

Contribution des élus du groupe politique
« Montgeron, passionnement ! »
montgeronpassionnement@gmail.com
Hôtel de Ville
91 230 Montgeron

A l'attention de Monsieur Jean-Louis GUENET, Commissaire-enquêteur

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

La consultation des documents du dossier de l'enquête publique visant la modification du Plan Local d'Urbanisme et celle du Règlement Local de Publicité nous amène à apporter les remarques et questionnements suivants :

Ce projet de modification du PLU et du règlement local de publicité intervient seulement quelques mois après l'approbation du nouveau PLU en vigueur (mi-décembre 2016), révisé et voté le 3 novembre 2016 en Conseil municipal, et interroge sur des difficultés d'anticipation de certains éléments proposés.

Il intègre principalement la réduction d'un périmètre d'attente en cœur de ville, la réduction de l'emplacement réservé n°2 et des modifications non négligeables du règlement.

Certes, ces modifications du PLU et du RLP ne sont pas soumises à une obligation de concertation avant enquête publique. Cependant, compte-tenu de la nature de l'évolution de l'espace d'attente, du bâti remarquable, des espaces concernés et des enjeux qui en découlent en termes d'aménagements urbains et de vision du cœur de ville, la réunion publique organisée le 21 mars 2017 ne peut satisfaire à une pleine et entière concertation transparente de la population.

En effet, les enjeux décrits auraient mérité une réunion ouverte à l'ensemble de la population et non circonscrite aux riverains proches. *La municipalité ne peut mettre en avant une volonté de démocratie participative, et ne pas recueillir l'avis consultatif du plus grand nombre, les idées des habitants dans leur plus large expression et solliciter directement en amont les associations qui œuvrent dans l'intérêt général au niveau de la protection de l'environnement et de notre cadre de vie.* Une vraie mise en commun des idées et réflexions aurait dû se faire tant avec le monde associatif qu'avec l'ensemble du Conseil municipal qui est engagé pour la commune et ses habitants. Un travail participatif et collaboratif ne peut être que constructif pour nos concitoyens. Les élus d'opposition n'ont pas été conviés à cette réunion.

Par ailleurs, cette réunion avait pour seul et unique objet de présenter le projet du promoteur choisi par la municipalité. En aucun cas, les échanges n'ont porté sur d'autres aménagements potentiels de cette parcelle.

En aval, aucune transmission, communication ou compte-rendu officiels sur ce projet privé.

En conséquence, le mode opératoire est opaque et nuit à l'intérêt collectif. Nous regrettons le manque patent de communication officielle relative à l'évolution du périmètre d'attente, au projet de résidence seniors, et à l'enquête publique.

1) PÉRIMÈTRE D'ATTENTE

A - Levée partielle du périmètre d'attente du centre-ville

La levée partielle de ce périmètre d'attente affecte en réalité la moitié du périmètre initial, avec un périmètre qui passe de 25 273 m² à seulement 12 273 m² selon les données cadastrales. Cette réduction est donc très conséquente dans ce secteur de cœur de ville.

*L'ensemble des parcelles concerné constitue **la dernière réserve foncière d'importance en plein cœur de ville**. Réserve foncière sur laquelle il convient de porter une véritable réflexion d'avenir.*

*Aujourd'hui, **la note de présentation est sur ce point totalement contradictoire : ce périmètre est qualifié à juste titre de stratégique. Il est également stipulé qu'il présente des fortes potentialités. Or, les éléments portés à notre connaissance montrent une réflexion tronquée à la parcelle, avec morcellements**, pour répondre dans un premier temps à un projet privé qui obéira tout traitement global.* Le terrain du 106 avenue de la République a la particularité de comporter un bâtiment d'habitation principal et des annexes, repérés au titre de leur intérêt architectural. Cette grande maison bourgeoise, de type Mansart, constitue un rare témoignage architectural de cette qualité de notre patrimoine et de notre histoire collective.

L'avis général confirme donc la volonté de préserver et de restaurer ce bien unique.

Les Montgeronnais-es y sont très attachés et l'ont clairement indiqué dans un questionnaire diffusé par la municipalité en début de mandature. La parcelle est également traversante et permet de relier l'avenue A. Briand à l'avenue de la République, avec un grand parc en fond de parcelle. Nous avons là un potentiel extraordinaire afin de faire évoluer ce cœur de ville, tant en espaces à vivre que d'aménagements de voirie pour résoudre des problématiques de circulation. Le projet de construction de logements sur ce site, nature et typologie, représente un vrai débat quant à la philosophie de fond du programme avancé et la politique d'urbanisme à laquelle elle répond.

La levée partielle du périmètre d'attente concerne le terrain d'assiette de l'Hôtel de Ville, la réalisation d'une résidence à destination de seniors, portée par un acteur privé, la création d'un espace vert protégé pour délimiter l'emprise d'un futur parc et la réduction de l'emplacement réservé n°2.

a) *La résidence privée pour seniors Villa Beausoleil.*

Le projet en tant que tel paraît intéressant et répondrait selon la ville à des attentes d'une partie ciblée de la population (type foyer-logement haut de gamme). Néanmoins, est-il le plus cohérent et pertinent compte tenu du lieu retenu et de différents paramètres ?

Le document montre un plan de masse très schématique sans aucune esquisse des façades. L'absence d'esquisses ne permet pas une représentation juste des hauteurs, implantation et emprises par rapport à l'existant et à son environnement direct. Aucune idée non plus de l'esthétisme de la résidence et de son harmonisation avec l'architecture de la maison remarquable.

Un projet de 130 logements, d'une surface de plancher de 7 000 m², à confirmer, à destination de personnes âgées en cœur de ville/cœur de vie est-il le plus propice en termes de déplacements, place de la voiture dans un centre-ville déjà saturé, de dynamique économique par rapport aux commerces de proximité ?

Par ailleurs, nous ne possédons aucun élément quant aux stationnements futurs liés au projet : accès à des parkings extérieurs, souterrains ? Livraisons, visiteurs, quelles fonctionnalités ?

Au regard de la spécificité architecturale et historique de la propriété du 106 avenue de la République, dite la « Maison Maggio », et des terrains de la Congrégation du 108 avenue de la République, les Montgeronnais-es se sont interrogés de manière légitime sur leur devenir, au-delà de leur préservation : projet privé, projet mixte ou service public de proximité ?

Pour de nombreux Montgeronnais, ce patrimoine devrait intégrer le domaine public qui pourrait le protéger et le réhabiliter.

b) *Le terrain d'assiette de l'Hôtel de ville*

Alors que ce terrain était inclus dans le périmètre initial, il est proposé de l'en sortir. La note de présentation évoque de manière lapidaire un réaménagement de la parcelle.

La mairie est située à l'angle de la rue de la Vènerie et de l'avenue de la République (voie départementale). Ce carrefour central engendre depuis des années un véritable problème de flux de véhicules et de circulation. Il constitue un gros point noir. Nous n'avons pas ici de vision globale du traitement prévu pour fluidifier la circulation, envisager un véritable réaménagement qualitatif et également sécurisé pour les piétons.

La proposition de réaménagement de la mairie aurait dû apparaître explicitement dans ce document car il est intrinsèquement lié à l'aménagement de l'ensemble des parcelles du périmètre d'attente.

Pourquoi ne pas envisager d'installer le service public de proximité par excellence, c'est-à-dire la mairie, sur le 106 (et 108 ?) avenue de la République qui pourrait ainsi bénéficier d'une situation exceptionnelle, d'espaces extérieurs de qualité, d'un parc, de stationnements et d'un parvis ?

Compte tenu de la nature du projet, qui relève de la stricte compétence de la collectivité, tel que défini dans l'Article LO 112-1 et suivants du Code général des collectivités, et au-delà d'une concertation extrêmement restreinte, nous demandons officiellement une consultation de l'ensemble des habitants par la voie d'un référendum local sur cet aménagement central et essentiel pour le devenir de notre ville dans les décennies à venir avec des répercussions sur l'offre de logements pour des actifs, l'attractivité de notre commune, son dynamisme économique, le commerce local, la carte scolaire le cas échéant, la saturation de la circulation, les déplacements doux, la place faite aux piétons et aux cycles...

c) Modification du magasin Super U pour mieux l'insérer dans l'avenue de la République

Aucun élément tangible n'est précisé pour envisager l'aménagement de ce secteur et son articulation avec les projets dits à court terme.

d) Réalisation de quelques logements pour refermer la rue A. Briand donnant actuellement sur des parkings.

Même remarque. Problématique des circulations ajoutées.

e) Circulations/déplacements

Alors que la ville encourage l'acquisition de cycles électriques par le biais de subventions, nous ne trouvons aucune volonté politique réelle de rééquilibrer la place des déplacements doux par rapport à la voiture en ville.

De fait, nous soulignons ici l'absence totale de prise en compte des schémas de déplacements doux et des circulations alors que le pôle de centralité de la gare se trouve en contre-bas, dans un continuum marqué physiquement par des voiries et des sentes peu connues.

L'aménagement de ces parcelles offre des possibilités qui ne figurent absolument pas dans la note de présentation. Doit-on se priver d'une telle réflexion sur un site transversal qui relie des quartiers bien identifiés de Montgeron ?

B – Réduction de l'emplacement réservé n°2

Cette réduction nous apparaît être une hérésie, contradictoire avec l'économie générale du projet qui verrait par exemple une augmentation des flux de circulation, dans une voirie étroite, à sens unique. Au regard du nombre de logements projetés, la largeur de la voirie devrait au contraire être revisitée pour plus de confort et de sécurité. La création d'un trottoir de ce côté de la voie n'est pas une garantie suffisante.

Nous sommes défavorables à cette réduction. Compte tenu de l'évolution du projet, nous pensons qu'il aurait fallu, au contraire, l'agrandir...

C - Réalisation d'un espace vert en cœur d'îlot

Très peu d'éléments figurent dans la note de présentation à ce sujet. Une superficie de 1 150 m² est avancée, ce qui est vraiment sous-dimensionné comparativement à la surface originelle du périmètre d'attente (25 273 m²).

L'emplacement de ce périmètre ouvre une véritable opportunité pour créer une respiration, un vrai poumon en cœur de ville qui redistribuerait les divers espaces et redonnerait du sens à l'artère principale. L'espace vert envisagé ne répond en rien à cette attente forte de la population.

En conclusion, la situation apparaît très fortement pénalisante. Le morcellement du périmètre d'attente va de facto à l'encontre d'un traitement cohérent et équilibré de l'ensemble, emplacement stratégique.

Nous ne pouvons donner un blanc-seing à la municipalité et valider l'absence de vision globale du réaménagement du secteur, sans lisibilité claire des sous-secteurs.

La ville se prive d'une projection d'avenir sur ce site exceptionnel, sans créer de nouvelle respiration en centre-ville pour réorganiser les espaces et se les réapproprier. Pourtant, nous avons là une occasion historique de repenser la ville et ses différentes fonctionnalités en plein centre.

Les travaux préparatoires d'enfouissement des réseaux ont démarré en vue des travaux d'envergure de requalification de l'avenue de la République en 2018. Nous n'en connaissons pas les imbrications.

Pour quelles raisons objectives la municipalité refuserait-elle de consulter ses habitants qui vivent la ville et foisonnent d'idées ?

Nous exprimons donc un avis défavorable à la levée partielle du périmètre d'attente, à l'implantation de la résidence Villa Beausoleil en l'état, et à la réduction de l'emplacement réservé n°2.

2) MODIFICATIONS du RÉGLEMENT ÉCRIT

A) Règles communes à l'ensemble des zones

Dans le cadre de la révision du PLU, nous avons déjà dénoncé le caractère trop contraignant du cahier des recommandations architecturales qui est très coercitif sur certains aspects. Par conséquent, et dans la continuité, les ajouts proposés à ce chapitre nous paraissent abusifs et nous ne les cautionnons pas.

De nombreuses prescriptions relèvent exclusivement d'un jugement subjectif en lien avec l'esthétisme, la municipalité se targuant de détenir la police du « bon goût », pour les fenêtres, volets, portails...tendant à « aseptiser » la diversité des clôtures et des façades, au risque d'être contreproductif, en **zone UF** particulièrement.

L'article 12 se rapportant aux modalités de réalisation des places de stationnement demande à être clarifiée, assez difficiles à interpréter.

B) Dispositions applicables en zones urbaines

Des aménagements de règles en Zones UE, UC, UF, UL et N laissent entrevoir des projets implicites d'urbanisme dont la population ne connaît pas la teneur exacte. Elles préfigurent des transformations importantes.

Zone N, par exemple, les modifications apportées questionnent sur l'installation éventuelle d'un horticulteur avec pépinières. La question soulevée ici interroge sur le traitement global du quartier nord de Montgeron, le Réveil matin. Cela semble une nouvelle fois annoncer un manque de vision globale.

Les modifications en zone **UE** favorisent ouvertement un projet immobilier à proximité de la gare qui fait grandement controverse auprès de la population en générale et des riverains en particulier, signataires d'une pétition contre ce projet.

En Zone UC, plusieurs parcelles importantes sont concernées à terme par des mutations radicales sur la partie sud de l'avenue de la République. Les modifications proposées ici indiquent manifestement un manque d'anticipation sur ces mutations, notamment en termes d'alignement qui semblerait bloquer aujourd'hui l'avancement de certains projets immobiliers.

En zone UL, ces modifications servent explicitement le projet de rénovation et de réhabilitation du groupe scolaire J. Ferry qui fait actuellement l'objet d'un jury de concours et prévoirait la démolition de logements sur site, rue de Rouvres ? Et à fortiori, au regard de cette proposition, feraient l'objet d'une reconstruction ?

Ces différentes modifications viennent logiquement étayer des projets futurs, portés par la municipalité, et dont nous n'avons pas connaissance pour la plupart. Dans ces circonstances, nous ne pouvons les valider.

C) Plan de zonage

Dans le souci de recenser et de protéger des arbres remarquables sur le territoire de la commune, nous sollicitons l'inscription sur le plan de zonage, du cèdre bleu du Liban (d'une quarantaine d'années), planté dans l'enceinte de la résidence Sellier-Leclerc. Et ce, à l'instar des cèdres remarquables répertoriés rue V. Hugo, dans le même quartier (âge et hauteur identiques). Lors des relevés, cet arbre a été omis : il faut entrer dans la résidence pour le voir.



Groupe politique « Montgeron, passionnément ! »
Aude Bristot, Sébastien Barké et Amarantha Bourgeois,
avec Pierrette Provost, apparentée.

Pour le groupe Aude Bristot