciens hangars, pour préciser **les limites de l'espace vert protégé sans entraver l'émergence d'une maison départementale de l'Essonne**<sup>3</sup>.

C / Inscription d'un arbre isolé de bonne ampleur en zone UF (article L 151-23 du code de l'urbanisme) et d'un espace vert tampon (sur la parcelle AX 451, en bordure de la RD 448) entre l'axe routier RN 6 et une zone d'habitat...

D / Correction et agrandissement d'une zone U1a (au dessus de la rue Mercure) ou création de zone U1a sur la zone d'activités Gustave Eiffel (route de Corbeil, RD 448) ; modification des articles 1 et 2 de la zone U1a<sup>4</sup>.

E / changements de zonage

En centre-ville, un espace vert protégé (inconstructible) est intégré, dans un souci de cohérence globale, dans **le périmètre d'attente** de projet (rue d'Eschborn, donnant sur l'avenue de la République) représenté par des hachures.

F / ajustements ponctuels du règlement ne remettant pas en cause les règles précédemment définies dans le PLU.

**L'article 6**, dans sa proposition de nouvelle rédaction, soumise à l'enquête publique, stipule qu'il ne sera pas possible de faire valoir l'existence nouvelle de **cours communes**, postérieures à la date d'approbation du PLU (3 novembre 2016) qui permettraient de créer des bandes de constructibilité

En zone UA, l'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif ne sera pas soumise aux **règles d'alignement** (ou sur la limite en tenant lieu) des voies ou emprises de cours communes.

Des précisions sont apportées à la définition des baies, par souci de cohérence avec le code civil.

Des précisions sont également apportées (**article 10**) sur les hauteurs minimales des bâtiments à usage d'habitation (selon le nombre de logements créés par programme, moins de 3 ou 3 et plus).

D'autres règles sont précisées pour **l'article 11** du règlement :

- Clôtures, bardages horizontaux ou verticaux et mur bahut
- Toitures en tuiles (aspect des tuiles « petit moule », soit au moins 60 tuiles au m2
- Précisions en zone UF, sur rue (mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture
- Précisions sur les clôtures (qui ne pourront dépasser 2 mètres) en zone UI

---

<sup>3</sup> Ndlr : projet manifestement structurant et digne d'intérêt pour l'ensemble du territoire d'action départementale Nord-Est (TAD Nord-Est), donc a fortiori pour la population de Montgeron

<sup>4</sup> Ndlr : pour assurer une meilleure cohérence d'occupation foncière au bénéfice de la population (pour une meilleure diversification de l'offre commerciale)

## 5 / Points d'attention soulevés et points pris en considération pour rendre notre avis.

Nous revenons maintenant sur les principaux points d'attention retenus, parmi ceux exposés par les contributions et avis exprimés, et donc pris en considération pour délivrer notre avis :

### 5 -1 / Projet Maison de l'Essonne, terrain Dardère

Les réticences exprimées (contribution de Mr Pierre OGIER, contribution principale de l'Association « Montgeron-Environnement ») s'appuient principalement sur les risques d'atteinte aggravée à l'environnement dans la plaine d'expansion de la vallée de l'Yerres, par la problématique des inondations<sup>5</sup>..., et , accessoirement par les craintes exprimées par Mme GACEA, en terme de sécurité urbaine, par l'ouverture d'un nouvel accès piéton au parking Foch Ouest, depuis la rue du Moulin de Senlis (contribution n° 12 annexée en page 10 du registre).

Le basculement de zones UEc et UF en zone UL pourrait être considéré, dans une lecture stricte, comme susceptible d'avoir un impact potentiel environnemental défavorable, du fait d'une construction sur les terrains Dardère, allant à l'encontre des recommandations du schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE, SAGE de l'YERRES, 2011) et du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres (Essonne) (PPRI 2012).

C'est bien en tout cas la position clairement exprimée pour l'opposition au projet.

Le basculement en zone UL , interdisant, certes, par rapport à la rédaction antérieure en vigueur, la construction de logements collectifs, s'il constitue une garantie quant au devenir de ce terrain, en éliminant la possibilité de construction d'immeubles d'habitat collectif, ne suffit pas en soi à apaiser les craintes exprimées.

Si le PPRI approuvé en juin 2012 autorise certaines constructions en zone saumon (pages 35 à 37 dudit règlement), il n'en demeure pas moins que les recommandations du SDAGE (article 13 de la loi Grenelle 2) doivent être suivies, à savoir, en l'occurrence, pour l'orientation n° 31, chercher à se donner les moyens de reconquérir progressivement les zones naturelles d'expansion des crues, notamment par l'enlèvement des remblais !

Or le terrain Dardère, dans le lit majeur de l'Yerres, qui avait fait l'objet de remblaiements pour la construction des garages, aurait pu être classé, au moins partiellement, en N au PLU !

De même, l'aménagement des parkings Foch s'est fait par remblaiements successifs.

---

<sup>5</sup> du fait des larges opérations de drainage des champs de la Brie, sur près de 100 kms de la vallée de l'Yerres, l'eau de ruissèlement peut arriver très rapidement sur la commune de Montgeron, sans disposer de capacité suffisante d'expansion en zone non urbanisée

La carte des aléas mentionne un aléa fort en zone urbanisée pour la zone saumon, avec une possibilité de recouvrement jusqu'à un mètre d'eau.

Sous réserve d'approfondissement, l'épaisseur des remblais concernés se situe, sur le secteur du projet de construction de la maison départementale, selon la zone, entre 0,90 et 1,50 m environ.

Nous décidons donc de devoir retenir ce point d'attention pour la rédaction de notre avis.

### ***Suggestions pour chercher à lever ou atténuer certaines des craintes exprimées sur le projet de maison départementale***

Nous suggérons au moins trois axes de propositions à envisager de la part du Conseil Départemental et/ou de la commune :

#### **A / proposition d'un mode de construction de la maison départementale adapté aux contraintes physiques, et de nature à atténuer les craintes exprimées**

En sorte de pouvoir sécuriser, dans le temps, les habitants de Montgeron comme d'ailleurs les usagers de la maison départementale, il pourrait être pertinent et opportun, pour le maître d'ouvrage comme pour la commune, de voir émerger un mode spécifique de construction adapté, propre à rassurer la population, c'est-à-dire en limitant les risques d'aggravation d'inondations sur le secteur, dans le lit majeur de l'Yerres !

En même temps, il n'est pas interdit d'escompter que le maître d'ouvrage, le Conseil Départemental, s'attache à une gestion exemplaire, tant de l'ouvrage que des abords de la construction, et ce d'autant plus que la modification n° 2 du PLU, telle que proposée ici, conduit à intégrer, de fait, une zone d'espace vert protégé dans le projet de modification de classement de zone !

#### **B / Engagement de principe sur l'adoption, pour le projet architectural de la maison départementale, de ratios élevés de conservation de terrain naturel (non minéralisé, non artificialisé)**

De notre point de vue, l'opérateur « Conseil Départemental » se devrait tout naturellement d'avoir, vis-à-vis de la population de Montgeron comme des autres opérateurs, un comportement largement exemplaire en tant qu'aménageur et maître d'ouvrage ; aussi devrait-il être en mesure de fournir toutes garanties, par exemple, sur le respect d'un ratio élevé de terrains non minéralisés, au-delà du ratio découlant du classement en zone UL, pour se rapprocher le plus possible du ratio minimum découlant du classement en zone UF !

#### **C / Garanties sur la réalité du projet respectueux de ces contraintes physiques et d'engagements formels de respect de la moindre artificialisation possible des terrains non construits, ainsi que sur la circulation piétonne et l'impact sur la sécurité urbaine**

Le problème, pour certains contributeurs à l'enquête publique, est que la modification du PLU revient à délivrer un blanc-seing au Conseil Départemental sans avoir connaissance de la réalité du projet architectural ! L'étude et le dépôt du permis de construire serait certainement de nature à apaiser les principales craintes exprimées lors de l'enquête ! L'impact du projet sur la sécurité urbaine (circulation des personnes et circulation automobile du parking Foch Ouest) est également mal perçu et mériterait d'être précisé (notamment pour répondre au questionnement de la contribution n° 12 annexée en page 10 du registre).

Pour ces trois propositions et/ou recommandations A, B et C, nous ne sommes toutefois pas en mesure de faire de suggestions particulières pour une définition spécifique de zonage susceptible de garantir leur prise en compte.

### **5-2 / Modification du périmètre d'attente en cœur de ville, à proximité de l'hôtel de ville, et sa légalité**

Un contributeur a encore soulevé le principe de la légalité du périmètre d'attente institué en 2013 (approbation du PLU le 30 mai 2013), renouvelé sans modification, en 2017, à la première modification du PLU. Le fait de sa modification, à la marge, est-il de nature à lui conférer une nouvelle légalité, pour un maximum de 5 années, en l'attente d'un projet d'aménagement global ?

Ce point avait déjà été abordé lors de la précédente modification de PLU et il y a tout lieu de penser que, si l'objection de 2017 avait été avérée, au plan formel, le maître d'ouvrage du PLU aurait dû revoir, en 2017, son projet de modification n° 1.

D'autre part, et c'est notre avis personnel, la redéfinition du périmètre d'attente en cœur de ville par ce projet de modification n° 2 va dans le sens du bien public, au bénéfice de l'ensemble de la population.

Dans ces conditions, nous ne croyons pas devoir retenir l'objection soulevée.

### **5-3 / autres demandes à caractère environnemental**

L'Association « Montgeron-Environnement » a énuméré, au-delà de son réquisitoire relatif à l'atteinte majeure à l'environnement par le projet de maison départementale, point que nous avons traité par ailleurs, un certain nombre d'autres éléments d'attente de leurs membres.

L'association développe ensuite ses critiques :

- Les prescriptions de la zone UF (bande de constructibilité de 25 m de l'alignement), favorables à la préservation des corridors écologiques, devraient être étendues à d'autres zones, dont la zone UD (résidences d'habitat collectif)

- Les objectifs de maintien de la préservation des corridors écologiques par la préservation des seuls quartiers pavillonnaires lui semblent insuffisants.
- Selon elle, il faudrait englober dans le dispositif, outre la zone N, les zones UD, UA, UB, UC, UE et UL...
- Elle souhaite voir compéter l'article 9 des zones UF et UD, pour permettre de limiter l'artificialisation et la minéralisation des sols, préjudiciables à l'environnement.
- Elle souhaiterait un marquage fort des cœurs d'îlots (zone UF) par des EVP et des EBC (1000 m2 et plus).
- Elle demande une attention particulière en faveur des fragiles perméabilités des espèces de part et d'autre de l'avenue de la République, par le maintien, à tout prix, des rares corridors encore existants.
- Elle appuie ses demandes sur les risques d'inondations et sur la nécessité d'atténuer l'effet des canicules.
- S'agissant des espaces libres (article 13 des dispositions générales), elle fait une proposition précise de modification de rédaction.
- Sur ces diverses propositions, si la commune n'entend pas y donner, globalement, une suite favorable, il nous semble qu'elle puisse envisager, a minima, de répondre favorablement à l'une ou l'autre !
- Ainsi, par exemple, la suggestion de compléter l'article 13 des dispositions générales (exemple pour les zones UF et...UD), que ce soit pour des constructions nouvelles ou pour des réhabilitations, prend-elle, à nos yeux, tout son sens, en cherchant à voir préciser, au PLU, outre le pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions (article 9), le fait que les projets doivent privilégier des revêtements perméables et avoir fait l'objet d'une demande d'autorisation préalable du service de l'urbanisme.

## **6 / Consensus sur le projet de modification du Règlement Local de Publicité (RLP)**

Aucune observation n'a été faite sur le projet de modification du RLP.

Au contraire, les deux seuls avis sur ce projet (avis favorable de la représentation des commerçants de la Ville, par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne (contribution n° 21 du 12 juillet 2019, non portée au registre de l'enquête) et avis favorable de Mr Kochowski, par sa contribution n° 17 du 19 juillet 2019) sont sans la moindre réserve.

La prise en compte, a posteriori, de la contribution n° 21 de la Chambre de Commerce, qui, du fait des congés d'été, nous a été transmise tardivement, et qui n'avait pas été portée au registre, ne pose pas débat<sup>6</sup>.

Force est de constater que la volonté exprimée par la collectivité de rectifier des erreurs antérieures (soit interdire la publicité en zone naturelle (ou en espace boisé classé) au sein du règlement de la zone P1) et de réduire l'impact des publicités dans trois secteurs de la ville, par le reclassement en zone P4 de 3 secteurs actuellement classés en zone P3 n'a fait l'objet d'aucune réserve.

Il nous appartient maintenant de formuler notre avis.

Ville de MONTGERON (ESSONNE)

---

Enquête publique de modification de PLU et du RLP

Vincent HIBON, commissaire-enquêteur

## Avis du commissaire-enquêteur

### I / Avis sur le projet de modification n° 2 du PLU

Malgré l'intérêt indéniable, à divers titres, du choix d'implantation d'une maison départementale pour le territoire d'action départementale Nord-Est sur la commune de Montgeron, il s'ensuit une légitime interrogation, largement exprimée au cours de l'enquête, sur la pertinence environnementale, en l'état d'incertitude sur les surfaces supplémentaires artificialisées par le projet et sur les modes de gestion du reliquat, de l'implantation de la maison départementale dans le lit majeur de l'Yerres, la réalisation de ce projet devant d'autre part figer davantage, dans la durée, les remblais effectués dans le lit majeur de l'Yerres pour le parking Foch (parking dont l'utilité n'est cependant pas remise en cause !).

Compte tenu de la discussion qui précède, et après avoir pris en compte la réponse de la Ville, rapportée en page 8 bis du présent rapport, sur notre procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales telles que développées au cours de l'enquête de juin-juillet 2019, nous émettons un **avis réservé, à un seul titre**, sur le projet de modification de PLU.

---

<sup>6</sup> Toutefois, elle pose la question, pour une prochaine enquête sur la commune, de disposer d'une adresse courriel dédiée, distincte des services de l'Urbanisme, pour mieux s'assurer de la retranscription de l'ensemble des contributions à l'enquête sur le registre ad hoc et, dans la mesure du possible, davantage en temps réel, ou, en tout cas, sans faille !

Cet **avis réservé** du commissaire-enquêteur concerne uniquement **un point du projet de modification du PLU**, en ce que, en l'état de sa formalisation, et à défaut de disposer de précision complémentaire sur le détail du projet de la maison départementale de l'ESSONNE, notamment quant aux taux d'occupation des constructions et d'artificialisation des sols, il viendrait aggraver durablement les **risques physiques d'inondation dans la plaine d'expansion de la vallée de l'Yerres**, en figeant durablement un volume conséquent de remblais utilisés pour la construction des garages Dardère (ainsi que pour la réalisation des parkings Foch).

#### **Avis personnel du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n° 2 du PLU**

D'autre part, à titre personnel, nous émettons également un avis réservé, pour la même raison soulevée et principalement développée par deux contributeurs, dont une association, lors de l'enquête, sur le seul point du projet de maison départementale, pour la question d'implantation, sans disposer d'informations utiles sur les aspects suivants du projet :

- le mode de construction, dans le lit majeur de l'Yerres,
- l'adoption d'un ratio élevé de conservation de terrain naturel par rapport aux terrains minéralisés

- la gestion des circulations et servitudes, et celle des accès aux parkings

tout en précisant qu'il nous semble que les réserves soulevées puissent être levées par des assurances et précisions que pourrait apporter le conseil départemental sur la nature exacte de son projet, et susceptibles de répondre, au moins, pour partie aux fortes réticences principalement exprimées par ces deux contributeurs lors de l'enquête, et reprises pour notre compte, au titre de notre avis personnel.

## **II / Avis sur le projet de modification du RLP**

Pour la bonne forme, le projet de modification de RLP ne suscite, quant à lui, aucune réserve, et les modifications apportées vont au contraire dans le bon sens, aux yeux des contradicteurs.

La volonté exprimée par la collectivité de rectifier des erreurs antérieures (soit interdire la publicité en zone naturelle (ou en espace boisé classé) au sein du règlement de la zone P1) et de réduire l'impact des publicités dans trois secteurs de la ville, par le reclassement en zone P4 de 3 secteurs actuellement classés en zone P3, qui n'a fait l'objet d'aucune réserve, nous permet de donner un avis favorable et sans la moindre réserve.

## **Avis personnel du commissaire-enquêteur sur le projet de modification du RLP**

Nous émettons, personnellement, un avis favorable, sans la moindre réserve, sur le projet de modification du RLP.

L'évolution du commerce et des modalités de marketing, avec recours à l'internet et aux nouveaux moyens de communication, et l'évolution de la société dans son ensemble, font que l'identification des enseignes commerciales n'a plus besoin de s'affirmer avec une certaine agressivité visuelle, laquelle est de moins en moins acceptée par la société, tandis que celle-ci cherche davantage à se doter d'un cadre plus paisible, par exemple en faisant revivre l'esprit de village dans des cœurs urbains à circulation douce .

Fait à Peisey-Nancroix, le 17 août 2019, puis complété à Paris les 11 et 18 octobre 2019, pour valoir ce que de droit.

Le commissaire-enquêteur

Vincent HIBON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Hibon', written in a cursive style.