

Modification n° 2 du PLU du Plessis-Robinson

TA de Cergy-Pontoise – Enquête publique E21000017/92

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

Achévé le 25 juin 2022



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	4
A - CONTEXTE ET GENERALITES	4
A.1 - Objet de l'enquête publique	4
A.2 - Composition du dossier	5
A.3- Demandes de légères modifications du dossier	6
A.4 - Autres documents transmis au commissaire enquêteur	6
A.5 - Transmission en fin d'enquête publique	6
B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	7
B.1 - Désignation du commissaire enquêteur	7
B.2 - Modalités d'organisation de l'enquête	7
B.3 - Information du public	9
B.4 - Climat de l'enquête publique	10
B.5 - Dénombrement des observations	11
B.6 – Dénombrement des avis des Personnes Publiques Associées	11
C - ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE	11
C.1 - Présentation méthodologique	11
C.2 - Registre d'enquête et lettres annexées	12
C.3 - Registre électronique et pièces annexées	29
C.4 - Entretiens oraux	80
C.5 - Avis des personnes publiques associées	98
C.6 - Questionnements directs par le Commissaire Enquêteur	105

D - MODALITES DE FIN D'ENQUETE	106
D.1 - Clôture de registre, PV de synthèse et réunion de restitution	106
D.2 - PV de synthèse et mémoire en réponse	107
D.3 - Transmission du rapport	108
CONCLUSIONS MOTIVÉES	109
A - OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	109
B - CONCLUSION FINALE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	126

Modification n° 2 du PLU du Plessis-Robinson

TA de Cergy-Pontoise – Enquête publique E21000017/92

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A - Contexte et généralités

A.1 - Objet de l'enquête publique

La commune du Plessis-Robinson dispose d'un PLU approuvé par le conseil municipal le 29 juin 2004. Il a ensuite été révisé le 17 décembre 2015.

Il a ensuite fait l'objet d'une modification n° 1 approuvée par le conseil territorial de l'EPT Vallée Sud Grand Paris le 18 décembre 2018, puis d'une modification simplifiée approuvée le 17 avril 2019.

Le maire du Plessis-Robinson a ensuite demandé au président de l'EPT d'engager la présente modification n° 2 par courrier du 29 juillet 2019, confirmé le 5 novembre 2020.

L'arrêté du 10 décembre 2020 du président de l'EPT porte engagement de la procédure de modification n° 2 du PLU de la commune du Plessis-Robinson.

Le but de l'enquête publique est de présenter au public le projet de modification n° 2 du PLU et de lui permettre de faire connaître ses remarques et d'apporter ainsi les éléments d'information utiles à la collectivité pour lui permettre d'apprécier la pertinence des choix envisagés avant la prise de décision par l'organe délibérant (conseil territorial) de l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Cette enquête publique s'inscrit dans un cadre juridique touchant à différents domaines, notamment aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- code des collectivités territoriales et notamment l'art. L.5219-5 ;
- code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10 et suivant ;
- code de l'Environnement (L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.1213-27) ;
- lois MAPTAM, ALUR et autres textes.

L'arrêté de mise à l'enquête indique que « la modification n° 2 (du PLU du Plessis-Robinson) aura notamment pour objets :

- de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en lieu et place de la servitude délimitée dans le règlement graphique au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme (aujourd'hui L.151-41-5^e) dans le secteur de la zone UCa situé sur le Plateau-Ouest (quartiers Albert-Thomas et Joliot-Curie) ;
- d'ajuster plusieurs points réglementaires, notamment dans la zones UC aux articles 6 et 9, dans la zone UE aux articles 1, 2 et 7 et dans la zones UH aux articles 2 et 10 ;
- de modifier les zones suivantes du plan de zonage : UCa, UD, UEa, UGa et UGb ;
- de rectifier des erreurs matérielles dans le règlement et le plan de zonage ;
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés, en supprimant l'ER 7 et en en créant 2 nouveaux ».

Il est important de noter que, parallèlement à la présente procédure, l'EPT Vallée Sud Grand Paris procède à l'élaboration de son PLUi (intercommunal). A ce titre, le bulletin municipal « Le Petit Robinson » n° 362 d'avril 2022 fait état d'une récente réunion tenue le 9 mars 2022, relative à l'avancement de ce processus et notamment au projet de PADD intercommunal.

PLUI

Présentation des grandes lignes du PADD

Le 9 mars dernier a eu lieu, sous l'égide de Vallée Sud – Grand Paris, une réunion publique dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal. Une trentaine de Robinsonnais étaient présents pour assister à cette réunion qui fait suite aux réunions techniques déjà réalisées, à l'Atelier tenu en novembre avec les habitants intéressés. L'objet de cette réunion était de rendre compte de l'avancement des travaux et de présenter les grandes lignes du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) avec ses spécificités propres au Plessis-Robinson. La salle a pu donner son avis et échanger avec les élus et techniciens présents. Prochaine



Philippe Pemezec et Benoit Blot ont introduit la réunion.

étape : avant l'été doit être arrêté ce PADD, avec les grands principes de développements en termes d'urbanisme et de transports, PADD qui est la bible du PLUi.



Une salle bien remplie pour débattre des grandes orientations.

En revanche, le bulletin municipal ne fait pas état de la présente enquête publique, dont le démarrage est pourtant alors imminent ...

A.2 - Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

- l'arrêté de l'EPT Vallée Sud Grand Paris de mise à enquête publique du 7 avril 2022 ;
- le registre d'enquête publique, dont chaque page a été paraphée par le commissaire enquêteur ;
- une Note de précision (imprimée sur papier vert) indiquant que les propositions en réponse aux remarques et questions de la MRAe¹ n'avaient pas pu être incluses à temps dans le dossier mais le seront en prévision de la délibération d'approbation ;

¹ MRAe : Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

- la **Notice explicative**, datée de décembre 2021,
- l'**Additif au rapport de présentation**, daté de décembre 2021,
- l'**Evaluation environnementale** - saisine de l'Autorité environnementale - 13 déc. 2021,
- les **Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) – Quartier du plateau** ;
- le **Règlement** ;
- le **Plan de zonage**, daté de décembre 2021 ;
- les documents relatifs à la MRAe :
 - **Avis délibéré de la MRAe**,
 - **Mémoire en réponse** établi par l'EPT Vallée Sud Grand Paris ;
- les **actes et documents administratifs relatifs à l'enquête publique** :
 - arrêté de mise à l'enquête publique de l'EPT Vallée Sud Grand Paris du 7 avril 2022,
 - avis d'enquête publique (imprimé sur papier jaune, format A2),
 - copie des insertions dans la presse locale ;
- les **Avis des Personnes publiques associées (PPA)** : pochette vide au début de l'enquête et récupérant ensuite progressivement les avis émis.

A.3- Demandes de légères modifications du dossier

Note de précision de l'EPT

A la demande du commissaire enquêteur, l'EPT a intégré au dossier une « Note de précision » (imprimée sur papier vert) indiquant que les propositions de l'EPT formulées en réponse aux remarques et questions de la MRAe sont présentées dans le mémoire en réponse de l'EPT Vallée Sud Grand Paris mais qu'elles n'ont pas pu être incluses dans le dossier du fait que celui-ci avait déjà été envoyé aux personnes publiques associées (PPA).

L'EPT indique souhaiter qu'elles le soient dans le cadre de la délibération d'approbation.

A.4 - Autres documents transmis au commissaire enquêteur

L'EPT a préparé une pochette jointe au dossier et destinée à recueillir et présenter au public les observations des personnes publiques associées (PPA). Au premier jour de l'enquête publique, cette pochette est vide.

Les observations y sont ensuite placées au fur et à mesure de leur arrivée.

A.5 - Transmission en fin d'enquête publique

Après réception du mémoire en réponse et intégration de celui-ci, rédaction des réponses aux différents avis, le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées puis envoie le rapport et les conclusions motivées à l'EPT Vallée Sud Grand Paris et envoie aussi une copie au tribunal administratif.

B - Organisation et déroulement de l'enquête publique

B.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 12 avril 2021, la présidente du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Bruno Ferry-Wilczek comme commissaire enquêteur afin de conduire cette enquête publique. Toutefois, l'enquête publique ne s'est pas déroulée dans la foulée de cette désignation, du fait que la MRAe a souhaité l'élaboration d'une évaluation environnementale, ce qui a pris un temps significatif.

B.2 - Modalités d'organisation de l'enquête

Préparation de l'enquête

L'arrêté de l'EPT Vallée Sud Grand Paris du 7 avril 2022 décrit l'objet de l'enquête publique et comprend les principales dispositions suivantes :

- les textes généraux et particuliers régissant la procédure ;
- les motivations de la présente modification n° 2 ;
- les dates de l'enquête publique ;
- les principaux objets de cette modification n° 2 ;
- le nom du commissaire enquêteur désigné ;
- les publications dans la presse locale et les modalités d'affichage et de mise en ligne de l'avis d'enquête publique ;
- le lieu (mairie du Plessis-Robinson) où le registre et les pièces du dossier sont déposés et consultables aux heures d'ouverture au public et où le public pourra présenter ses observations ou écrire au commissaire enquêteur ;
- les possibilités de consulter le dossier par voie électronique, de déposer des observations par voie électronique et de consulter les observations déjà formulées par voie électronique ;
- le lieux et les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ;
- l'identité de l'EPT Vallée Sud Grand Paris susceptible d'apporter des informations et la possibilité de se faire communiquer un exemplaire du dossier d'enquête publique ;
- les modalités de clôture du registre papier et du registre dématérialisé ;
- les modalités de rencontre du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, de communication au président de l'EPT des observations écrites et orales dans un PV de synthèse, de rédaction d'un éventuel mémoire en réponse par l'EPT ;
- les modalités de rédaction du rapport du commissaire enquêteur, incluant ses conclusions motivées, puis ensuite de consultation par le public ;
- les suites de la procédure de modification n° 2 jusqu'à délibération d'approbation par le conseil de territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Contacts avec les autorités territoriales et municipales

Le commissaire enquêteur a eu quelques contacts téléphoniques avec l'EPT avant et durant l'enquête publique, notamment le 24 mars 2022 afin de définir les dates d'enquête publique et des permanences.

Une réunion d'organisation de l'enquête publique et de présentation du dossier au commissaire enquêteur a été organisée en mairie le 12 avril 2022, avant le début de l'enquête publique en présence de :

- Pour l'EPT Vallée Sud Grand Paris : Mme Marie Blanzé (Responsable Service Planification Urbaine au sein de la Direction de l'Urbanisme, de l'Observatoire urbain et de l'Habitat),
- Pour la mairie : Mme Carine Malfilatre (directrice du service Urbanisme).

Elles indiquent que l'affichage est en place depuis le vendredi 8 avril 2022 au soir, que l'arrêté est en ligne comme prévu et que les publications dans 2 journaux locaux sont planifiées.

Elles expliquent que l'accueil du centre administratif municipal orientera le public au 1^{er} étage où le dossier sera consultable dans la zone accueil.

Au même 1^{er} étage, une salle de réunion ou un bureau sera mis à disposition du commissaire enquêteur durant les permanences.

La date de la réunion de synthèse reste à planifier pour les tous premiers jours de juin 2022.

Mme Marie Blanzé explique que le dossier avait été bouclé courant 2021 et qu'il a été présenté à la MRAe. Celle-ci a alors demandé l'élaboration d'une évaluation environnementale.

Ce document a été produit le 13 décembre 2021 puis remis à la MRAe.

La MRAe a ensuite délibéré son avis le 10 mars 2022, recommandant notamment de justifier certains des choix opérés au regard de leurs incidences environnementales, de mieux préserver certains éléments remarquables, de minimiser le niveau d'imperméabilisation, d'affiner les exigences de stationnement, de préciser des seuils maximaux de bruits et polluants auxquels la nouvelle population sera exposée, etc.

L'EPT a ensuite produit un mémoire en réponse à la MRAe le 8 avril 2022, dans lequel l'EPT Vallée Sud Grand Paris propose quelques retouches du projet de modification n° 2 du PLU, visant à répondre aux observations de la MRAe.

Ces documents sont joints au dossier soumis à enquête publique.

Mme Blanzé explique que ce processus a significativement retardé la mise à l'enquête publique de ce projet de modification n° 2 du PLU.

Elle explique aussi que le corps du dossier (Notice explicative, Additif au rapport de présentation, OAP - Quartier du Plateau, Règlement, Plan de zonage) ayant été précédemment envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), il n'est plus possible de modifier ces pièces sans devoir les reconsulter.

Du coup, les propositions de retouches de ces documents sont effectuées dans le mémoire en réponse à la MRAe, joint au dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur en prend acte mais demande que les retouches que l'EPT se propose d'effectuer par rapport au corps du dossier initialement constitué soient explicitement portées à la connaissance du public par une note introductive à présenter en introduction du dossier, ce qui a ensuite été effectué.

Les principaux objectifs du projet de modification n° 2 du PLU (voir § « A.1 - *Objet de l'enquête publique* ») ont été présentés, concernant principalement (hormis des retouches ponctuelles) :

- les conséquences du déménagement de l'hôpital Marie-Lannelongue,
- des propositions de modification de zonage (notamment en bordure Nord-est de la commune),
- la réservation d'un emplacement pour un futur groupe scolaire,
- la création de l'OPA du Plateau et la modification de zonage qui l'accompagne.

Les explications alors formulées sont portées dans les chapitres suivants.

A l'issue de ces échanges, un exemplaire du dossier est remis au commissaire enquêteur. Celui-ci paraphe alors le registre d'enquête.

Dans la suite, l'EPT (Mme Blanzé) communique le 22 avril 2022 les fichiers électroniques au commissaire enquêteur et lui indique avoir effacé de la notice explicative la référence qui n'a pas lieu d'être à une « *Annexe 6.15 : Contraintes du sol et du sous-sol* ».

En cours d'enquête, le commissaire enquêteur :

- a eu quelques relations ponctuelles avec les services de la mairie,
- a indiqué ses questionnements face au manque de communication préalable, à certaines retouches réglementaires lui paraissant maladroites et aux projets concernant le quartier du Plateau (OAP et règlement) et de la bordure Nord-est (modification de zonage),
- s'est rendu sur certains lieux qui ont pu faire débat, afin de comprendre l'état actuel des lieux et d'appréhender les enjeux,
- a échangé avec les représentants de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et de la mairie à l'issue de sa dernière permanence.

Accueil du public

Le public a normalement pu consulter le dossier d'enquête en mairie du Plessis-Robinson et porter ses observations sur le registre mis à disposition.

Quelques personnes ont aussi déposé des courriers qui ont été versés au registre dans la foulée.

Organisation des permanences

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre l'EPT et le commissaire enquêteur, de façon à ménager des créneaux de dates et d'horaires différents, permettant au public de se déplacer au centre administratif municipal :

- vendredi 29 avril 2022 de 8 h 30 à 11 h 30,
- jeudi 5 mai 2022 de 13 h à 16 h,
- mercredi 11 mai 2022 de 8 h 30 à 11 h 30,
- mardi 17 mai 2022 de 16 h 30 à 19 h 30,
- mercredi 25 mai 2022 de 9 h à 12 h (dernier jour de l'enquête).

B.3 - Information du public

Avis dans la presse

Des avis ont été publiés dans les journaux selon les modalités indiquées ci-après :

1) avis initial :

- Le Grand Parisien du 8 avril 2022,
- Les Echos des 8 et 9 avril 2022 ;

2) répétition de l'avis :

- Le Grand Parisien du 29 avril 2022,
- Les Echos des 29 et 30 avril 2022.

Ces avis ont été versés au dossier et transmis au commissaire enquêteur.

Affichage de la mise à enquête publique

L'EPT Vallée Sud Grand Paris a affiché l'arrêté et l'avis concernant l'ouverture de l'enquête publique :

- sur les panneaux officiels d'information municipale du Plessis-Robinson,
- au siège social (à Antony) et au siège administratif (à Fontenay-aux-Roses) de l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Lors de ses visites en mairie et dans la commune, le commissaire enquêteur a vu différents panneaux comportant l'affichage.

Site Internet

L'EPT Vallée Sud Grand Paris a publié cette information en ligne sur la page <http://modification-n2-plu-leplessisrobinson.enquetepublique.net>.

Cette page est accessible depuis le site internet de l'EPT (www.vallesud.fr) et le site internet communal (www.plessis-robinson.com).

B.4 - Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon contrastée.

En effet, durant les deux premières permanences, il n'y a eu aucun visiteur, ce qui est relativement classique mais ne satisfait évidemment pas un commissaire enquêteur.

Lors de la 3^e permanence, le commissaire enquêteur a reçu quelques personnes.

Ensuite, lors des deux dernières permanences, le bureau du commissaire enquêteur n'a pas désemploi et il a souvent dû recevoir les personnes 4 par 4, de façon à ne pas en écarter à l'heure de fermeture de la mairie.

Ainsi, la 4^e permanence s'est prolongée une heure de plus que prévu, de façon à recevoir les personnes arrivées avant l'heure officielle de fermeture.

Au total, environ 45 personnes sont venues apporter ses commentaires sur le projet de modification n° 2 du PLU et/ou se renseigner sur ses conséquences (parfois au niveau communal, mais aussi très souvent pour son cas personnel).

Les sujets d'interrogations et les discussions ont notamment porté sur :

- la démarche qui n'avait pas été annoncée, le manque d'information et l'absence de concertation,
- la poursuite de la politique de densification de la commune,
- le projet d'OAP du Plateau, souvent dénoncé comme :
 - apparu subitement et sans concertation avec les habitants,
 - destiné à densifier le bâti tout en dégradant l'environnement et le cadre de vie,
 - pénalisant des locataires actuels de Hauts-de-Seine Habitat,
- la modification du zonage et de la réglementation relatives à la bordure Nord-est (petit quartier comportant l'av. Raymond-Croland, la rue Pasteur et la rue des Sources),
- le positionnement de l'emplacement réservé pour le groupe scolaire.

B.5 - Dénombrement des observations

Il est rappelé qu'une enquête publique n'est pas un référendum où l'on décompte les voix « pour » et les voix « contre » afin de déterminer si une opération est pertinente ou non.

Observations et contributions écrites

En fonction de tout ce qui lui a été remis, le commissaire enquêteur a dénombré **52 contributions écrites + quelques lettres annexées**, réparties comme suit :

- 10 observations écrites + quelques lettres annexées dans le registre en mairie : voir les observations R1 à R 10 au chapitre C.2,
- 42 observations écrites dans le registre dématérialisé (certaines comportant des annexes) : voir observations E1 à E 42 au chapitre C.3.

Observations orales

Lors des permanences, quelques personnes sont simplement venues se renseigner et n'ont pas estimé utile de porter d'observation sur le registre.

Quelques participants ont exprimé leurs questions au commissaire enquêteur avant d'écrire leurs observations dans le registre ou par courrier annexé.

De nombreuses autres personnes ont effectué leurs observations de façon orale, comptant sur le commissaire enquêteur pour les relater dans son rapport : le commissaire les a ensuite transcrites au mieux dans son rapport, voir les observations O1 à O21 au chapitre C.4 : **38 personnes ont oralement participé.**

B.6 – Dénombrement des avis des Personnes Publiques Associées

L'EPT a progressivement mis à disposition des avis reçus des PPA (Personnes Publiques Associées), ceci dès leur arrivée. On a reçu **4 avis de PPA**, à savoir :

- SEDIF (service de l'eau potable),
- CCI des Hauts-de-Seine,
- Etat (préfet),
- Département des Hauts-de-Seine.

Voir chapitre C.5.

C - Analyse des observations formulées durant l'enquête publique

C.1 - Présentation méthodologique

Les observations écrites sont reproduites ci-après : les citations sont indiquées en italique.

A noter que, outre les observations écrites, de nombreuses personnes ont formulé des observations orales sans rien noter sur le registre : le commissaire-enquêteur s'attache à les résumer fidèlement :

- Les observations portées sur le registre (et les lettres jointes) sont numérotées R1, R2, R3, etc. (incluant les courriers reçus en dehors des permanences du commissaire-enquêteur) ;
- Les observations indiquées sur le sur registre électronique (et annexes jointes) sont numérotées E1, E2, E3, etc. ;

- Les observations orales sont numérotées O1, O2, O3, etc. (incluant les courriers apportés par des personnes qui ont discuté avec le commissaire-enquêteur).

Le commissaire-enquêteur présente individuellement chaque contribution, conservant la présentation chronologique des registres et pièces annexées, ainsi que des visites reçues.

Dans la mesure où il a procédé à une compilation exhaustive des observations et à la dactylographie des textes manuscrits, le commissaire-enquêteur a demandé au porteur du projet de bien vouloir répondre (dans le cadre du mémoire en réponse prévu par la procédure) à chaque observation ou, lorsque nécessaire, à chacun des thèmes inclus dans une même observation.

Dans la suite de chaque réponse du porteur du projet, le commissaire-enquêteur s'attache à établir, chaque fois que de besoin, ses propres commentaires sur chaque observation ou thème. C'est sur cette trame que sont présentés les chapitres C.2, C.3 et C.4 suivants

Réponse de l'EPT

La Ville et le Territoire prennent acte de l'important travail d'appropriation effectué par le commissaire-enquêteur des avis des personnes qui se sont déplacées.

C.2 - Registre d'enquête et lettres annexées

Mercredi 11 mai 2022

R1 - Anonyme

« Nous avons bien pris connaissance de ce plan local d'urbanisme concernant le quartier du Plateau, nous nous inscrivons en faux sur le verbiage de la municipalité qualifiant les quartiers Albert-Thomas et Joliot-Curie de passoire thermique.

Sur (le quartier) Albert-Thomas plus précisément, des travaux de rénovations ont eu lieu : remise aux normes du circuit électrique, cuisine et salle de bain ont été rénové avec changement des éviers, lavabos, douches, changement des carrelages muraux et réfection des peintures. Dans un deuxième temps, isolation des combles, et que précédemment à tout ça il avait été procédé au double vitrage de ces logements.

En remontant dans le temps, il faut savoir que des portes blindées ont été installées.

Tout récemment, des reprises des encadrements extérieurs des fenêtres ont été réalisés ainsi que la remise en papier et peinture des halls d'immeubles. Il est donc pour nous incompréhensible qu'une telle démolition soit envisagée.

De plus nous vivons dans un environnement espacé avec de la verdure et des arbres qui nous convient très bien ; en échange on nous propose une densification et un environnement artificiel. Sans compter que ces logements auront forcément un loyer bien supérieur à celui des résidents concernés ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

En quelques phrases, cette première contribution donne le ton de ce qui sera ensuite largement développé par le public, à savoir des accusations de :

- verbiage,
- fausse information concernant l'état du bâti, en fait correctement réhabilité,
- tendance à la dégradation d'un environnement espacé et vert,
- projet de densification et artificialisation des sols,
- risque d'augmentation des loyers.

[Réponse de l'EPT](#)

Cf. Préambule.

[Lettre annexée](#)

La direction du Groupe Hospitalier Paris St-Joseph apporte et dépose les notes n°1 (3 pages) et n°2 (3 pages), rédigées V2 du 10/05/22.

[Commentaire du commissaire-enquêteur :](#)

Voir chapitre C.4 car les participants ont aussi développé oralement leurs arguments.

Vendredi 13 mai 2022**R2 - Anonyme (quartier Albert-Thomas)**

« Je viens de prendre connaissance du projet de M. le Maire qui consisterait à détruire le secteur Albert-Thomas (où je demeure, à proximité de la Vallée-aux-Loups).

Cela est incompréhensible, les immeubles ont fait l'objet de nombreux travaux depuis le début des années 1990, à savoir :

- Ravalement et peinture des façades
- Remplacement des fenêtres et volets
- Pose de porte blindée
- Création d'un hall d'entrée
- Rénovation cage d'escalier
- Réhabilitation des appartements en 2006 (salle de bain, cuisine, WC, entrée, installations EDF et GDF)
- Réfection de l'éclairage en 2021
- Rénovation sous-sol (caves)
- Rénovation éclairage parking P2 en 2015

Tous ces travaux ont contribué à maintenir en très bon état les immeubles où nous vivons, dans un cadre agréable et tranquille que nous n'avons pas l'intention de quitter.

M. le Maire, soucieux de notre cadre de vie doit préserver tout cela. On est bien là où on vit, on ne veut pas que ça change ! ».

[Commentaire du commissaire-enquêteur :](#)

Identiques à la contribution précédente.

[Réponse de l'EPT :](#)

Cf. Préambule.

Lundi 16 mai 2022**R3 - Anonyme (quartier Albert-Thomas)**

« Je suis d'accord pour la démolition à condition qu'on me propose un appartement neuf au Plessis-Robinson avec ascenseur, la douche, deux chambres dans F3 et en étage car je suis âgée et mon fils handicapé ».

[Commentaire du commissaire-enquêteur :](#)

Cette contribution montre la limite des processus de réhabilitation de certains types d'immeubles.

[Réponse de l'EPT :](#)

Cf. Préambule. La Ville a entendu les demandes des habitants souhaitant vivre dans des logements plus accessibles, le projet de requalification restant un objectif de la Ville.

Lettre annexée

La SEDIF (service public de l'eau) envoie en mairie un exemplaire de sa contribution en tant que PPA (personne publique associée) datée du 10 mai 2022.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Voir chapitre C.5.

Mardi 17 mai 2022

R4 - Anonyme (quartier Albert-Thomas)

« Nous sommes logés dans le quartier Albert-Thomas, ce quartier est situé dans la zone vouée à la démolition ; nous sommes OK pour être relogés dans un appartement équivalent à celui que l'on occupe. Je ferai d'autres commentaires sur le site dédié ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient d'expliquer le processus de relogement (et de fixation du nouveau loyer) lorsque le bailleur souhaite procéder à la démolition de l'immeuble.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

R5 - Anonyme (allée Laennec)

Je « souhaiterais que les nouveaux immeubles construits à la place des immeubles de l'allée Laennec soient dotés d'ascenseur. Également (je) souhaiterais être relogé dans ces nouveaux immeubles à l'issue (du processus de travaux). En attendant, que deviendrons-nous sachant que cela fait deux ans que j'ai entamé des travaux. Je me suis renseignée avant et il m'a été encouragé de faire mes travaux ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certains locataires considèrent que le manque de communication préalable par les autorités et/ou le bailleur est peu respectueux.

La question du délai de déménagement est assez cruciale dans l'esprit des gens qui ont effectué des travaux (embellissement, cuisine intégrée, ...) ou qui souhaitent dès à présent en effectuer : cela vaudrait-il le coût d'investir du temps et de l'argent si c'est avant une démolition ?

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Jeudi 19 mai 2022

R6 - Anonyme

« Il serait préférable de procéder à une réhabilitation des immeubles actuels, plutôt que d'envisager une démolition. Ainsi, pas de déménagement et beaucoup d'économies seraient réalisées. Et le lien social entre habitants serait maintenu. Gardez "l'esprit village" du quartier ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

De son expérience, le commissaire-enquêteur sait que la question de réhabiliter ou reconstruire n'est pas seulement technique. Toutefois :

- les problèmes d'accessibilité (demi-rez-de-chaussée et manque d'ascenseur) sont très difficilement traitables,
- un objectif de densification (ne serait-ce que pour payer une partie des travaux) impose classiquement la démolition.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Mardi 24 mai 2022**R7 - Anonyme (secteur pavillonnaire)**

« Propriétaire d'un terrain dans le secteur pavillonnaire, j'ai quelques interrogations sur des règles et des termes, dans la zone UEa :

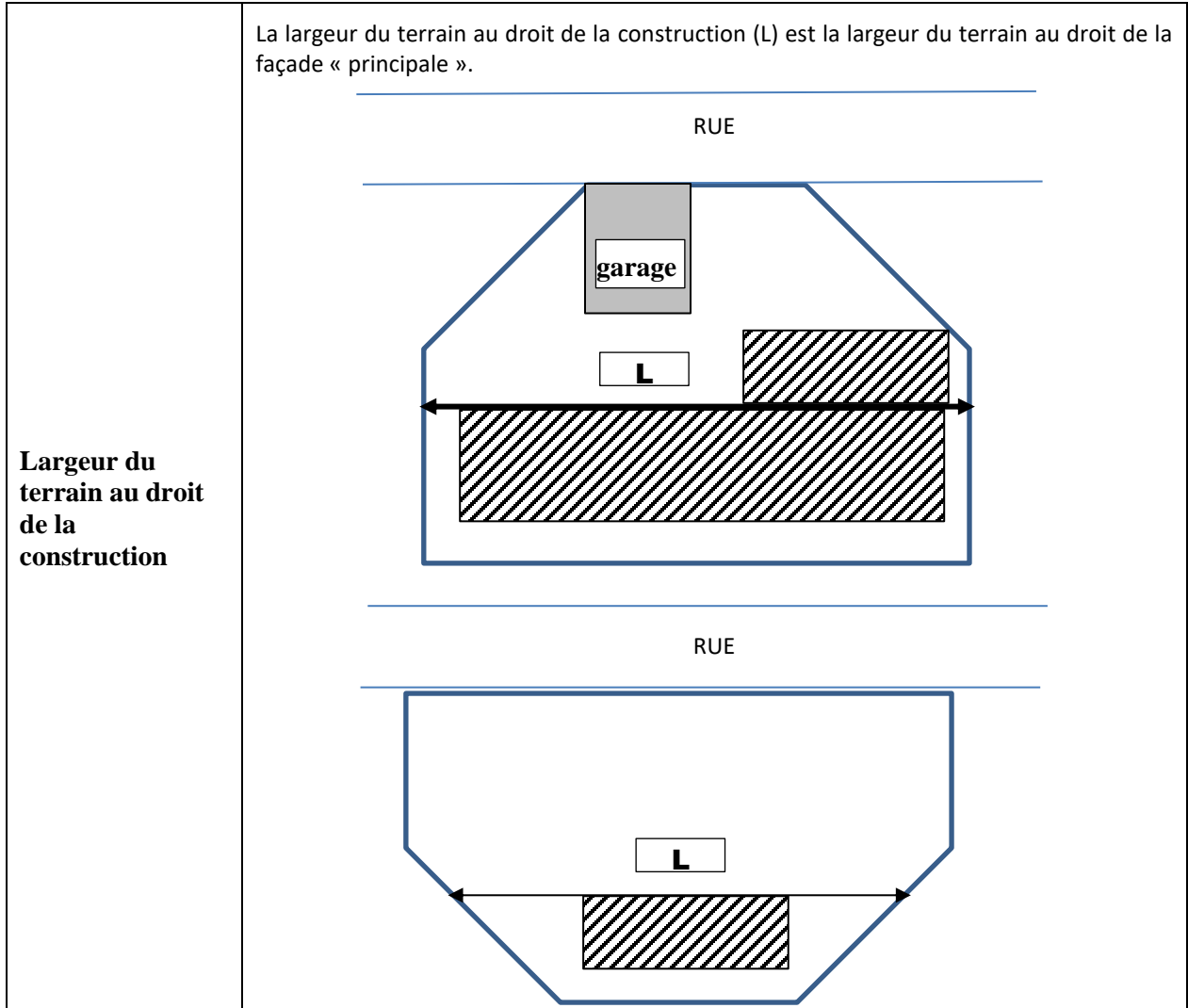
- Que signifie "la largeur du terrain au droit de la construction", je pense que cela mérite une explication
- Que doit-on prendre en compte le calcul de la longueur totale des façades ?
- Que signifie "la hauteur de façade à l'égout de toit" : en effet, il y a une définition pour "hauteur de façade" et une définition pour "hauteur à l'égout" ?
- Je n'ai pas trouvé la définition de "cours anglaises" dans les annexes ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient de répondre à ces questions.

Réponse de l'EPT :

Précision apportée dans les définitions en annexe.



- Je n'ai pas trouvé la définition de "cours anglaises" dans les annexes ».

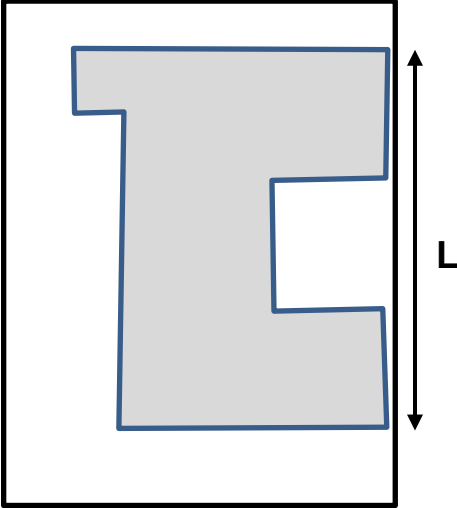
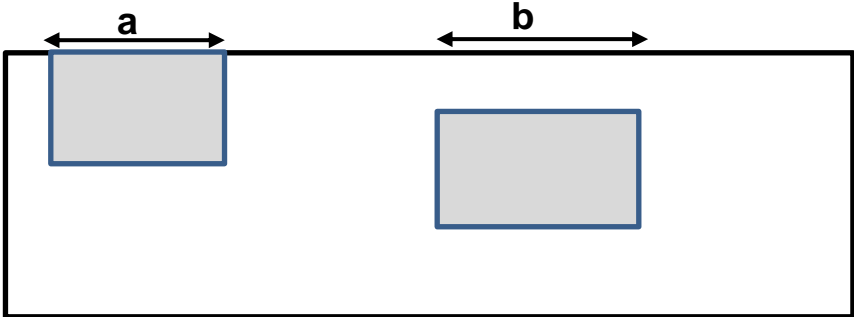
Réponse de l'EPT :

L'article UE 10.2 a été précisé comme suit : « La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Cette hauteur ne s'applique pas au droit des accès au sous-sol et des cours anglaises telles que définies en annexe « Hauteur de façade » ».

- Que doit-on prendre en compte le calcul de la longueur totale des façades ?

Réponse de l'EPT :

Précision apportée dans les définitions en annexe.

<p>Longueur totale des façades</p>	<p>La longueur totale des façades(L) correspond à la projection orthogonale de toutes les façades et parties de façades.</p>  <p>Ci-dessous la longueur totale des façades « L » correspond à l'addition des deux façades « a » et « b »</p>  <p>Y compris les installations « pare-vue » si elles ont une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol.</p>
---	---

- Que signifie "la hauteur de façade à l'égout de toit" : en effet, il y a une définition pour "hauteur de façade" et une définition pour "hauteur à l'égout" ?

Réponse de l'EPT :

- Cette partie phrase présente aux articles 8 a été supprimée.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

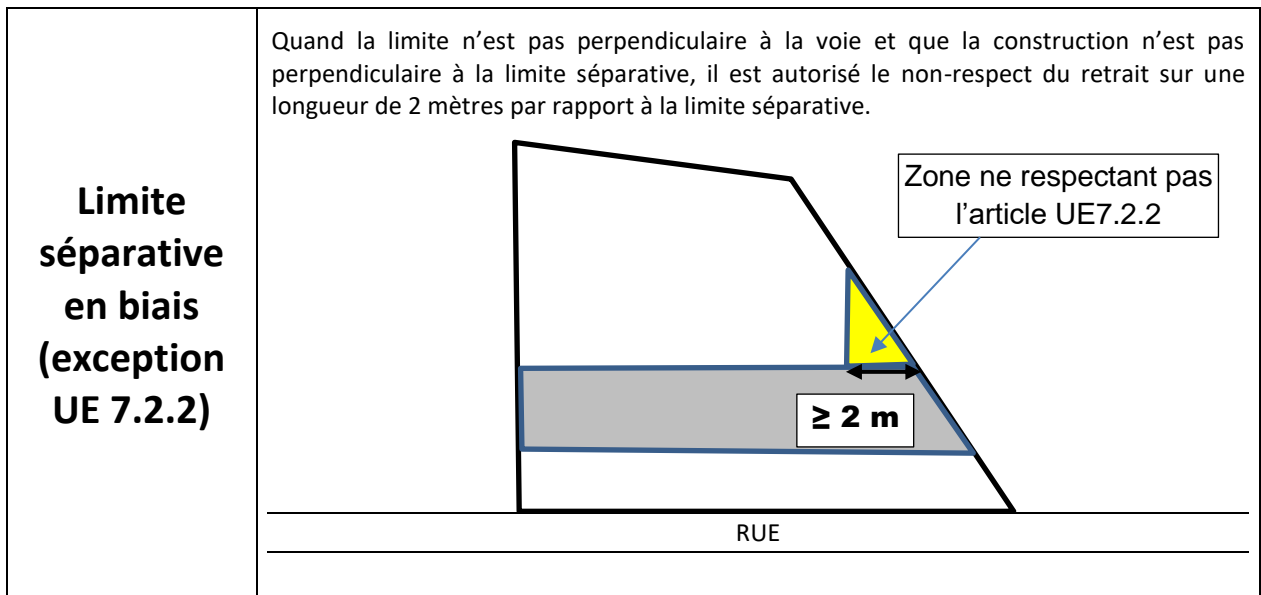
Il en prend acte et estime logique que l'EPT modifie ensuite à la marge le texte de certaines définitions, de façon à tenir compte des questions de détails d'interprétation posées.

- « Par ailleurs, les limites latérales de mon terrain sont en biais : comment doit-on interpréter la règle de l'article UE7.2 pour ma façade principale qui donne sur rue. Est-il possible de prendre ces remarques ou de m'apporter des réponses ? ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :
Il convient de répondre à ces questions.

Réponse de l'EPT :

Précision apportée dans les définitions en annexe.



Lettre annexée

Le directeur général du Groupe Hospitalier Paris St-Joseph apporte et dépose les notes n°1 (3 pages) et n°2 (3 pages) rédigées V2 du 10/05/22.

Commentaire du commissaire-enquêteur :
Voir chapitre C.4.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse à l'observation O1 sur Marie-Lannelongue.

Mercredi 25 mai 2022

Lettre annexée

M. Hurpeau (rue du moulin-Fidel) dépose en mairie sa lettre (4 pages) datée du 24 mai 2022.

« Si de nombreuses adaptations contenues dans les différents documents ne me semblent pas remettre en cause les grands équilibres urbains de la Ville, il en est un (...) qui pose question et mérite des remarques, observations voire critiques de ma part.

La création d'une Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier du Plateau vise à rayer purement et simplement de la carte, le dernier pan d'un secteur de logement locatif social. C'est depuis plusieurs décennies un objectif majeur de la politique urbaine de la Ville. La MRAE d'Ile-de-France ne s'y est d'ailleurs pas trompée, qui dans ses remarques en tant que personne publique associée évoque la possibilité de réutiliser les bâtiments existants ! ».

Il évoque ensuite :

« 1) Le côté très formel et largement insuffisant de la publicité faite à l'occasion de cette enquête. Certes, elle semble répondre à des critères très « administrés » de procédure mais écarte quasiment d'emblée toute intervention objective des principaux intéressés, les habitants. Ni le Territoire, ni la Ville n'ont pris le soin de les informer réellement. Il aura fallu qu'association et parti politique présents sur la Ville fassent connaître ce projet. C'est un profond manque de respect voire de mépris pour les habitants. A l'heure où la politique fait preuve de tant de méfiance et de défiance de la part de nos concitoyens, c'est une preuve supplémentaire de son éloignement des individus. C'est un simulacre de consultation dont malheureusement nous avons pris l'habitude dans les affaires de la gestion municipale. La municipalité nous rétorquera qu'avant que le dossier ne soit accepté, elle ne peut pas trop s'avancer. Certes des réunions publiques se tiendront ultérieurement mais elles ne remettront pas en cause l'économie du projet qui concerne, bon an mal an, des centaines de familles. De plus en plus de Villes consultent, dialoguent et prennent en compte les premiers retours liés à ces échanges souvent fructueux. Le Maire et son équipe expliqueront ultérieurement tout le bien fondé de ce projet ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

En effet, l'information concernant cette enquête publique a été légale, mais toutefois assez minimale.

Concernant l'OAP, il s'agit en effet encoure d'une esquisse de programmation non datée et visant le long terme.

Toutefois, l'ensemble des modifications du PLU deviendront opposables dès leur approbation par le conseil territorial.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

« 2) Le projet

Les logements locatifs sociaux actuellement édifiés sur ce projet l'ont été à partir des années 1950 et après pour répondre aux immenses besoins de reconstruction d'après-guerre. Ils sont la propriété exclusive de Hauts-de-Seine Habitat, premier propriétaire bailleur public du département.

Ce patrimoine a fait l'objet (même si l'on peut considérer que cela est toujours insuffisant) de très nombreux travaux d'entretien et d'investissements lourds de sa part. Réfection des toitures avec isolation des combles, changement des menuiseries par du double vitrage, ravalement des façades avec ITE (isolation thermique par l'extérieur), raccordement géothermique, remise en état des logements après départ du locataire partant, remise en état des espaces verts avec création d'aires de jeux, de places de stationnement

Des dizaines de millions d'euros ont ainsi été dépensés pour améliorer parfois de manière substantielle le confort des habitants. Tout cela en veillant en permanence à ne pas alourdir la quittance. Et pourtant, ces logements bénéficient encore de loyers très abordables qui permettent à des familles modestes voire très modestes de pouvoir continuer à vivre au Plessis Robinson. A l'heure où l'inflation et les hausses de prix s'accroissent, c'est un bouclier de protection pour les populations y demeurant.

Beaucoup reste à faire, certains travaux, comme la pose d'ascenseurs par exemple, étant particulièrement compliqués à réaliser. Mais ces immeubles bénéficient d'un environnement agréable, aéré, héritage incontestable des cités jardins, voulues et réalisées par Henri Sellier.

Un des aspects essentiels de ces ensembles immobiliers reste surtout le calme, la tranquillité, la convivialité qui y règne. Leur ouverture permanente sur la Ville n'en fait pas « un camp retranché » qui est un des marqueurs urbains contemporains où sont apparues souvent sous un prétexte de sécurisation, des grilles et des systèmes de sécurité.

Les habitants s'y sentent bien et les solidarités y sont présentes grâce à cette proximité. Le caractère mixte et intergénérationnel n'y est plus à démontrer ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ceci correspond à ce qu'un nombre significatif de personnes ont indiqué.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

« Les démolir brisera tous ces aspects que sont la vie au quotidien, la dispersion des habitants dans la Ville voire à l'extérieur y mettra un terme.

Le projet mobilisera des centaines de millions d'euros dont un montant non négligeable sera supporté par Hauts-de-Seine Habitat.

Vacance (absence d'occupant) prolongée sur plusieurs années de logements, coûts des remises en état des logements d'accueil, frais divers inhérents aux déménagements etc. Cela gèlera (c'est déjà le cas avec les opérations en cours) toutes les attributions à de nouveaux ménages (et en particulier les jeunes) en recherche de logement locatif. Bref des coûts sociaux et financiers très importants dont la Ville ne semble guère se soucier, à peine voire pas du tout évoqués dans les documents.

Les finances publiques seront aussi mises à contribution, l'APL souvent absente des quittances aujourd'hui (compte-tenu encore une fois de la modicité des loyers) sera à nouveau un facteur d'ajustement permanent faisant craindre une augmentation sensible voire importante des impayés ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit là d'une description de bon sens et ensuite qu'inquiétudes souvent exprimées par le public.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

« Il faut aussi en mesurer les aspects environnementaux. Les rapports sur ce sujet indiquent que le BTP est actuellement responsable de 19 % environ des émissions de CO₂. Imaginons l'impact d'un chantier tel que le projet le décrit, des centaines de logements détruits (là encore la MRAE d'Ile-de-France demande, au cas où le projet verrait le jour à optimiser la réutilisation des matériaux démolis).

Quant à la construction neuve de près de 3 000 logements, on peut imaginer l'impact d'un tel chantier ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit là d'impacts transitoires considérables, toutefois rarement mis en avant dans les études environnementales.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Le projet sur le secteur du Plateau avait pour objet de requalifier les logements sociaux existants, actuellement véritables passoires thermiques. Les nouvelles normes de construction applicables, permettront d'offrir aux habitants un meilleur confort thermique et un cadre de vie préservé.

Il reprend ensuite « les termes utilisés pour « valoriser » le projet : c'est une espèce de grammaire totalement virtuelle, qu'on en juge !

« (Le dossier indique que) « L'ambition communale sur ce secteur est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction des logements, en favorisant un bâti plus compact aux densités raisonnées. La plupart des équipements présents sur site seront maintenus. Cette opération, principalement résidentielle, sera l'occasion d'introduire une plus grande mixité sociale ».

Trois fois plus de logements sur la même superficie, cela s'appelle de la densité raisonnée. Il n'y a qu'à juger des constructions résidentielles récentes pour s'en faire une idée précise. Une fois encore, la MRAE a souhaité que la « pleine » terre, représente au moins 20 % des futures emprises ! ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le terme de « raisonné » a aussi interpellé le commissaire-enquêteur qui se demande ce que pourrait donc être une densité irraisonnée ?

Réponse de l'EPT :

Si le terme de « raisonné » est mal compris, il est proposé de le remplacer par densité « intelligente », c'est-à-dire pensée et organisée. Ce n'est pas la densité qui est source de mal vivre, mais la mauvaise organisation urbaine. Il existe des quartiers très peu denses, où les rues, l'espace public, les espaces verts mal implantés sont source de mal vivre. Le terme raisonné est employé dans le sens d'une urbanisation réfléchie, équilibrée dont l'organisation permet d'envisager et de rendre qualitative une densité sensiblement plus importante.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient de la réponse de l'EPT mais rappelle qu'il faut manier avec précaution le vocabulaire à la mode dans les textes réglementaires.

Il souscrit à la proposition de modifier cette expression pour « densité organisée » ou un autre terme qui apparaîtrait plus pertinent.

« (Le dossier indique que) « *Le quartier s'établit dans la composition générale de l'environnement, avec des densités raisonnées et des transitions douces, notamment avec le quartier pavillonnaire au sud. Le quartier est maillé de continuités vertes et bleues. Ce quartier durable offrira une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 3 000 logements diversifiés (75 à 80 % de logements privés). Cette offre reconstituera les logements sociaux existants dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel, basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale* ». Certes les logements locatifs sociaux seront reconstruits à l'unité près, mais les augmentations de loyers, de charges et la typologie des relogements proposés seront différents. Quant aux trames vertes et bleues il n'y a qu'à se rendre dans ces quartiers elles existent déjà. C'est de la poudre de perlimpinpin ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient de répondre sur les impacts sur les loyers, les charges et la typologie des futurs logements sociaux.

En effet, la végétalisation actuelle du Plateau est tout à fait intéressante et assure souvent d'intéressantes continuités vertes que l'OAP cherche à recréer différemment après avoir fait quasiment table rase (hormis concernant les 4 arbres remarquables).

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

« (le dossier indique que) « *l'avenue Léon-Blum (RD75), axe en 2 x 2 voies, est aujourd'hui source de coupure urbaine entre les quartiers Albert-Thomas et Joliot-Curie. Cette voie sera apaisée afin de renforcer le lien entre les deux quartiers : augmentation de la place des mobilités douces (piétons et cycles), aménagements routiers permettant d'apaiser la circulation, aménagements paysagers, etc. Les besoins nécessaires au développement des mobilités électriques seront intégrés aux travaux de requalification des espaces publics. Le maillage du quartier sera complété par un important réseau de cheminements piétons afin d'offrir aux habitants des chemins de traverse sécurisés qui reconnecteront le quartier aux lieux de vies internes, ainsi qu'aux centralités situées dans le pourtour immédiat du quartier* ».

Le projet est tellement apaisant qu'il en devient inquiétant ! ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il n'est pas besoin de modifier le PLU pour que le Département réalise une politique de « augmentation de la place des mobilités douces (piétons et cycles), aménagements routiers permettant d'apaiser la circulation, aménagements paysagers, etc. » et de « requalification des espaces publics » sur l'emprise de la voirie départementale.

Quant au « réseau de cheminements piétons », celui-ci existe déjà largement dans le quartier du Plateau, hormis là où des clôtures ont été installées dans le cadre d'opérations de « résidentialisation ».

Réponse de l'EPT :

Les cheminements piétons existent sur le quartier Albert-Thomas, mais il s'agit de dessertes internes au quartier, confidentielles. Les chemins se terminent souvent en impasse ou débouchent sur des rues très passantes. Le souhait est de créer une véritable liaison douce c'est-à-dire permettant le partage de l'espace entre piétons, mode de transports propres (vélo, trottinette et autres), sachant que celle-ci serait réservée à la promenade. Les circuits rapides tel que le « vélo-taf » ou RER V, seront plutôt favorisés sur les routes circulables, réaménagées pour permettre la sécurité de tous les utilisateurs. Par ailleurs la trame verte est quasi-inexistante sur le quartier Joliot Curie.

En outre, la Ville entend rappeler qu'un projet de coulée verte traversant la Commune permettra de relier aux différents projets de mobilités douces du Département comme du Territoire.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il souscrit bien évidemment à cette politique.

« (Le dossier indique que) « il s'agira de créer des continuités vertes et bleues, véritables corridors écologiques, permettant de relier entre eux les espaces arborés, bosquets, haies vertes, plans d'eau, etc. Certaines de ces continuités pourraient s'inscrire en accroche à la trame Verte et Bleue existante en particulier en relais de la Forêt Domaniale de Verrières. Le maillage végétal sera composé de plantations adaptées au climat et au sol, avec des essences indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorable à l'habitat des espèces faunistiques locales. Par ailleurs, ces essences végétales ont l'avantage d'être en général moins allergènes que les essences exotiques. La reconstruction sur site des logements sociaux existants, véritables passoires thermiques, et la construction des logements privés permettra ainsi, grâce aux nouvelles normes de construction applicables, d'offrir aux habitants un meilleur confort thermique et un meilleur cadre de vie ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La végétalisation actuelle du quartier, ayant pour partie 50 ans d'âge, est manifestement adaptée « au climat et au sol », même si l'ingénierie du paysagement a connu depuis des évolutions. Il n'est pas besoin d'attendre l'évolution du PLU pour planter (sur l'herbe majoritaire) un buissonnement « favorable à l'habitat des espèces faunistiques locales ».

Ce genre d'argument n'est souvent qu'un prétexte sans réelle portée technique pour justifier de supprimer tout ou partie des espaces verts existants.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient que la rédaction des objectifs et des modalités d'un futur projet sur ce quartier s'affranchisse des expressions des bureaux d'études à la mode, devenues passe-partout et désormais considérées par le public comme des alibis sans véritable contenu opérationnel.

« Je n'évoque qu'à peine, l'augmentation considérable de la circulation automobile, la Ville étant déjà, à certaines heures, littéralement asphyxiée par les bouchons et sa cohorte de nuisances. C'est certainement le fameux corridor écologique dont parle le texte.

Il y aurait beaucoup à dire également sur l'aspect mixité du projet qui doit être mais ne peut s'arrêter à celle sociale. En effet en aucun cas, les activités ne sont évoquées, il s'agit de reconduire voire de renforcer le caractère uniquement résidentiel du secteur.

Beaucoup de recherches ont été faites autour de ce que l'on appelle « la Ville du quart d'heure ».

Or depuis des années, la Ville du Plessis-Robinson, rejointe en cela par sa voisine Clamart, étouffe l'activité en rognant sur le secteur d'activité autrefois dénommé ZIPEC et aujourd'hui Noveos ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'objectif de stabilité du trafic automobile malgré une importante augmentation de la population n'est en effet pas crédible, malgré le futur tramway et l'effort en faveur des circulations douces.

Quant à « la Ville du quart d'heure », le commissaire enquêteur rappelle que les contraintes individuelles et familiales freinent la mobilité qui serait sous-tendue par cette notion : droit au bail social, frais de mutation en accession, contraintes de mobilité (ou immobilité) professionnelle, gestion familiale (2 emplois par couple ou familles éclatées), vie sociale locale et agrément du lieu de vie, montant des loyers ou de l'achat, etc.

Réponse de l'EPT :

Voir Réponse n° 3 sur les transports.

Il a été acté la prolongation du T10 qui reliera la Croix-de-Berny à la gare de Clamart.

Ainsi, les Robinsonnais seront reliés à la future ligne 15 du Grand Paris express. Le report modal induit par la connexion du PR à une ligne du GPE est donc bien à prendre en compte.

Il est à noter que les villes du territoire portent le projet commun de la prolongation de lignes structurantes comme la L4 jusqu'à Robinson, puis jusqu'à Châtenay-Malabry.

« Enfin pour terminer je n'évoquerai pas l'architecture qui fleurie depuis des années au Plessis-Robinson et qui vaut désormais à notre Ville le sobriquet de Disneyland. Mais cela mérite réflexion comme celles qui se tiennent en ce moment au moment où j'écris ces lignes, à Versailles, à la biennale d'Architecture et du Paysage.

De très nombreux sujets (y) sont abordés et notamment celui de l'aménagement circulaire qui permet ou permettra d'éviter à l'avenir que le BTP qui produit actuellement environ 19 % des gaz à effet de serre (cf. supra) en réduise l'impact.

Elle fait également la part belle à la place de « l'homme » dans ces projets qui pour certains engagent largement le futur, tant la préservation des grands équilibres de notre planète est aujourd'hui un sujet majeur. Et bien d'autres par ailleurs.

Voilà donc les principales remarques que je souhaitais faire afin d'introduire un vrai débat et pas un monologue sur l'avenir de ce quartier. Je ne suis pas partisan d'un passéisme béat, mais il faut éviter désormais de brutaliser les habitants et leur Ville pour qu'un autre projet plus réfléchi et partagé puisse émerger ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il faut toutefois reconnaître que l'architecture communale assez typée plait à la population et à beaucoup d'acquéreurs.

A propos du volume de déchets du BTP, il est nécessaire de rappeler que la densification en petite et moyenne couronnes, dite « renouvellement urbain », a notamment pour objectif de minimiser la consommation d'espace rural, les migrations alternantes et le rôle exclusif de la voiture.

Réponse de l'EPT :

Reconstruire la Ville sur la Ville est un objectif de l'Etat depuis près de 25 ans ; le Plessis-Robinson poursuit le même objectif : construire des logements, tout en laissant une large place à des espaces libres de qualité ouverts à tous. L'architecture « typée » de la Ville est reconnue et a reçu plusieurs prix d'urbanisme et d'aménagement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en convient.

R8 - Anonyme

« Il y a déjà trois phases de démolition - densification actées sur le Plessis-Robinson ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La question de l'enclenchement précipité (?) simultané (?) ou successif (?) des différentes étapes du renouvellement urbain est ainsi posée mérite une réponse.

Réponse de l'EPT :

Cf Préambule. Il est toutefois de nouveau rappelé que l'urbanisme réglementaire n'est pas une phase opérationnelle. Le projet de requalification du Plateau est loin de démarrer.

« Je pense que c'est une erreur de densifier encore davantage !

L'avenue du Général-de-Gaulle est déjà bien bouchée aux heures de pointe, bien bruyante et polluante.

Ce qui m'a amené à refuser un logement donnant sur cette avenue.

Pour l'instant, notre Ville est encore très agréable. Ce serait tellement triste que ce ne soit plus le cas ! ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'analyse environnementale indique que la densification ne s'accompagnera pas d'une augmentation du trafic routier, notamment du fait que l'arrivée du tramway et le développement du vélo constituent des moyens d'évitement et/ou de réduction du trafic automobile.

Le commissaire-enquêteur doute fortement que le doublement (ou plus) de la population d'un quartier puisse s'effectuer sans augmentation du trafic routier, ceci malgré l'affirmation de l'analyse environnementale.

Réponse de l'EPT :

La collectivité poursuit l'objectif de construire des logements, tout en laissant une large place à des espaces libres de qualité ouverts à tous.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en convient, mais les arguments apportés par l'analyse environnementale pour justifier de l'abandon progressif de la voiture individuelle devraient être plus crédibles et plus étayés.

En effet (hors jeunes « bo-bo » de Paris *intra-muros*), la plupart des actifs qui utilisent les transports en commun ou le vélo pour aller travailler disposent d'au moins une voiture par famille pour leurs loisirs, les grosses courses et les vacances ...

« Il serait temps aussi d'arrêter d'abattre les arbres qui ne sont pas classés "arbres remarquables" car ils ont plusieurs dizaines d'années de vie et fournissent de l'oxygène alors qu'ils sont remplacés par de tous petits arbres qui mettront des dizaines d'années à croître si on leur en laisse le temps ... ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cet argument est particulièrement pertinent.

A noter que le recensement des arbres remarquables n'a pas été actualisé en vue de ce dossier et que l'esquisse de la nouvelle OAP se contente de la préservation des 4 arbres remarquables précédemment recensés ...

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

R9 - MMmes Roos et Floquet (quartier Albert Thomas)

« Nous souhaiterions avoir une réunion avec l'Office HLM et la Mairie afin d'être informées des décisions éventuelles qui pourraient être prises concernant l'avenir de notre quartier et de ses logements ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'information de ce projet d'OAP ne semble pas avoir été effectuée en amont et de personnes sont donc très inquiètes, d'autant qu'une OAP oriente sur les grandes lignes d'un projet et ne définit pas de planning.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

R10 - M. Gérard Tison (allée du Square)

Ce monsieur est « totalement opposé aux dispositions du projet de "Grand Paris" pour notre Commune et la petite couronne.

La densification de l'habitat, l'extension des infrastructures routières, la multiplication des réseaux de transports en commun, les déboisements ; tout cela produit l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols : tout cela a un effet considérable dans les maux qui nous touchent tous aujourd'hui : dérèglement climatique, pandémies, désordres sociaux.

L'alibi vert (green-washing) n'est plus à même de nous faire oublier la réalité quotidienne sur le terrain ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les arguments présents sont d'évidence.

L'analyse environnementale, après une description pertinente de l'état actuel, enfile ensuite les poncifs et les mots clés en faveur du « développement durable », tels que « îlot de chaleur », « couloir écologique », « circulations douces », et bien d'autres ... alors que le projet (y compris l'application du PLU actuel que le présent projet de modification n° 2 aurait pu en partie corriger) conduit à une importante densification, une artificialisation des sols, une baisse de la présence du végétal dans la Ville, etc.

Le problème réside dans la considérable différence entre le discours présenté au public et la réalité qui est générée par l'application du PLU actuel, non corrigée et même parfois aggravée par la mise en œuvre de la modification n°2 qui est soumise à enquête publique.

Le commissaire-enquêteur peut comprendre qu'un projet porte atteinte à certains éléments environnementaux, à condition que ce soit :

- pour satisfaire des objectifs légitimes d'intérêt général explicités : par exemple la nécessité de loger dignement la population francilienne et de lutter contre le gaspillage énergétique,
- en décrivant et en assumant les conséquences environnementales inéluctablement induites.

Réponse de l'EPT :

Il est rappelé que toutes les opérations menées depuis 1989 ont créé des espaces verts :

- **Les jardins de la Cité-Jardins**

Le programme de rénovation de ce quartier sur environ **2 ha** a réaménagé des espaces paysagers en aires de promenade et de loisirs et le réaménagement des jardins familiaux, autour d'une rivière artificielle de près d'un kilomètre de long et alimentée par les eaux de pluie.

- **Le Jardin de Robinson** créé lors des premières phases de rénovation de la Cité-Jardins. Ce jardin de **1,7 ha** se dessine sur l'emplacement d'une partie de l'ancienne Cité-Jardins haute. Ce jardin offre une aire de jeux d'enfants et un lieu de restauration : Le Chalet de Robinson.

- **Le parc de l'Hôtel de Ville** : la programmation de la ZAC Cœur de Ville a intégré l'aménagement de quatre espaces verts dont celui du parc de l'Hôtel de Ville, situé au pied de la mairie faisant ainsi la liaison verte entre le centre-ville et le parc Henri Sellier, mais aussi depuis la Vallée-aux-Loups et la Maison de Chateaubriand, allant jusqu'au Bois de la Solitude.

- **Le jardin de Sertillanges (0,8 ha)** a été réalisé dans le cadre de l'opération ZAC Cœur-de-Ville. Aménagé en 2000 autour de la maison Sertillanges datant du XVIII^e siècle, il complète ce nouveau cœur de ville.

Les projets d'aménagement sur le secteur de Noveos ont intégré des espaces verts dans cette zone aujourd'hui très minéralisée. De même dans le quartier des Architectes, il est prévu que les parkings aériens disparaissent au profit d'espaces libres.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certes, mais le ratio d'espaces verts par habitant a significativement baissé durant ces dernières décennies. Et encore ne faudrait-il considérer que ce qui est en pleine terre.

« Au Sud du quartier Colbert, av. du Général-Leclerc, zone pavillonnaire, la hauteur des nouveaux immeubles prévus constituerait une importante nuisance pour la culture des jardins et l'ensoleillement des habitations en arrière-plan.

Une longue expérience des enquêtes publiques des POS et PLU m'a appris que l'avis des populations est réellement peu pris en compte.

Plaise à nos décideurs : s'il vous plaît, rendez-nous l'air et le soleil, rendez-nous la joie de vivre, rendez-nous une Ville vivable ! Respectez vos sœurs et vos frères humains, respectez la nature ! »

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une réponse est nécessaire.

Réponse de l'EPT :

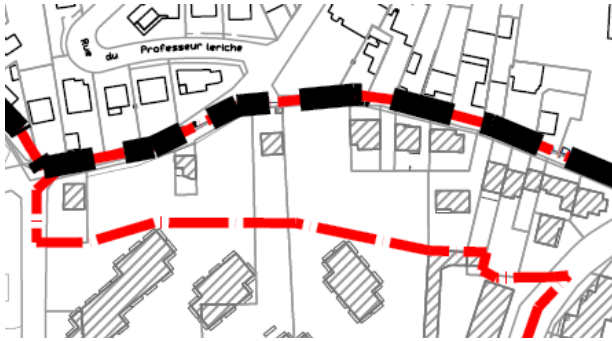
Cette remarque fait référence à des contentieux terminés et est sans aucun rapport avec l'enquête publique en cours. Il n'est pas souhaité répondre.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certes, mais l'augmentation de la densité et/ou de la hauteur autorisée a inévitablement comme conséquence, la perte de vue et d'ensoleillement pour les riverains qui subissent des mutations autour d'eux.

R11 - Anonyme (architecte du patrimoine à Fontenay-aux-Roses) »

« Faisant suite à l'avis d'enquête publique portant sur le transfert de classement de la rue Pasteur en zone UDC en substitution de celui actuel en UEe, je vous fais part de mes plus expresses réserves à ce projet en tant que résident au n°12, attaché comme l'ensemble du voisinage à son maintien en zone pavillonnaire et à son ensoleillement.



Il s'agit d'un secteur riche en sources avec la présence d'un aqueduc enterré chargé d'histoire. Son sol est de l'argile gonflante exposé au sécheresse et instable de surcroît, à toutes fins utiles répertorié déjà par le passé dans des déclarations de catastrophe naturelle. Sur le terrain, il est permis de retrouver des pointes du paléolithique néronien² en le retournant, enfin pour mémoire ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette partie de la contribution traite de l'impact de l'imperméabilisation du sol et de l'impact d'éventuelles futures excavations pour des parkings souterrains d'immeubles collectifs.

Réponse de l'EPT :

En préambule, il est rappelé que seule la frange depuis l'angle Arthur-Ranc / Pasteur jusqu'à la limite communale de Fontenay-aux-Roses est inscrite au PLU en vigueur en zone UE, et ne concerne qu'une vingtaine de pavillons. Le secteur complémentaire proposé en UDC est soit en UCa, zone de collectifs, soit en UDa zone mixte habitat petits collectifs.

Ainsi sur un périmètre très restreint, trois zonages se juxtaposent sans cohérence urbaine.

Le reclassement de la zone est justifié par la présence d'ensembles urbains plus caractéristiques de la zone UDC comme l'illustrent les photos ci-après.

La densification de ce secteur permettra la finalisation du front bâti existant sur l'avenue Raymond-Croland et permettra de mieux organiser cette entrée de Ville depuis le rond-point des Mouilleboeufs et l'avenue Raymond-Croland à Fontenay-aux-Roses.

Enfin, ce secteur est proche de la station RER B de Robinson, à 7 minutes à pied.

² Commentaire du commissaire-enquêteur glané sur internet : le Néronien est une période de la préhistoire qui se situe autour du 50^e millénaire. Cette période se caractérise par la production de lames, lamelles et pointes régulières de silex de petites dimensions (10 à 30 mm de longueur).



1 rue Pasteur



3 rue Pasteur



17 rue des Sources



56 avenue Raymond Croland

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette réponse ne traite pas des conséquences d'une plus grande imperméabilisation des sols ... qui était pourtant l'objection du contributeur et peut interroger, notamment sur des terrains en pente et/ou comportant des couches géologiques argileuses.

Concernant l'objectif de cohérence urbaine et la possibilité d'une certaine densification progressive (en fonction d'éventuelles cessions de parcelles par leurs propriétaires) et une évolution à terme du front bâti sur l'avenue Raymond-Croland, le commissaire enquêteur en comprend la motivation et le souhaite de l'EPT de classer désormais cette portion de quartier dans un zonage UDC de nature intermédiaire.

« Cette rue en pied de talus forme un tout jusqu'à présent relativement préservé par la rue Boris-Vildé en contre-bas du Centre d'Energie Atomique (CEA) et qui dans le paysage urbain reste un élément arboré homogène prédominant pour une ville cruellement dépourvue de verdure en regard des communes environnantes.

Alors que les Fontenaisiens intéressés se sont déjà exprimés et (ont) marqués leur hostilité à tout mitage par l'insertion d'un habitat collectif, je suis surpris de voir se mettre en cause par cette consultation les dispositions retenues ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette partie de la contribution traite de la dégradation des aspects paysagers d'un quartier qui suit mathématiquement toute densification (augmentation des emprises bâties, baisse du ratio de pleine terre, plantation de petits arbres en remplacement des anciens jardins pavillonnaires, ...).

Contrairement au tissu de la rue Boris-Vildé (sur Fontenay-aux-Roses), la rue Pasteur comporte certaines assez grandes portions de parcelles et non pas un petit pavillonnaire resserré, ce qui conduit à une typologie assez différente. Toutefois, il est vrai que toute densification conduit à une baisse du ratio de pleine terre par rapport à l'état actuel (notamment concernant les assez grandes portions de parcelles en interface avec les logements collectifs situés le long de l'avenue Arthur-Ranc).

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés ci-avant.

C.3 - Registre électronique et pièces annexées**Le 11 mai 2022****E1 - Mme Souchon**

« L'OAP Quartier du Plateau développe un projet axé autour de la qualité de vie. Les propos introductifs déplorent un manque de mixité sociale. La partie programmation mentionne vouloir reconstruire les logements sociaux existants, remédier à ce manque de mixité, avec une densité modérée. J'en déduis donc que la densité d'habitants/m² va augmenter.

Dès lors, comment concilier qualité de vie et plus forte densité d'habitants ?

N'est-ce pas au contraire déprécier la qualité de vie des habitants du quartier ?

Par ailleurs, l'OAP ne mentionne pas l'adjonction de commerces de proximité ("Ville du quart d'heure") qui participent pleinement à la qualité de vie ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit là d'excellents questions.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Le 13 mai 2022**E2 - Anonyme (une dame du quartier Joliot-Curie)**

« J'habite de quartier Joliot-Curie depuis 8 ans maintenant, je suis maman de 3 enfants dont des jumelles.

Les immeubles actuels ne sont pas du tout fonctionnels :

- pas de local poussettes,
- pas de local vélos,
- pas de places parking,
- pas d'ascenseur

Ce ne sont pas des conditions correctes pour vivre confortablement, encore moins avec des enfants.

Sans compter les problèmes d'acoustique : on entend tout, même quand nos voisins du dessus ou dessous sont au téléphone

L'accès des immeubles n'est pas praticable avec des poussettes, le mien a trois marches pour entrer.

Sans compter l'état de l'immeuble : des morceaux de mon balcon tombent.

Merci de penser aux locataires qui, sous prétexte qu'ils sont dans des logements sociaux, n'auraient pas le droit à un confort minimum.

J'ai hâte d'être relogée dans un logement moderne en adéquation avec ma vie familiale ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les commentaires concernant la technique de certains immeubles sont globalement défavorables, alors que d'autres personnes apprécient les réhabilitations précédemment effectuées, la stabilité de leur lieu de vie, le cadre paysager et les relations humaines.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule. La Ville a bien entendu les demandes des habitants souhaitant vivre dans des logements plus accessibles, le projet de requalification reste un objectif de la Ville.

Le 16 mai 2022**E3 - Mme Keita (square Jean Goujon)**

« Habitante d'un des sites concernant par cette modification du PLU, j'aimerais avoir des informations relatives questionnements suivants :

Quel plan d'accompagnement des habitants dans le cadre de ce projet de rénovation urbaine.

Comment se traduira le relogement de "certains habitants" pour permettre cette mixité sociale tant attendue ? Sur quels critères ?

Beaucoup de questions auxquelles il faudrait apporter rapidement des réponses pour permettre aux habitants de ces sites d'appréhender au mieux ce qui semble être déjà décidé !!!

Ne pas hésiter à s'inspirer de ce qui se fait déjà dans le cadre des projets nationaux et locaux de rénovation urbaine à travers notamment les maisons de projets :

<https://mdp-tmvl.artefacts.coop/la-maison-de-projets-nprnu/#un-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain> ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La question de l'information préalable des locataires est fondamentale, notamment de façon qu'ils puissent se projeter dans le temps et dans l'espace, voire participer au bouleversement attendu de leur quartier.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Le 17 mai 2022**E4 - Mme Launay (élue Génération.S du conseil municipal sur la liste Ambition Citoyenne)**

« Suite à notre échange de ce mardi 17 au soir et suite à votre demande de vous alimenter au plus tôt avec mes premiers éléments, je vous transmets la première partie de mon avis (...).

Par cette première partie d'avis, je vous confirme donc mon alerte quant au caractère inadapté de la communication pour la modification du PLU n°2 et quant au caractère non conforme de l'évaluation environnementale ».

En annexe, Cette personne verse le fichier « Partie 1 Avis N LAUNAY pour modif PLU N°2 mai 2022.pdf » qui est intégralement cités ci-après.

« **A)** Une communication inadaptée au regard d'une mutation de grande ampleur, objet d'inquiétudes légitimes

- Le Territoire s'est limité à une communication au minimum légal pour une modification du PLU caractérisée par l'Autorité environnementale comme une « mutation de grande ampleur du Territoire communal ».
- En effet en dehors d'une publication sur les journaux des Echos et du Parisien, et d'un affichage sur panneau se limitant à l'annonce de l'enquête publique, les habitants de la Ville concernés (et en particulier de l'OAP le Plateau et du secteur proche de la Fontaine des Moulins) n'ont été avertis ni par le Territoire en direct ni par la Ville.

Pour cette dernière, il est à noter l'absence sur la page d'accueil du site internet de la Ville de l'information liée à cette mutation d'urbanisme d'ampleur ni même l'annonce de l'enquête publique. Seul un public averti pourra aller consulter la page urbanisme dédiée.

L'information est également totalement absente du site Facebook de la Ville.

Quant au magazine municipal le Petit Robinson, la publication d'avril en fait référence qu'à un atelier sur le PLUi du Territoire, sans préciser qu'une modification du PLU d'envergure est en route sur le court terme et avant le PLUi.

Pire, la publication du Petit Robinson du mois de mai n'évoque même pas cette enquête publique dans sa dernière page agenda.

- *Les personnes du secteur du Plateau que j'ai croisées aujourd'hui à la mairie m'ont ainsi confirmé n'avoir été alertées que par le tract du parti communiste du Plessis-Robinson qu'elles ont reçu dans leur boîte aux lettres.*

Ces habitant(e)s se trouvent aujourd'hui fortement désemparés par cette information « cachée » et brutale sans concertation, et sans aucune réunion publique pour leur expliquer les tenants et les aboutissants.

Leurs inquiétudes quant au changement de leur cadre de vie sont légitimes d'autant plus pour des personnes fragiles et parfois âgées.

Rappelons que le secteur de l'OAP Plateau concerne 1 500 logements alors que l'OAP Ledoux, qui a fait l'objet d'une réunion publique, ne concernait la destruction que du tiers de ce nombre de logements PLAI ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La description concernant la communication est exacte.

Le commissaire-enquêteur avait demandé, lors de la réunion préparatoire avec l'EPT et la mairie, quels moyens complémentaires seraient mis en place, en sus du strict cadre réglementaire. Il n'a toutefois pas de possibilité d'imposer de tels compléments.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Mme Launay « sollicite donc une prolongation de cette enquête publique à minima d'un mois après parution d'une communication appropriée dans le magazine du Petit Robinson, un relais de communication associé sur le site de la Ville et sa page Facebook, ainsi qu'une réunion publique à minima pour les habitants de l'OAP du Plateau et (aussi) du secteur de la Fontaine-des-Moulins (actuel site de l'hôpital Marie-Lannelongue) ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'électrochoc produit par la communication d'un trac d'un parti politique d'opposition municipale a suscité de nombreuses participations du public durant les 3 dernières permanences.

Une réunion de présentation au public les conséquences à long temps du projet d'OAP sera prochainement à organiser, notamment afin de :

- prendre en compte l'émoi des habitants et leurs souhaits,
- présenter les projets et le planning envisagé.

Toutefois et dans la cadre de la présente enquête publique, la forte participation du public à partir de la 3^e permanence et le dépôt progressif de nombreuses observations sur le registre dématérialisé n'ont pas convaincu le commissaire-enquêteur de prolonger l'enquête dans le but d'organiser au moins une 6^e permanence et une réunion publique.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

La Ville et l'EPT ont entendu les inquiétudes des habitants et proposent de supprimer l'OAP du Plateau et de réaliser une étude urbaine et paysagère sur ce secteur.

« **B)** Une évaluation environnementale non conforme, entre autres pour la prise en compte des impacts cumulés ».

Mme Launay « constante que l'avis de l'évaluation environnementale a bien été requis conformément à la directive européenne de 2011/92/ UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, en particulier sur la casquette d'autorité environnementale.

Mais rappelons que ni la première modification du PLU de 2018 ni même la révision du PLU soumise à enquête publique en 2015 et adoptée par la Commune en décembre 2015 n'avaient été soumises à évaluation environnementale. En effet, le préfet avait émis, le 18 mai 2015, un avis de dispense d'évaluation environnementale alors que la révision du PLU de 2015 présentait des projets structurants avec impacts environnementaux tels que l'OAP Novéos, l'OAP Leroux, l'enfouissement des lignes THT, et deux plans de zonage de masse dont un dans le secteur protégé de la Vallée aux loups (Le Panoramic Ermitage).

Ce que l'Autorité Environnementale (AE) a bien relevé dans sa note 6 page 7 de son avis à cette modification de PLU. Depuis lors les projets issus du PLU adoptés en 2015 ne font l'objet que de demande d'évaluation environnementale au cas par cas au bon vouloir des décisions du préfet.

L'absence d'analyse d'impact environnemental et d'avis de l'AE autant sur la modification du PLU de 2018 que sur la révision du PLU 2015 dérogeaient donc au droit applicable dans l'Union Européenne à savoir la directive européenne en matière d'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

La France a dû se remettre plusieurs fois à l'ouvrage pour se conformer à cette directive européenne de 2011 puis à sa modification en 2014 suite à différentes mises en demeure par l'Europe. Encore l'an passé un nouveau décret est paru le 29 juin 2021.

L'article R. 122-5 relatif à la réalisation de l'étude d'impact et à son contenu, inclut dorénavant une obligation de prise en compte d'autres évaluations des incidences et de l'avis de cadrage préalable.

L'article R-122-5 prescrit de prendre en compte pour le cumul non seulement les projets existants réalisés mais aussi les projets approuvés. Ce qui devrait permettre de corriger/limiter les impacts liés à l'absence d'évaluation antérieurs ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de ces commentaires et d'évolution réglementaire qui suit (parfois avec retard) la sensibilité croissante aux problématiques environnementales.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT s'en remettent au Conseil d'Etat qui a confirmé la légalité du PLU de 2015.

Elle rappelle « ce que l'évaluation environnementale a bien prescrit (diverses recommandations) :

« ... (8) La MRAe recommande de fournir une analyse des effets liés à la modification n° 2 du PLU du Plessis-Robinson dans le contexte global des évolutions de ce PLU permettant les différentes opérations de requalification urbaine envisagées sur le Territoire communal, notamment en ce qui concerne les pollutions et nuisances générées par les déplacements, le paysage et le cadre de vie, le climat et les phases chantiers, afin d'en démontrer la cohérence avec le PADD et de définir le cas échéant les dispositions permettant de mieux les éviter, réduire ou, à défaut, compenser » ».

Elle estime que « les réponses du Territoire VSGP ne satisfont d'aucune manière à ce besoin d'autant plus que, par méconnaissance du droit applicable pour la prise en compte des effets cumulés prescrits par le décret de juin 2021, ces derniers indiquent page 5 de leur réponse à l'AE :

« l'évaluation environnementale n'évalue pas les incidences par rapport à une situation en absence de PLU mais compare les effets de l'application du PLU modifié par rapport à l'application du PLU en vigueur possible » ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il reconnaît que les « coups partis », à savoir l'application du PLU actuel et les conséquences futures de cette application sont intégrés dans le scénario « au fil de l'eau » dont l'impact n'est pas évalué.

Réponse de l'EPT :

Un tableau récapitulatif des incidences incluant celle du scénario fil de l'eau est bien prévu : L'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU sera complétée d'un chapitre récapitulatif des modifications intervenues depuis l'approbation du PLU.

Un rappel des effets environnementaux cumulés avec les précédentes modifications du PLU est formalisé afin de vérifier la cohérence et l'évolution optimale au regard des enjeux environnementaux des projets urbains permis par le PLU modifié.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette future adjonction.

Elle estime que « *en aucun cas, l'évaluation environnementale et les réponses du Territoire ne sont donc à la hauteur de la conformité au texte français applicable et au droit européen en matière de droit à l'environnement pour la prise en compte en particulier des effets cumulés sur l'environnement. Je m'approprie donc la demande de l'AE de prendre en compte le projet de requalification urbaine dans l'ensemble aussi bien sur le Parc d'activité Novéos, le Parc technologique, le quartier Ledoux, engagée depuis la révision ancienne du PLU de 2015 que sur le Plateau et la Fontaine du Moulin pour cette nouvelle modification de PLU* ».

Elle estime donc que « *il serait approprié de prendre en compte en particulier les projets suivants :*

- *sur l'OAP Novéos*
 - *Projet Descartes (750 logements) dont l'enquête publique a été finalisée après avis AE du 24 juillet 2020 ;*
 - *Projet clinique Lannelongue, pour lequel le préfet a décidé le 14 juin 2021 une dispense d'évaluation environnementale (soit étonnamment 15 jours avant le nouveau décret français du 29 juin 2021) ;*
 - *Projet Arcade (780 logements), pour lequel le préfet a signifié une obligation d'évaluation environnementale le 28 janvier 2022 ;*
 - *Projet de 315 logements au sein du parc technologique pour lequel le préfet a signifié une obligation d'évaluation environnementale le 14 janvier 2022 ;*
 - *Projet de 185 logements et 400 m² de commerce en rez-de-chaussée, pour lequel le préfet a signifié une obligation d'évaluation environnementale le 29 octobre 2021 ;*
- *L'évaluation environnementale sur la Fontaine-des-Moulins (860 logements) publiée par l'AE en avril 2022* ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette demande est assez compréhensible, dans la mesure où le « saucissonnage » des projets peut avoir pour conséquence de ne pas en aborder les effets cumulés.

Mais en même temps, la modification du PLU communal est de nature réglementaire (et non pas opérationnelle) et ne concerne formellement pas les projets précédemment déposés en application du PLU en vigueur.

Réponse de l'EPT :

Cette remarque n'appelle pas d'observation de la part de l'EPT et de la Ville.

Le 18 mai 2022

E5 - Mme Daoulas-Sarazin (sq. Joliot-Curie)

« Comme bien de locataires, je n'ai reçu dans ma boîte aux lettres, le trac "d'Avis d'Enquête publique" ³ que le jeudi 12 mai 2022 alors que cette dernière a débuté le 25 avril 2022 ... soit 3 semaines de retard ! Il est de notoriété publique que la Mairie du Plessis-Robinson souhaite faire de la Ville un nouvel Issy-les-Moulineaux... dédiée aux revenus élevés et diminuer drastiquement les logements sociaux. Faire de la partie (celle prévue à la destruction) à l'ouest du marché (logements sociaux), une image de la partie à l'est du Marché (logements dits "Walt-Disney" - voici ce que pensent les non-résidents du PR) Alors ... Comment faire passer un projet déjà acté, je vous le demande ?! Après consultation en ligne du dossier complet ... des questions se posent et dont les réponses n'apparaissent pas (sauf erreur de ma part) ..., à savoir :

- Fin d'une vraie consultation des Locataires (éventuellement une réunion publique en présence du Maire M. Perrin) ?
- Est-il prévu d'avoir les observations des locataires via un formulaire (exemple : QCM) ?
- Date de clôture de Finalisation du projet ?
- Date de mise en œuvre du projet, donc des destructions, des relogements (durée) ?
- Date de fin de projet ? ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces questions sont légitimes de la part des populations, ... même si cela dépasse largement la problématique d'une modification du PLU communal.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule. Le PLU a pour vocation de gérer le droit d'utilisation du sol et ne traite pas des problématiques opérationnelles.

« Enfin pour finir, vous prévoyez de déloger des personnes avec des revenus en majorité à hauteur du SMIC qui actuellement paient des loyers très modérés et justifiés pour, au final, en les délogeant, augmenter leur loyer ... et donc les appauvrir !!!

PS : Bien évidemment je pense que personne ne répondra à mes questions ci-dessus posées ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les questions du « délogement » (sic) et de l'augmentation des loyers, même ne relevant pas du PLU *stricto sensu*, sont posées par plusieurs personnes et correspondent à de réelles préoccupations.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

E6 - M. Jouhanneau et Mme Grandor (av. Albert-Thomas)

« Nous avons participé à la réunion du 17/05 ⁴ qui a été très instructive ; nous sommes concernés une fois de plus par la démolition de notre logement situé quartier Albert Thomas, car la précédente démolition a eu lieu quartier Aristide-Briand / rue Kellog & (rue) Raye-Tortue.

Ce sont des immeubles bien conçus avec des pièces relativement grandes, beaucoup d'espaces verts entre ces immeubles qui assurent une qualité de vie agréable et très aérée.

Certes, certains d'entre eux auraient besoin de rénovations & réhabilitations, il n'y a pas de plus grande mixité sociale que dans ces quartiers.

Les nouvelles constructions qui verront le jour seront plus massives, plus hautes avec plus de populations dans les mêmes lieux et énormément moins d'espaces verts.

Et tout ça a, à une époque on l'on parle sans cesse de réchauffement climatique.

N'y a-t-il pas dans ces projets une réelle contradiction ?

³ Le commissaire indique qu'il s'agissait d'un trac diffusé par un parti politique d'opposition.

⁴ En raison de l'affluence, le commissaire enquêteur avait alors reçu les personnes 4 par 4.

Le slogan de la Ville (esprit village) n'est plus du tout adapté ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces réactions recouvrent nombre d'autres observations écrites et orales.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

« Nous sommes partagés à l'idée d'être reloger sans pour autant être pressés dans un logement équivalent en superficie et également en prix du loyer « idéalement » sans pour autant être pressés et rester sur place avec une vraie réhabilitation, isolation, nettoyage des parties Communes, car il ne faut quand même pas oublier qu'en ce qui nous concerne, notre appartement a été entièrement rénové par nos soins afin de vivre correctement dans un espace apaisant que nous ne retrouverons pas ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

C'est parfois un dilemme que de se positionner par rapport à un projet qui impacte à la fois le court terme et le long terme.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

« Nous souhaiterions enfin savoir la date de clôture du PLU, (date) de mise en œuvre de ce projet, date de démolition et date de relogement ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'un important questionnement des personnes potentiellement impactées.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

E7 - M. Daniel

« Pouvez-vous me dire où les locataires du 19 av. Albert-Thomas seront logés pendant la démolition de l'immeuble ?

Aussi, pouvez-vous me dire où les nouveaux logements seront construits ?

Enfin, est-ce que les locataires seront consultés individuellement par HDS Habitat pour le choix du lieu d'habitation ? ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le statut juridique d'une OAP, en tant que préfiguration d'un projet opérationnel présentée au sein un document d'urbanisme réglementaire, induit ce type de questionnement lorsqu'il n'est pas pédagogiquement présenté et expliqué en amont.

Bien évidemment, le commissaire ne peut pas répondre à cette question.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule. L'OAP pose le cadre et les grands principes d'un futur projet et ne traite pas des problématiques de relogement, qui seront étudiées en phase projet.

Le 19 mai 2022

E8 - Anonyme

« Notre Ville se développe et c'est bien normal. Nous sommes en Ile-de-France, poumon économique de la France. On peut reprocher à l'Etat l'organisation et l'aménagement du Territoire français, mais c'est ainsi ; en province : peu de travail. Il faut donc bien loger près de son travail, idéalement près des transports en commun pour éviter de prendre la voiture, et polluer ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

C'est une observation très pragmatique. Le commissaire-enquêteur peut concevoir la nécessité de densifier, à condition d'assumer les impacts qui sont à la fois prévisibles et inéluctables, malgré les nécessaires mesures de protection qu'il faut prendre.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire assument pleinement les choix urbains, et œuvrent également comme expliqué précédemment pour que les impacts négatifs ne restent pas inéluctables.

E9 - M. Maurin

« Les immeubles du (quartier du) Plateau n'ont pas d'ascenseur : comment font les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite ? Sans compter les jeunes couples avec des bébés. Est-ce parce les gens sont modestes qu'ils ne doivent pas pouvoir bénéficier du confort moderne ?

Il faut rénover, mais est-ce possible ? Ou démolir ces bâtiments pour avoir du confort, de la modernité ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette personne pose des bonnes questions, et il est des cas où des choix doivent être assumés. Toutefois, cette destruction / reconstruction d'un quartier passe classiquement par une augmentation de la densité construite (nombre de logements, ...), dans la mesure où le vente de charges foncières (prix des terrains) aide à financer l'opération de renouvellement urbain.

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule. Apporter de la modernité, du confort, de la tranquillité, de la sécurité du beau, des espaces libres généreux, tels sont les objectifs de la Commune.

Ce sont ceux qui seront poursuivis et expliqués aux habitants.

E10 - M. Vénard

« Je souhaite pouvoir me garer dans un sous-sol et pouvoir profiter de verdure et d'eau plutôt que d'avoir une vue sur des voitures ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit là d'un des arguments en faveur de la démolition et reconstruction du quartier.

Mais, en même temps, un tel argument n'est pas glorieux de prendre prétexte du nombre de voitures à garer ... alors qu'on cherche à réduire les contraintes que nos voitures nous font subir et aussi leur impact sur la production de l'espace urbain.

Réponse de l'EPT :

Les réponses ont déjà été apportées sur la problématique de la place de la voiture en Ville.

La Ville comprend la remarque du CE, tout en précisant que l'objectif poursuivi est de réduire les contraintes que font peser les voitures, et non de supprimer les voitures.

E11 - Mme Lemosof

« Fier de savoir que l'hôpital Marie-Lannelongue va rester au Plessis-Robinson, même s'il déménage ailleurs dans la Ville ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ceci est en effet une fierté et un gros atout pour la Commune.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse à l'observation O1 sur Marie-Lannelongue.

E12 - M. Teverini

« J'apprécierai de ne pas entendre les conversations de mon voisin au téléphone ... les murs sont en papier c'est assez désagréable. Merci de vous intéresser à nous ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Même s'il est vrai que le savoir-vivre en collectivité est inégalement réparti, il existe des matériaux raisonnablement absorbants qui peuvent être mis en place dans les logements sur les murs (papier molletonné) et au sol (moquette ... même si ce n'est plus la mode).

Réponse de l'EPT :

Cf. Préambule.

Il a été répondu que la question de la réhabilitation serait étudiée en phase opérationnelle.

E13 - Anonyme

« Je suis ravi de voir que le quartier de Noveos prend vie, les 1^{ers} logements mais aussi, les équipements publics refaits ; cela va créer un véritable dynamisme dans ce quartier. Le collège qui a été choisi, un très beau. L'école est prévue au cœur de Noveos et pas trop loin du parc technologique, c'est parfait pour les futurs habitants ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il se demande toutefois si la présence de l'école n'aurait pas été plus judicieuse à proximité des logements plutôt que dans l'emprise du parc d'activité.

Toutefois, les opportunités foncières ne sont pas nombreuses ...

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire prennent acte de l'observation.

Le 20 mai 2022

E14 - Anonyme

« Le projet du plateau sera réalisé sur le modèle de la Cité-Jardins (même réglementation). C'est donc une garantie de succès architectural. La nouvelle Cité-Jardins est extrêmement agréable à vivre, se promener etc. C'est un modèle que l'on retrouve nulle part ailleurs !!!! Bravo ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'argument se comprend. Toutefois, le commissaire enquêteur trouverait plus intéressant que différents quartiers d'une Commune puissent être réalisés selon des concepts différents, notamment en fonction du contexte territorial et temporel des réflexions à maturer quant à leur évolution.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire prennent bonne note de l'observation favorable.

E15 - M. Djidji

« J'ai choisi de vivre au Plessis pour sa qualité de vie ; je vous en remercie de poursuivre la Ville sur le même modèle ; j'aimerais que mes enfants puissent y rester, et non partir dans des banlieues sinistres ou loin à faire des km de bouchons. Alors oui, il faut construire. Je ne suis pas habitant depuis très longtemps mais, quand je me suis installé, je n'ai pas considéré que la Ville se figerait dans le marbre pendant 50 ans. Il serait bon que les gens pensent un peu aux autres ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La question du dynamisme de l'évolution de l'urbanisme est pertinente.

Cette évolution a jusqu'ici été réalisée en application des règles d'urbanisme successives : l'ancien POS puis le PLU actuel l'ont permis.

La modification n° 2 du PLU aura pour conséquence d'augmenter la densité de certains quartiers qui n'ont pas encore muté, dont parfois du fait des règles d'urbanisme actuelles qui visaient à les protéger.

En revanche, l'analyse environnementale se devrait de faire état des bons côtés, mais aussi des inconvénients de la densification que les futures règles permettront.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire prennent bonne note de cette observation favorable.

E16 - Anonyme (secteur Joliot-Curie)

« Le quartier Albert-Thomas a des espaces verts peu qualitatifs, mal entretenus par HDSH et qui coûtent aux locataires. Laissons le service de la Ville fleurir ce quartier aussi. Vite ! Pour information, je réside sur le secteur Joliot-Curie. Hormis quelques arbres, je ne suis entouré que de voitures garées sur des parkings. C'est (...) pas une vue très jolie ; c'est un bon endroit pour certains de s'y rassembler pour faire a minima du bruit, voire pire. Je suis volontaire pour être relogée ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'argumentation alléguée d'un manque d'entretien des voiries et des espaces verts et l'existence d'incivilités ne constitue pas un argument suffisant pour promouvoir la démolition d'un quartier.

Concernant l'encombrement des espaces extérieurs par des parkings, l'analyse environnementale explique en substance que le taux de motorisation devrait drastiquement baisser avec le tramway et les modes doux : le commissaire-enquêteur en conclut que cet inconvénient devrait donc se réduire spontanément (au moins à nombre de logements constant).

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire prennent bonne note de cette observation favorable.

E17 - Anonyme

« Le plateau n'est pas un quartier où on a peur, mais les rues sont peu passantes, les parkings, et les espaces libres sont des lieux pas assez sécurisés pour que les habitants y vivent paisiblement ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de ce témoignage ... qui en contredit toutefois quelques autres.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire prennent bonne note de ce témoignage.

E18 - Direction de l'Hôpital Marie-Lannelongue

« L'Hôpital Marie-Lannelongue est en activité au Plessis Robinson depuis 1976 et les bâtiments qui l'abritent atteignent leur fin de vie technique et sanitaire du fait de son impossibilité à s'adapter aux standards d'aujourd'hui. Comme l'a bien compris la CRAMIF, ancien propriétaire des murs, sous le contrôle des Domaines, la poursuite de l'activité de l'hôpital ne peut se faire que dans une construction neuve.

De même, les commissions de sécurité ont autorisé la poursuite temporaire d'activité du fait des engagements de réalisation du nouvel hôpital et d'évacuation de l'ancien à brève échéance.

La préservation des espaces boisés réglementés qui entourent l'actuel hôpital nécessite de construire sur un autre site. Dans un souci de conserver l'activité sur le Territoire de la Commune du Plessis-Robinson, tout en améliorant l'accès à cet hôpital de renommée internationale en chirurgie cardiaque et thoracique, le Nouvel Hôpital Marie-Lannelongue sera implanté au 14, av. Galilée, sur le plateau de la zone d'activité Noveos en mutation.

L'Hôpital Marie-Lannelongue est engagé de longue date dans l'innovation chirurgicale pour le bénéfice des patients. L'hôpital a été le lieu de nombreuses « premières chirurgicales », telles que la greffe de trachée et la transplantation cœur-poumon, qui ont révolutionné la vie des malades.

Cette tradition d'excellence se poursuit au travers de nouveaux programmes de recherche lauréats d'appels à projets nationaux très compétitifs : en 2016 avec le développement d'un poumon artificiel miniaturisé, en 2019 avec les technologies de perfusion pour améliorer la transplantation cardiaque, et en 2021 avec la prise en charge personnalisée des anévrysmes de l'aorte grâce aux technologies d'impression 3D ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le déplacement de cet hôpital est stratégique. Seul, le site pressenti dans la zone d'activité Noveos le permet dans les délais requis avant la fermeture du site actuel.

Le permis de construire de ce projet a été délivré dans le cadre du PLU en vigueur.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse à l'observation O1 sur Marie-Lannelongue.

« Bien entendu pour que ce nouvel hôpital existe, il doit être financé principalement par la vente du foncier (du site actuel) de l'av. de la Résistance. Dans ce cadre-là, la Modification n°2 du PLU est un maillon de la poursuite de l'activité de service public de l'hôpital Marie-Lannelongue.

C'est pour ces raisons que l'équipe de Maîtrise d'ouvrage sous la direction du Directeur général de la Fondation Hôpital Saint-Joseph à laquelle appartient depuis 2020 l'Hôpital Marie-Lannelongue a rencontré, le 11 mai 2022, le Commissaire-enquêteur pour lui présenter ces enjeux ; ceux-ci sont détaillés dans deux notes remises en main ».

Les notes suivantes avaient été données au commissaire-enquêteur :

- Note 1 sur le choix de la reconstruction sur le site de Galilée V2 du 10 mai 2022 ;
- Note 2 de synthèse sur la procédure homologuée par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre V2 du 10 mai 2022.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une opération tiroir déjà bien enclenchée mais dont le bouclage financier dépend des autorisations de construire qui seront ultérieurement délivrées sur le site actuel de l'av. de la Résistance ... pour lesquelles des modifications sont nécessaires, incluses dans le cadre de ce projet de modification n° 2 du PLU :

- détails réglementaires,
- création d'une zone humide en remplacement de celle condamnée par le projet.

Les deux notes sont citées et étudiées au sein du chapitre relatif aux observations orales : voir C.4 ci-dessous.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse à l'observation O1 sur Marie Lannelongue

E19 - Association P.L.E.S.S.I.S

« Vous trouverez en pièce jointe les observations de l'association P.L.E.S.S.I.S. »
Le fichier joint est intitulé « Observations enquête publique modification n°2 du PLU.pdf ».

En introduction, « les observations de notre association porteront sur trois points contenus dans cette modification et que nous vous soumettons :

- I. Création d'un nouvel emplacement réservé ER 8 dans la zone Noveos,
- II. Le changement de zonage (UEa vers UDe) du secteur d'entrée de Ville nord-est,
- III. L'opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du Plateau ».

« I. Emplacement réservé ER 8 :

Cet emplacement est prévu pour recevoir éventuellement un nouveau groupe scolaire. Comme nous l'avons déjà signalé lors de la révision de 2015, nous tenons à rappeler que cet équipement scolaire serait situé à proximité des lignes THT, avant aériennes, aujourd'hui enfouies.

Nous rappelons les conclusions du Centre de recherche et d'information indépendant sur les rayonnements électromagnétiques (CRIIREM) qui sont sans ambiguïté en la matière :

- « Les valeurs de champ magnétique (de) 50 Hertz à une même distance de la ligne, qu'elle soit enterrée ou aérienne, seront donc équivalentes que ce champ se transmette dans l'air ou dans le sol.
- Pour un même voltage, à une même distance de la projection verticale sur le sol de l'axe de la ligne, un individu sera donc plus proche des câbles enterrés que des câbles aériens, le champ magnétique 50 Hertz sera donc plus élevé.
- Le vagabondage des courants d'induction est moins maîtrisé dans les sols que dans l'air ».

Suite à notre demande à RTE, à ce jour, nous sommes toujours dans l'attente du traitement des Plans de Contrôle et de Surveillance et des points de mesure de champ magnétique. Tant que les mesures ne démontreront pas l'innocuité du champ magnétique produit par ces lignes THT. Nous demandons :

> qu'un autre emplacement soit trouvé pour la construction de cet éventuel nouveau groupe scolaire ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il n'a pas de compétence particulière en la matière, tout en reconnaissant que le fait de cacher un problème (ici l'enfouissement des lignes électriques) semble l'ôter des préoccupations quotidiennes, ... mais ne le résout pas toujours.

Il n'a pas noté d'objection de la part des PPA (Personnes Publiques Associées) dans le cadre de cette modification n° 2 du PLU communal.

Il sollicite toutefois des informations du porteur du projet.

Réponse de l'EPT :

Les Personnes Publiques Associées n'ont pas objecté cet emplacement réservé qui sera analysé avant toute acquisition définitive en vue de la réalisation d'un groupe scolaire. Il est à noter que dans le cadre des études préalables à son installation l'Hôpital Marie-Lannelongue, (établissement sensible), a sollicité RTE. L'implantation de l'hôpital ne pose pas de souci réglementaire par rapport au champs magnétique.

Sur le projet de Groupe scolaire, et à partir du projet de l'hôpital, il est aujourd'hui possible d'affirmer qu'à partir d'une distance de 12 mètres de l'ouvrage de RTE, en limite de parcelle, le champ magnétique oscillera en moyenne entre 0,1 et 0,2µT, largement en deçà des préconisations.

Pour information, ci-après l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, dont est ici retranscrit le résumé : la présente instruction demande

aux préfets de recommander aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à $1 \mu T$.

Toutefois, le rapport de l'OPECST (Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques) recommande pour sa part la formalisation, de manière non contraignante, d'une zone de prudence où serait dissuadée la construction d'installations accueillant de jeunes enfants dans un rayon où le champ magnétique est supérieur, en moyenne sur 24 heures, à $0,4 \mu T$.

Et au vu des éléments disponibles sur l'évaluation des risques, sur lesquels pèsent de fortes incertitudes, et sur les enjeux économiques, vous recommanderez aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de $1 \mu T$, cette valeur, appliquée en bordure de zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles de $0,4 \mu T$ proposée par l'ANSES.

Des constructions sont donc possibles qu'ils s'agissent d'équipements, ou d'habitation, la Ville précise, que lors de son concours, elle transposera les règles applicables à ce moment aux lignes à haute tension.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette réponse technique et du fait que chaque projet sera ensuite étudié en phase de faisabilité puis lors de l'instruction de son permis de construire.

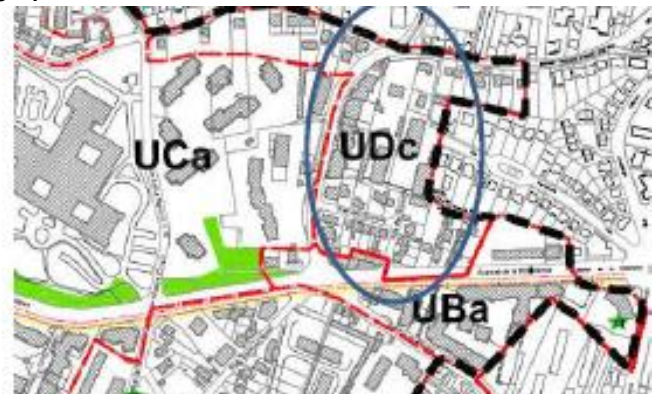
Il est donc de l'intérêt du propriétaire et du maître d'ouvrage de s'assurer dès que possible de la crédibilité de tout projet envisagé.

« II. Changement de zonage du secteur d'entrée de Ville Nord-est :

Ce secteur, en limite de Fontenay-aux-Roses, est composé d'habitat individuel caractéristique du zonage UEa. La modification prévoit de modifier ce zonage en UDC qui se caractérise par un habitat mixte collectif et individuel. Or, ce secteur présente actuellement un habitat pavillonnaire homogène du côté Plessis-Robinson, comme du côté Fontenay-aux-Roses ».



PLU actuel



Projet de modification

« Si le zonage UDC est adopté, il viendrait briser l'harmonie de ce secteur en introduisant la possibilité de construire de l'habitat collectif. Conséquence : le mitage du tissu pavillonnaire par du collectif est assuré. De plus, la densification permise par ce zonage viendra s'ajouter à celle du projet de la Fontaine-du-Moulin (secteur de l'actuel hôpital Marie-Lannelongue), prévu pour 860 logements et qui est très proche de ce secteur. Les difficultés et les nuisances liées à l'accroissement de la circulation automobile, du stationnement et les pollutions atmosphériques et sonores générées dégraderaient ainsi la qualité de vie. Nous demandons que cette entrée de Ville conserve le zonage UEa, ainsi que tous les secteurs d'habitat individuel ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Sa visite des lieux lui a permis de constater que la « croûte » de l'îlot (zone UCa actuelle) est principalement composée d'immeubles collectifs.

Il en est de même concernant le cœur du même îlot, avec des immeubles collectifs accessibles depuis l'extrémité Nord (en impasse) de la rue des Sources (aussi en zone UCa actuelle) ... ce qui autoriserait plus de densification.

Au Nord du secteur, l'habitat pavillonnaire (zone UEa actuelle) correspond à des petites parcelles, mais aussi des portions de grandes parcelles.

En revanche, le commissaire enquêteur a été étonné par la grande homogénéité d'échelle du bâti pavillonnaire de la rue des Sources (zone UDa actuelle) ... dont la voirie est d'ailleurs en cours de réfection complète.

Cette cohérence typologique est assez rare et mérite une attention spécifique.

C'est pourquoi, le commissaire enquêteur attache une particulière importance au micro-quartier pavillonnaire de la rue des Sources.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

« III. OAP du secteur du Plateau :

Cette nouvelle opération d'aménagement et de programmation vient s'ajouter aux précédentes et, en particulier, à celles en cours sur le périmètre du quartier Ledoux, de la zone d'activités Noveos et du Parc technologique.

Comme nous l'avons souligné lors de la révision de 2015, la transformation des deux zones d'activités en secteur de logements ne permettra pas de conserver un équilibre emplois / habitat dans notre Commune. Ce qui contraindrait les habitants qui travaillaient dans ces entreprises à se déplacer plus loin pour rejoindre leur lieu de travail.

De cette façon, au lieu de développer la proximité du lieu de travail, et de limiter les déplacements, ils seront augmentés. Nous nous éloignons ainsi du modèle de « la Ville du quart d'heure ».

Par ailleurs, alors que sur le périmètre Ledoux, Noveos et Parc technologique, ce sont 4 500 logements qui sont prévus, viendraient encore s'ajouter 3 000 logements sur l'OAP du Plateau, soit le double des 1 500 logements actuellement sur ce quartier.

Soit : $4\,500 + 1\,500 = 6\,000$ logements supplémentaires, auxquels s'ajoutent les programmes immobiliers en cours, ou à venir (environ 1 200 logements), comprenant les 860 du programme de la Fontaine du Moulin (secteur de l'actuel hôpital Marie-Lannelongue).

La page 3 de l'additif au rapport de présentation indique (que) « Le Territoire communal couvre une superficie d'environ 344 hectares et accueille une population de 27 727 habitants au recensement de 2010 (source Insee) ».

Nous sommes surpris que ce soit le recensement de 2010 qui soit pris en compte, alors que le dernier recensement Insee date de 2019 et comptabilise 30 215 habitants, soit 2 488 habitants supplémentaires. Pour bien comprendre ce que représentent en termes d'habitants et de densification supplémentaires les opérations immobilières à venir, les calculs ci-dessous sont explicites.

Le nombre total de logements supplémentaires s'élèverait en quelques années à :

➤ $6\,000 + 1\,200 = 7\,200$.

Le nombre d'habitants supplémentaires, avec une taille moyenne des ménages de 2,26 habitants (Insee) par logement atteindrait :

- $7\,200 \times 2,26 = 16\,272$ (habitants).

Ajouté au nombre d'habitants de 2019 :

- $30\,215 + 16\,272 = 46\,487$ (habitants).

Soit une densité de population au km² de :

- $46\,487 : 3,44 = 13\,514$ (habitants).

Nous passerions alors d'une densité de population au km² de :

- 8 783 (2019) à 13 514 soit + 4 731 (habitants/km²).

Par rapport à 2019 l'augmentation totale de la population et la densité s'élèverait à :

- + 16 272 habitants,
- + 4 731 supplémentaires au km².

Le recensement (Insee) de 2008 totalisait :

- 24 675 habitants et 7 194 (habitants) au km² $46\,487 (2028) - 24\,675 (2008) = + 21\,812$ (habitants).

En vingt ans l'augmentation d'habitants et de densité serait ainsi de :

- + 21 812 et + 6 320 (habitants) au km².

Soit, pour la période 2008-2028, une augmentation énorme de 88 % !

Ainsi le nombre d'habitants pourrait presque doubler en seulement 20 ans ! ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette contribution permet de faire le point sur l'ensemble des « coups partis », dit « scénario au fil de l'eau », à quoi sont ajoutées les évolutions annoncées dans le cadre de la modification n° 2 du PLU communal.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

« Les conséquences de cette nouvelle densification se feront sentir dans plusieurs domaines :

- Accroissement des déplacements automobiles, avec comme corollaire l'augmentation des pollutions atmosphériques et sonores.
- Poursuite de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols générées par les constructions qui feront disparaître des espaces de pleine terre.
- Disparition d'arbres et d'espaces verts qui diminueront les îlots de fraîcheur, alors qu'ils doivent impérativement être préservés, en raison des périodes de forte chaleur de plus en plus fréquentes ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les évolutions indiquées ci-dessus sont inéluctables, quoi qu'en annonce les scénarii idylliques de l'évaluation environnementale.

Réponse de l'EPT :

Ces questions ont déjà été évoquées dans différentes réponses précédentes.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certes, mais on vit désormais dans « le monde d'après », après les canicules, les inondations, la pandémie, la prise de conscience de la dégradation de son environnement immédiat, etc.

« Pourtant aucun document supérieur, avec lequel le PLU doit être compatible, au premier rang desquels le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), n'impose une densification aussi forte de la Commune du Plessis-Robinson.

La Métropole du Grand Paris (MGP) n'impose pas davantage une telle densification.

Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, comme nous l'avions demandé en 2013 et 2015, nous réitérons notre demande :

- De faire le point sur les conséquences dans la vie des Robinsonnais de la très forte urbanisation et densification de ces dernières années (équipements publics, transports, circulation, pollution, environnement...).

Et en attendant notre association demande :

- Un moratoire sur toutes les opérations immobilières à venir ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le porteur du projet précisera ce qui lui est imposé par les documents de planification supérieurs, notamment le SDRIF.

Réponse de l'EPT :

Les porteurs de projet entendent ici indiquer que le SDRIF n'a pas pour objet d'imposer *stricto sensu* les éléments réglementaires contenus dans le PLU, seul un lien de compatibilité étant exigé. En allant au-delà le SDRIF se substituerait à l'Autorité compétente pour faire le PLU, à savoir l'EPT et s'exposerait à l'illégalité.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ceci est exact. Toutefois, l'Etat et le SDRIF définissent des objectifs d'évolution de la population des différents secteurs de la région.

E20 - Anonyme

« Habitant la zone pavillonnaire depuis longtemps, je suis consternée de voir à quel point cette zone se densifie. Chaque maison est divisée à chaque fois que c'est possible et d'une maison, on passe à 2, voire 3. Les élus nous ont expliqué la déréglementation des divisions de terrain, c'est n'importe quoi ! Je vois que les nouvelles règles vont être plus contraignantes cela va limiter les divisions de façon détournée. Je suis rassuré ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

En effet, après une période où l'édition d'une taille minimale des terrains était proscrite, de nouvelles règles devaient permettre de limiter les découpes des terrains de la zone pavillonnaire.

Réponse de l'EPT :

C'est bien l'objectif des modifications en zone pavillonnaire.

Le 21 mai 2022

E21 - Anonyme

« Je résidais dans le quartier des architectes dont la requalification a débuté depuis plusieurs mois. Nous avons été accompagnés par HDSH (Hauts-de-Seine Habitat) et la Ville du Plessis-Robinson pour nous reloger dans des conditions qui nous convenaient. Nous avons eu plusieurs choix. Nous avons été relogés dans un endroit plus moderne et sans surcoût pour nous. Nous sommes très heureux des conditions de ce relogement et je tenais à rassurer les habitants du Plateau sur leur futur relogement ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'un témoignage sur l'attention portée au processus de relogement.

Réponse de l'EPT :

Cette remarque n'appelle pas d'observation de la part de l'EPT et de la Ville.

Le 22 mai 2022E22 - Anonyme

« Habitant au rez-de-chaussée d'un immeuble de l'av. Albert-Thomas, nous avons des remontées de froid et d'humidité par les caves ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Sans doute, mais cela devait pouvoir se traiter aisément par des dispositifs techniques.

Réponse de l'EPT :

Cette remarque n'appelle pas d'observation de la part de l'EPT et de la Ville.

E23 - Mme Fontan

« L'Hôpital Marie-Lannelongue au Plessis-Robinson, mondialement connu pour ses opérations d'excellence dans la chirurgie du thorax, des vaisseaux et du cœur, du nouveau-né à l'adulte, avec son centre de recherche précurseur et de formation associé, est logé dans un bâtiment qui n'est plus du tout adapté aux contraintes techniques, climatiques, environnementales, sécuritaires que nous attendons d'un bâtiment de ce type de nos jours. Il doit donc déménager rapidement.

Il laissera place à une belle opération de remise en valeur d'un nouvel ensemble résidentiel à proximité de l'étang Colbert.

La reconstruction du nouvel hôpital dans le nouveau quartier Noveos et la reconstruction d'un nouvel ensemble à la place de l'hôpital existant sont deux opérations étroitement liées, et dépendantes directement de la bonne acceptation du nouveau PLU.

Je soutiens avec grand espoir ce nouveau PLU, qui permettra la réalisation de ces opérations de réaménagement de grande qualité, pensées pour le bien-être des futurs occupants et utilisateurs de ces lieux, respectueuses de leurs environnements, et qui ouvrirons la voie à de nouveaux grands succès de santé publique ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette contribution en faveur du nouveau quartier, dont la vente des charges foncières contribuerait au financement du nouvel hôpital.

Réponse de l'EPT :

La Commune et l'EPT prennent bonne note de cet avis.

E24 - M. Rougier (salariée de l'hôpital Marie-Lannelongue)

« J'ai la chance de travailler activement sur ce projet de nouvel hôpital. La structure existante ne nous permet pas de mettre en œuvre les évolutions technologiques disponibles que nous devons à nos patients. Médecins, soignants, ingénieurs, techniciens, cadres, personnels administratifs participent ensemble à ce projet avec l'ambition d'intégrer des progrès techniques et organisationnels tant pour nos patients que pour la qualité de vie au travail.

Maintenir l'hôpital sur la Ville du Plessis-Robinson a été une volonté forte qui a guidé nos choix.

Construire dans un nouvel environnement nous rassure quant à la capacité de garantir la continuité de nos activités et organiser la transition de manière fluide entre l'ancienne et la nouvelle structure : en effet les solutions étudiées de reconstruire sur le site ont été écartées, générant des risques et nuisances majeures pour les patients et les salariés. Nous sommes prêts ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit en effet d'un magnifique équipement au service de l'humanité et faisant rayonner la Commune du Plessis-Robinson.

Réponse de l'EPT :

La Commune et l'EPT prennent bonne note de cet avis.

E25 - Mme Launay (élue Génération.S du conseil municipal sur la liste Ambition Citoyenne)

« Comme convenu, en complément de ma première partie d'avis pour vous alerter quant au caractère inadapté de la communication pour la modification du PLU n°2 et quant au caractère non conforme de l'évaluation environnementale, je vous transmets ma seconde partie d'avis qui confirme mon avis défavorable à cette modification du PLU.

Cette deuxième partie détaille différents points relatifs à la conformité ou prise en compte des documents supérieurs en matière d'urbanisme et de protection environnementale.

La modification du PLU du Plessis-Robinson doit être compatible ou prendre en compte :

- le PCAET adopté par le Territoire VSGP en juin 2022,
- le SDRIF encore actif,
- toute réglementation nationale et décisions de jurisprudence associées,
- toute directive européenne et décisions de jurisprudence nationale associées.

En matière de santé, les prescriptions de l'OMS sont également des exigences de référence. Je vous propose mon analyse et conclusions sur les 5 thématiques suivantes :

1. Densité urbaine,
2. Mobilités et incidences sur la pollution de l'air,
3. Espaces verts et artificialisation et imperméabilisation,
4. Détruire pour reconstruire, versus développement durable et mixité sociale,
5. Protéger la santé au regard des pollutions existantes

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ».

En annexe, Cette personne verse le fichier « Partie 2 Avis N LAUNAY pour modif PLU N°2 mai 2022.pdf » qui est intégralement cités ci-après.

« 1) Densité urbaine

Que dit le SDRIF : il fixe à l'horizon 2030, à l'échelle communale, une augmentation minimale de 10 % sur les zones urbaines existantes à optimiser et un objectif du SDRIF de 15 % d'augmentation minimale de densité urbaine et de densité moyenne des espaces d'habitat pour « les secteurs à densifier à proximité des gares ».

Toutefois le SDRIF reconnaît la valeur seuil d'acceptabilité fixée par l'OMS à cet effort de densification qu'il fixe à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements / hectare).

La population moyenne du Plessis-Robinson est à ce jour en 2020 de 30 200 habitants.

La révision du PLU de 2015 permettait déjà une augmentation conséquente en nombre de logements, soit près de 13 000 habitants en plus.

La modification du PLU envisagée permettrait l'arrivée de plus de 8700 habitants supplémentaires.

La nouvelle modification du PLU ciblerait une population proche de 52 000 habitants.

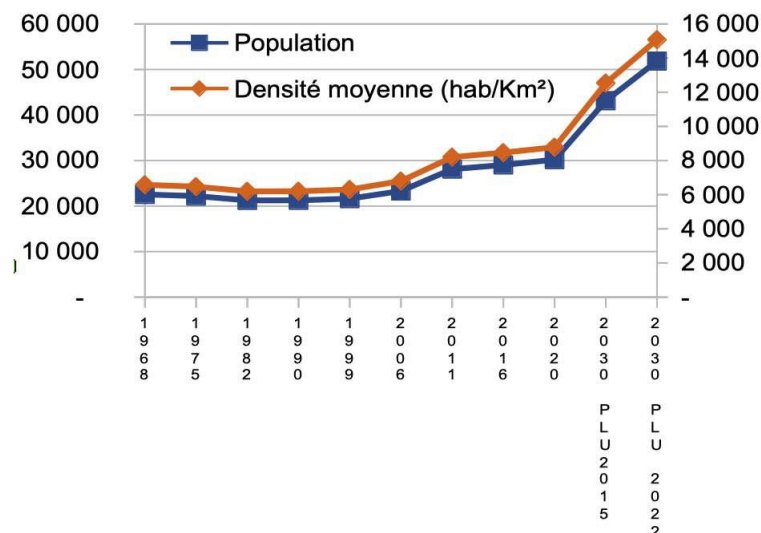
	Estimation	Nouveaux logements	Nouveaux habitants	Nombre de véhicules à prévoir
Révision PLU 2015	OAP Novéos : Quartier Noveos et Parc Technologique	4500	10170	7650
	OAP Ledoux : quartier Ledoux	1100	2596	1900
	Quartier du Pierrier	70	158	119
	Total PLU 2015	5670	12924	9693
modif N°2	OAP Plateau : quartiers Albert Thomas et Joliot Curie	3000	6780	5085
	Fontaine des Moulins	860	1944	1458
	Total modif PLU	3860	8724	6543
Total PLU		9530	21648	16236

Tableau 1 : simulation faite sur la base de 2,26 habitants par logement et 0,75 véhicules / habitant

L'évolution de la population entre 2020 et 2030 va engendrer une augmentation de la population bien supérieure aux attentes du SDRIF pour 2030, soit une augmentation cumulée avec la révision du PLU et cette nouvelle modification du PLU, de plus de 70 % du nombre d'habitants entre 2020 et 2030, sur toujours la même surface de 3,44 km² !

L'objectif cible de densification va donc passer en 2030 de 12 536 hab./km² à 15 072 hab./km² avec cette seule modification de PLU et (ceci) sans réunion publique de présentation aux habitants.

Cette densité de logements sera même localement à certains endroits invivables et dépasseront largement le seuil fixé par le SDRIF de 220 logements / ha : nombre de projets, tels que le projet Descartes, dépasseront allègrement les 300 à 400 logements / ha ».



Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'expert attend des commentaires relativement à la densité urbaine qui serait obtenue avec l'application du projet de modification n° 2 du PLU.

Réponse de l'EPT :

La question de la densité a déjà été évoquée dans plusieurs réponses préalables.

Le PLU impose les règles du jeu mais n'est pas un outil coercitif. Il n'est donc pas possible, au stade du PLU, de calculer la densité urbaine obtenue avec la modification n° 2 du PLU.

« 2) Mobilités et incidences sur la pollution d'air

A noter que la Ville du Plessis-Robinson ne dépose à ce jour d'aucune gare :

- Le RER B (gare de) Robinson est déjà très saturé et se trouve sur Sceaux. Pour les nouveaux habitants des quartiers Ouest Noveos, Ledoux et Plateau, cela nécessite le recours à des bus.
- Pour rejoindre Paris, les seules autres alternatives de ces nouveaux habitants sont actuellement le report sur le T6 pour rejoindre la ligne M13, également fortement saturée (toujours pas programmée pour son automatisation), ou les reports avec des trajets complexes (Bus, tramway et marche à pied) à plusieurs correspondances vers le Métro M9 (station) Pont-de-Sèvres, ou la ligne M12 ou RER C d'Issy-les-Moulineaux.
- La Ville ne disposera d'ici 2023 que de stations de tramway T10 qui ne desserviront que l'hôpital Béclère pour la direction Paris, ou la Croix-de-Berny pour la direction vers Châtenay-Malabry - Sceaux - Antony, donc toujours sans liaison directe vers une gare structurante en direction de Paris. En premier lieu, il faut rappeler que la DUP du tramway T10 a été invalidée par une décision du TA en juillet 2021. Cette DUP doit prendre en compte l'impact environnemental sur l'intégralité du parcours envisagé. Or, les premières études de faisabilité du projet de prolongation du T10 ne seraient que tout juste achevées et devraient être présentées courant mai aux instances délibérantes et commission régionales pour envisager la suite de ce projet. Le tracé n'est donc toujours pas défini et cette prolongation ne sera en aucun cas effective d'ici 2030.

Pour le vélo, la Ville du Plessis-Robinson est l'une des Villes les plus mal loties des Hauts-de-Seine en termes d'aménagement cyclable et surtout en bandes cyclables protégées. Pire, le projet T10 a même transformé le long de la RD2 (av. Paul Langevin) des bandes cyclables protégées en aménagements cyclables sur voie routière pour laisser plus de place à la voiture (trois voies à certains endroits).

Or malgré les promesses de la mairie, un plan vélo communal efficient n'est toujours pas en place, ni même planifié. Le baromètre 2021 illustre le ressenti défavorable de la population robinsonnaise à cet égard.

Quant au Territoire, outre le PCAET finalisé, le processus en cours sur le PLU, le plan de mobilité territorial comme défini à l'Article L1214-1 n'est toujours pas engagé. Il existe bien un programme régional RER Vélo adopté en Ile de France suite aux propositions des associations de vélo, mais le trajet GC qui pourrait raccorder le Plessis-Robinson ne fait pas partie des 9 lignes de la phase 1 adoptées par la Région.



A défaut de trajet avec gare structurante et de véritable plan vélo, la part modale voiture domicile travail de 54 %, la plus élevée du Territoire, va donc perdurer pour ces nouveaux habitants. En prenant en compte un ratio de 0,75 véhicules par habitant (voir tableau 1), l'augmentation de population de 8 724 (induit) par cette modification de PLU pourrait engendrer une augmentation du parc voitures particulières de plus de 6 500 véhicules, qui se rajouteront aux véhicules des habitants de Noveos (presque 9 700 véhicules). Par ailleurs, le Territoire et la Ville confirment bien dans les faits que l'évolution de population va s'accompagner inéluctablement d'une augmentation du parc de véhicules. En effet alors que le code de l'urbanisme L151-36 limite à une place de stationnement par logement dans un périmètre de 500 m autour du futur tramway T10, la modification du PLU envisage un zonage UG pour le Plateau. La limitation pour UG à une place par logement ne s'applique que pour le logement social. Pour l'habitat non social, une place est prévue par 50 m² de surface plancher avec un minimum (et pas un maximum !) de 1,5 place / logement. Lors de la présentation de son débat d'orientation budgétaire en mars 2022, la Ville a clairement mentionné également son intention de financer via un nouvel AP un parking public sur Noveos ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une ligne de tramway (qui plus est non reliée à Paris) n'a pas le même effet structurant qu'une ligne de métro ou de RER. L'absence de liaison directe vers Paris explique pourquoi la commune s'est développée plus tardivement que ses homologues alentours.

A noter que l'avis de l'Etat suggère fortement de diminuer le ratio de parking prévu par logement, ceci dans un rayon de 500 m d'une station de tramway.

Toutefois, il y a loin de la volonté politique à la réalité des usages ...

Réponse de l'EPT :

- La Ville et le Territoire répondent favorablement à la demande de l'Etat et proposent d'introduire dans toutes les zones la dérogation possible aux règles de stationnement dans un rayon de 500 m autour des gares (RER et tram).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en prend acte.

« La totalité de ces 16 000 véhicules d'ici 2030 sera en outre difficilement absorbée par notre réseau routier actuel, d'où le besoin de rajouter un espace réservé ER9 pour créer un axe routier traversant Novéos complémentaire pour tenter de limiter cette congestion.

Cette augmentation du parc de véhicules engendra inéluctablement une augmentation de la pollution de l'air lié aux particules et aggravera l'état actuel de notre Territoire diagnostiqué au PCAET à savoir « la principale source d'émission de polluants du Territoire est le transport routier », soit 54 % de NOx, 29 % des PM10 (microns) et 31 % PM2,5 (microns) ».

Même si le passage aux véhicules plus propres (véhicules particuliers électriques, bus à hydrogène) permettra de réduire les NOx et d'autres composés organiques volatiles qui peuvent former des particules secondaires, l'effet de la réduction sur les particules primaires ne l'emportera pas sur l'effet du volume de parc automobile en croissance en raison des particules primaires émises par les particules d'abrasion des freins, des pneus et de la chaussée.

Les conclusions du dernier rapport de l'ADEME sur l'émission des particules des véhicules routiers hors échappement est très éclairant : « On ne note pas un écart significatif d'émissions totales de particules entre les véhicules électriques à forte autonomie et les véhicules thermiques neufs actuels qui n'émettent quasiment plus de particules à l'échappement ».

Cette modification du PLU telle qu'envisagée aggravera donc la pollution de l'air liée au trafic automobile en contradiction :

- avec l'objectif du PCAET établi par le Territoire, de ramener les concentrations aux valeurs établies par l'OMS d'ici 2030,

- **Ramener les concentrations de polluants atmosphériques à des niveaux conformes aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) avant 2030**

Polluants	Valeurs limites européennes (en moyenne annuelle)	Recommandations OMS (en moyenne annuelle)
NO ₂	40 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	20 µg/m ³
PM _{2.5}	25µg/m ³	10 µg/m ³
O ₃	120 µg/m ³ en moyenne sur 8h	100 µg/m ³ en moyenne sur 8h

- avec la décision du 10 juillet 2020 du conseil d'Etat avec une astreinte de 10 millions d'euros par semestre de retard pour abaisser aux valeurs seuils requises les taux de NOx et particules PM10,
- avec la décision rendue le 28 avril 2022 par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) qui a condamné la France en raison de la pollution de l'air aux microparticules PM10 dans les zones de Paris pour non-conformité à la directive de 2008 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Dans le cadre de la présente modification n° 2, il n'a pas noté que l'Etat, en tant que PPA (Personne Publique Associée) et garant des politiques nationales, se soit opposé au principe d'un accroissement du nombre de logements.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire ont répondu aux remarques du préfet par courrier.

Toutefois, le projet d'OAP du Plateau est retiré de la présente modification et les propositions serviront d'appui pour l'étude urbaine à mener sur le secteur, au même titre que les propositions constructives du commissaire-enquêteur qui s'inscrivent dans une logique de requalification de ce quartier.

« 3) Espaces verts et artificialisation et imperméabilisation

Le PCAET (Plan climat-air-énergie territorial ⁵) adopté en juin 2022 définit les objectifs d'adaptation au changement climatique suivants :

Les objectifs d'adaptation au changement climatique	
Artificialisation	Zéro artificialisation nette en cohérence avec les objectifs nationaux
Îlots de fraîcheur	Conserver les îlots de fraîcheur existants et en créer de nouveaux notamment grâce à la végétalisation du territoire et sa désimperméabilisation (cf carte en page suivante)
Continuité végétale	Transformer les dents creuses en îlots de fraîcheur pour créer des connexions arborées entre îlots

La modification du PLU du Plessis-Robinson doit donc satisfaire ces objectifs et en tout cas a minima n'aller pas contre ces 3 objectifs.

Pour la ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la nomenclature établie par le décret du 29 avril 2022 considère ainsi comme surface artificialisée toute « Surface à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon. »

⁵ Le commissaire enquêteur propose de consulter https://fr.wikipedia.org/wiki/Plan_climat-air-%C3%A9nergie_territorial

En contradiction avec cette définition, la modification du PLU propose pour les secteurs UEB, UD exception faite de UDA, que 50 % des surfaces de type Evergreen destinées au stationnement résidentiel ou aux voiries soient comptabilisés en espaces verts. Ce qui est incompatible avec cet objectif défini au niveau national et repris par le PCAET. Je sollicite donc explicitement que les espaces verts ne soient pas réduits en y incorporant des surfaces de type Evergreen.

Par ailleurs, indépendamment de ce nouvel objectif ZAN, les dispositions du SDRIF prennent déjà en compte l'objectif d'espaces verts accessibles à la population avec un minimum de 10 m²/hab. qui est une norme reconnue par l'OMS. Des espaces Evergreen ne peuvent pas être considérés comme accessibles pour ce calcul ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il souscrit parfaitement au fait que les revêtements de sols pseudo « verts » (type Evergreen) ne répondent absolument pas à la publicité qui leur est faite.

Il l'avait d'ailleurs indiqué à la collectivité avant même le début de l'enquête publique.

Réponse de l'EPT :

Il est proposé de retirer l'incitation au recours à l'Evergreen. Néanmoins, de nouveaux procédés de revêtements de sols développés sont perméables. Ceux-ci seront encouragés dès que possible dans les opérations et viendront compléter les mesures réglementaires et structurelles à laquelle la commune est attachée.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il confirme que l'argument commercial de ces pseudo-produits végétalisables ne tient pas ses promesses. Quant aux produits perméables, ils ne le restent pas très longtemps du fait du rapide colmatage (par les poussières et les suies grasses) des pores supposés perméables qui sont disposés entre les grains de matière.

« En 2002, le Plessis-Robinson disposait (information issue de la 1^{ère} version diagnostic révision PLU de 2014) d'environ 24,25 m² de surface d'espaces verts par habitant (22 000 habitants, espaces verts de 53,3 ha, dont 35,3 ha propriété du département), accessibles au public. Les espaces verts pris en compte pour ce calcul sont les espaces uniquement accessibles au public regroupent les espaces verts destinés au public (parcs et jardins, bois, ...) et les espaces verts d'accès tolérés de type : jardins familiaux, terrains de sports ...

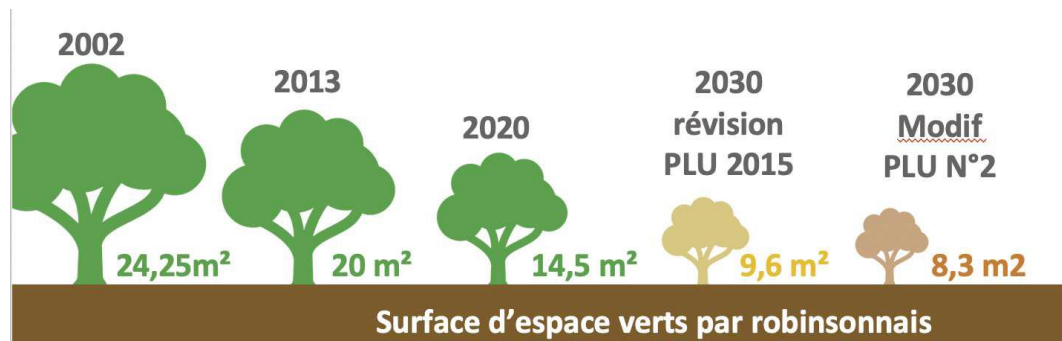
En 2012, la superficie d'espaces verts n'était plus que de 43,2 ha, soit une perte de 10 ha en dix ans (en particulier en raison de la disparition d'espaces verts publics du parc des sports au profit du Racing Metro et de la transformation des terrains en gazon synthétique).

Avec 28 500 habitants, la densité d'espaces verts publics par habitants n'était donc plus que de 15,15 m² selon mes calculs (car non disponible dans le diagnostic de la révision du PLU alors qu'initialement devait y être retranscrite).

Aujourd'hui nous sommes à 30 200 habitants même en prenant l'hypothèse de conservation conservatrice du maintien des 43,2 ha d'espaces verts publics, cela ramène à 14,14 m² / habitants.

En 2030

- Rien qu'avec la révision du PLU de 2015 et les 2 OAP Ledoux et Noveos, sans même tenir compte d'une réduction complémentaire des espaces verts publics (détruits ou artificialisés), la surface d'espace verts se réduirait à 9,6 m² par habitant, proche de la valeur seuil fixée par le SDRIF.
- avec cette nouvelle modification du PLU, la surface d'espaces verts publics se réduirait encore davantage à 8,3 m², donc bien en deçà de l'objectif du SDRIF et des valeurs préconisées par l'OMS ».



Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il attend les commentaires du porteur du projet concernant à la fois la perte totale d'espaces verts et la dégradation annoncée du ratio d'espaces verts par habitant.

Réponse de l'EPT :

L'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS) depuis 1999 a permis de faire l'état des lieux suivants :

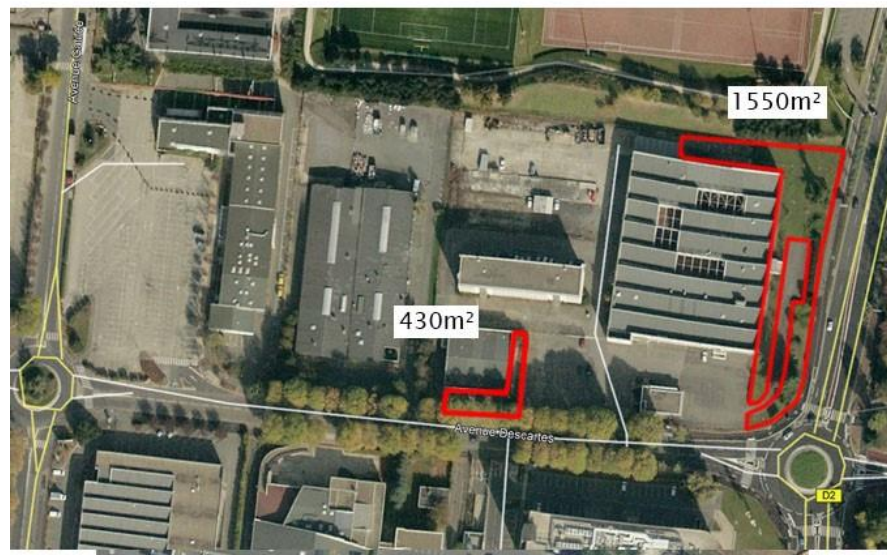
- En 1999, la ville était dotée de 21 618 habitants. Le pourcentage d'espaces verts par habitants (forêt, Espaces verts urbains) était de 35,8 m²/hab.
- En 2018, cette proportion est de 24 m²/hab. pour environ 29 600 habitants.

Le fait que la population ait augmenté d'environ 8 000 habitants a effectivement fait baisser de 10 points⁶ la part d'espaces verts dans la ville, mais ce chiffre est donc loin de correspondre à ceux avancés dans l'observation.

Il est rappelé que la ville du Plessis-Robinson protège ses espaces verts publics au titre des Espaces boisés Classés ou d'espaces verts protégés.

Terrain 2 avenue
Descartes en 2010

Espaces Verts avant travaux
1 980m²



⁶ Le commissaire enquêteur calcule que passer de 35,8 m²/hab. à 24 m²/hab. fait baisser le ratio d'espace vert par habitant de 33 %.



Plessis Capitales : 6209 m²

un bassin de 1594m² et
4615m² d'espaces verts

Gain + 4229 m²

9, 11, 13 avenue
Descartes et
9-11 avenue Denis Papin

Espaces Verts actuels
2 530 m²



Ilot Descartes, Eiffage
aménagement

9110 m²
un bassin de 3710m²
et 5400m² d'espaces verts environ

Gain + 6580 m²





Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le ratio d'espaces verts par habitant constitue un indicateur parmi d'autres, mais il est assez utile et pertinent pour qualifier la qualité du cadre de vie des habitants d'une collectivité et pour comparer les collectivités entre elles.

On note que L'EPT n'a pas répondu concernant l'évolution de la superficie globale d'espaces verts accessibles sur la commune.

« Par ailleurs, la page 134 de l'évaluation environnementale du Territoire démontre également qu'en plus de l'augmentation de la population qui engendrera une diminution de l'espace vert public par habitant, la quotité des espaces verts, y compris de pleine terre, par habitant va être réduite également par diminution des espaces verts publics ou privés :

- Le passage du secteur du Plateau de UCA à UG, s'accompagnerait outre par la fin de réglementation d'emprise au sol maximale de 40 % permettant de garantir également 40 % d'espaces verts et 20 % espaces verts avec 1 arbre par 200 m², à une limitation en UG à 20 % d'espaces verts de pleine terre (au lieu des 15 % initialement prévus avec réponse à l'AE). Ce nouveau zonage en UGB entraînerait, quoi qu'il en soit, une diminution drastique des espaces verts (pertes de 20 %).

Par ailleurs ce minimum relevé à 20 % d'espaces verts ne satisfait pas l'objectif du SCOT de 30 % de pleine terre. La MRAe reproche également à cette modification de PLU pour l'OAP Plateau que « l'évaluation de la situation projetée de l'OAP soulevé la question de l'importante imperméabilisation du site et de l'exposition des habitants au phénomène d'îlot de chaleur, tout en notant l'importance de travailler à l'aménagement d'espaces verts de qualité » et a sollicité une analyse sur le bien-fondé de la trame paysagère indiquée comme s'inscrivant dans la trame verte et bleue à l'échelle communale, et de son intégration sur la trame communale et sur sa traduction réglementaire dans le PLU.

La réponse du Territoire demeure laconique en évoquant le renforcement d'une trame brune, avec des espaces de pleine terre sur la trame verte, la création d'un réservoir de biodiversité de la forêt de Verrières, alors que la modification du PLU prévoit de diminuer le pourcentage de pleine terre ! Par ailleurs il faut rappeler le projet de trame bleue de rivière artificielle, comme dans les secteurs UG existants sur des terrains totalement artificialisés, n'ont pas d'incidences positives pour le climat et le bien être des habitants au même titre que de vrais lots de chaleur de pleine terre arborés qui peuvent constituer de vrais réservoirs de biodiversité.

L'équilibre des rivières artificielles est long à se mettre en œuvre et fragile avec le besoin de moteurs d'aération potentiellement bruyants, de surveillances humaines bien plus importantes pour éviter le développement de végétaux invasifs (algues) et avec le risque du développement de nuisibles tels que le moustique.

En conclusion, pour ce secteur Plateau, nous demandons le maintien du secteur UCa dont les nouvelles modifications en termes de hauteur et de saillies pourraient très bien permettre une réhabilitation avec maintien du logement social existant, l'amélioration de la qualité de l'habitat (ascenseur, isolation thermique, production d'énergie solaire, création de locaux sécurisés pour les vélos et les poussettes, ...), tout en respectant l'environnement et le maintien des 40 % d'espaces verts et 20 % de pleine terre avec 1 arbre / 200 m² et en mettant en œuvre un plan d'actons de renaturation adaptée pour un réservoir de biodiversités ».

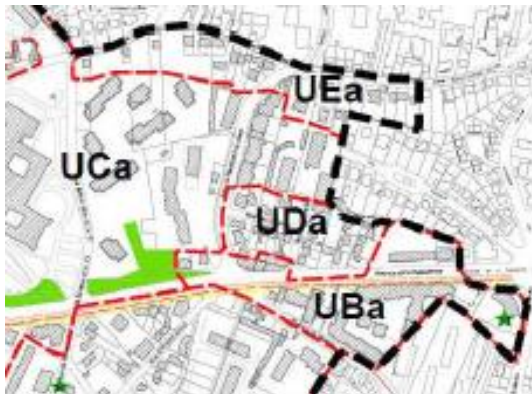
Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient de tout cela et estime que l'ensemble des conséquences (notamment celles indiquées ci-dessus) du projet de densification du quartier du Plateau n'ont pas été suffisamment étudiées et/ou ne sont pas suffisamment assumées pour que le projet d'OAP et/ou de modification de zonage puissent être validés.

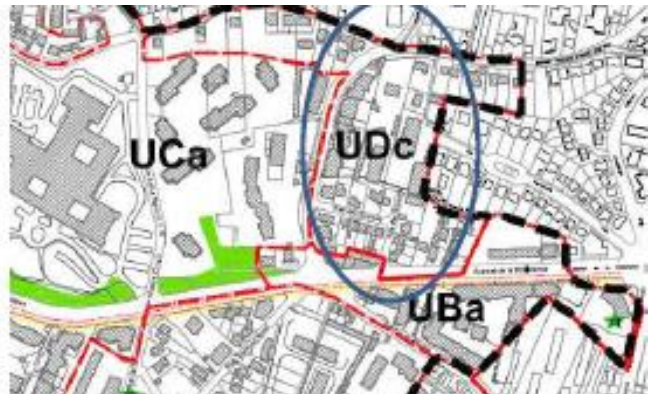
Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

- « Le déclassement d'un secteur UEa et d'un secteur UDa au profit d'un classement UDC en limite de Fontenay-aux-Roses va entraîner, même si maintien des espaces verts (à condition que les espaces Evergreen ne soient pas comptabilisés), une diminution des espaces de pleine terre de 20 % pour UDa et 30 % pour UEa à 10 % pour UDC pour permettre le stationnement souterrain. Ce qui va dans le sens inverse de l'objectif de maintien des 30 % de pleine terre ».



PLU actuel



Projet de modification

« Le passage de UEa à UDa n'est en aucun cas non plus conforme aux intentons du PADD de préservation des espaces pavillonnaires. C'est pourquoi je considère non conforme et inapproprié le passage de UEa en UDC : ce secteur UEa pavillonnaire doit être préservé en permettant le maintien des 30 % d'espaces de pleine terre et 40 % d'espaces verts ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit là d'un ensemble de petits secteurs rue Pasteur / av. Raymond-Croland / rue des Sources précédemment étudiés. Cette observation est pertinente. Elle sera atténuée par :

- la demande d'abandon de la possibilité de comptabiliser les revêtements pseudo « verts » de type « Evergreen » dans le ratio d'espaces verts,
- la demande de maintenir le petit secteur de la rue des Sources en zone UDa.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R 11.

- « Pour le projet Fontaine-des-Moulins (terrain actuel de l'hôpital Marie-Lannelongue), le Territoire répond à la MRAe que (la suppression de) la zone humide ne pourrait être évitée, ce qui contrevient au premier principe ERC de l'environnement : éviter.

Quant aux compensations, le Territoire se limite à proposer une compensation de la zone humide, à 200 % de la surface supprimée, en inscrivant sur le règlement une prescription graphique de pérennisation de la zone humide sur une surface de 268 m² en bordure d'un EBC. Ce qui ne satisfait pas le principe de compensation comme l'indique l'autorité environnementale dans son avis spécifique à ce projet Fontaine des Moulins (lorsqu'elle écrit que) « Les mesures d'évitement proposées par le bureau d'étude CERE sont en réalité des mesures de réduction et leur rattachement à la nomenclature « d'aide à la définition des mesures ERC » du CEREMA est erroné.

D'après la MRAe, l'analyse de l'incidence résiduelle pour l'ensemble des compartiments de biodiversité après mise en œuvre des mesures de réduction n'est pas assez argumentée pour apprécier la significativité des impacts, notamment au regard de la phase chantier du projet, dont les effets sur l'ensemble des populations d'espèces protégées n'est pas assez décrite, même si leur enjeu de conservation est localement modéré. En conséquence, la MRAe note que le choix de proposer des mesures compensatoires uniquement pour la zone humide n'est pas suffisamment expliqué ».

Par ailleurs je note une contradiction forte entre la présentation p. 136 de l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale spécifique au projet (du site) Fontaine des Moulins.

Alors que la présentation laisse à penser l'absence d'artificialisation avec le maintien de l'emprise au sol à 40 % et du pourcentage d'espaces verts à 40 % et 20 % de pleine terre avec un arbre tous les 200 m², la MRAe indique que :

- « la surface importante prévue en sous-sol pour les niveaux de parkings implique une réduction des espaces de pleine terre qu'il convient de quantifier précisément (voir figure 3). Une partie significative des espaces verts du projet seront « sur dalle », ce qui limite l'ambition en la matière ».
- l'étude d'impact pour (le secteur de) la Fontaine-du-Moulin indique également que sur les 24 544 m² d'espaces verts (la moitié du site de 5,2 ha), seuls 15 000 m² seront des espaces de pleine terre, et constitués essentiellement des espaces boisés et de l'espace vert protégés au PLU. La surface de pleine terre sera donc fortement réduite en raison de l'importance dévolue aux sous-sols et de la chape de béton nécessaire à l'aménagement des bassins d'un volume globale de 7000 m³. C'est donc ainsi une grande partie du site qui est artificialisée, ce qui aggravera les risques liés à l'imperméabilisation des sols et la suppression de la zone humide ».

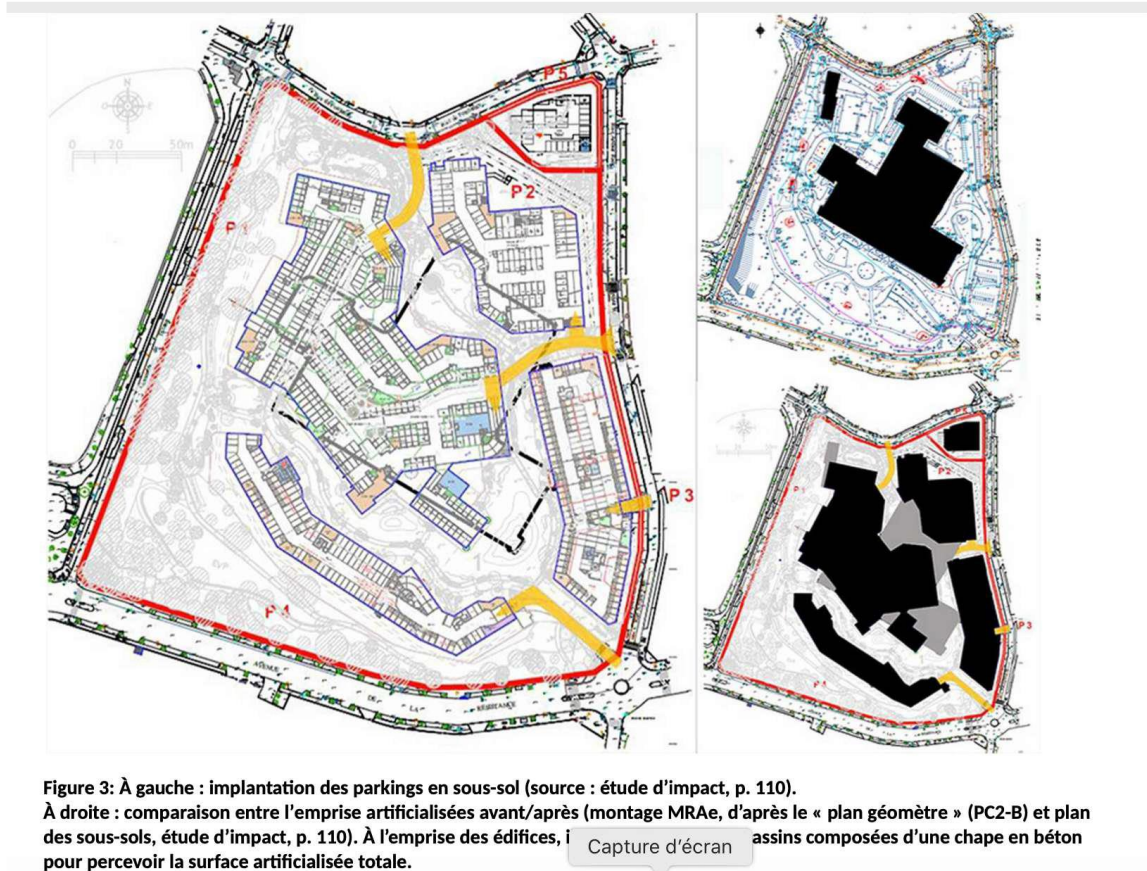


Figure 3: À gauche : implantation des parkings en sous-sol (source : étude d'impact, p. 110). À droite : comparaison entre l'emprise artificialisées avant/après (montage MRAe, d'après le « plan géomètre » (PC2-B) et plan des sous-sols, étude d'impact, p. 110). À l'emprise des édifices, i pour percevoir la surface artificialisée totale.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il est évident que ce projet, établi dans le cadre de la constructibilité du PLU actuel, conduit à une artificialisation supérieure de son emprise.

Et encore heureux qu'une partie du site soit un EBC (Espace Boisé Classé) intouchable ! Toutefois, il convient de rappeler que cette mutation des terrains ainsi que leur plus grande artificialisation sont directement liées à la vente de charges foncières destinées au financement de la reconstruction de l'hôpital : cet intérêt général est de nature à faire accepter quelques inconvénients environnementaux.

Le commissaire-enquêteur sollicite des explications sur la contradiction dénoncée entre l'évaluation environnementale spécifique à ce projet et les textes liés à la présente modification n° 2 du PLU.

Il n'a toutefois pas à se positionner formellement sur l'interprétation des notions de réduction et de compensation.

Réponse de l'EPT :

L'enquête publique porte ici sur la modification n° 2 du PLU et sur les évolutions réglementaires qu'elle autorise. La mise à disposition du public du permis de construire en question et de son étude d'impact fait partie d'une procédure distincte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une réponse juridique qui laisse tout de même sur sa faim.

- « D'autre part, même si le projet (sur le site de la) Fontaine des Moulins prévoit de maintenir 205 arbres, il va en supprimer 73 et prévoit de planter 83 arbres jeunes. L'étude d'impact n'apporte pas de précision sur le type d'arbres qui seront replantés ni sur les fonctionnalités écologiques qui y sont attachées. Or rappelons que le PLU du Plessis-Robinson a supprimé, depuis la révision du PLU, la prescription d'arbres de hautes tiges ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La réponse à cette question n'est pas du ressort du PLU (urbanisme réglementaire) : il n'y a donc aucune raison que les engagements pris dans le cadre de ce projet ne soient pas respectés.

Réponse de l'EPT :

Il est rappelé que la Ville est soucieuse des espaces verts et de la protection des arbres.

« Il est à noter également que lors du conseil municipal du 17 décembre 2020, j'avais débattu avec M. Pemezec, le rapporteur de délibération 7 portant sur la cession de parcelles de Noveos pour l'hôpital à des conditions avantageuses pour l'hôpital en contrepartie du projet Fontaine-des Moulins d'Ovalto mais limité en termes d'emprise et de nombre de logements. A ma question sur le fait que le PLU avec UCA autorisait 90 000 m² de surface plancher soit environ 800 logements, ce dernier avait fait la promesse devant l'assemblée que la société Ovalto se limiterait à 50 000 m² de surface plancher au maximum pour limiter le nombre maximal à 600 - 650 logements, ce qui aurait pu effectivement été plus raisonnable pour l'impact environnemental.

« M. Pemezec : Si, si tu permets Jacques, concernant les logements, sur le futur hôpital bien sûr qu'il y aura quelques logements. Aujourd'hui à Marie-Lannelongue il y a déjà des logements le long de la route, qui sont là pour loger ou du personnel de surveillance de l'hôpital, des personnels techniques, ou je crois aussi du personnel médical. Forcément des logements de ce type vont être reconstruits dans le futur hôpital ; et en bas j'entends des commentaires qui disent qu'il y aurait 750 logements, en fait on aurait pu faire 1 200 logements aujourd'hui, nous n'avons pas voulu qu'il y en ait autant, nous avons quasiment divisé par deux, nous sommes autour de 600 - 650, certainement pas 750 ».

Mais la réalité est bien toute autre, puisque la Fontaine-des-Moulins concerne bien 860 logements ... ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il sollicite les commentaires du porteur du projet.

Réponse de l'EPT :

Ce secteur aurait pu accueillir réglementairement 1 500 logements. La ville du Plessis-Robinson est très attentive à la création de grands logements. Le projet, objet d'une mise à disposition, compte 842 logements et 19 logements réservés aux personnels de l'hôpital.

« 4) Détruire pour reconstruire versus développement durable et mixité sociale

La modification du PLU prévoit la construction de 3 860 logements par la destruction de constructions existantes :

- Destruction de 50 000 m² de surface plancher de la clinique Lannelongue
- Démolition de 1 500 logements sociaux.

La démolition de 1 500 logements sociaux est d'une ampleur bien plus importante : le triple de l'opération OAP Ledoux en cours (486 logements).

Dans le quartier Ledoux, après la disparition d'une résidence pour personnes âgées et d'une grande tour bleue, ce sont des petits bâtiments épars dans des écrans de verdure qui vont bientôt disparaître et tous des logements de type PLAI destinés aux habitants les plus modestes, et qui sont identiques aux bâtiments derrière l'ancienne Poste qui ont fait l'objet d'une intense rénovation. Tous les logements sociaux Ledoux vont bien être reconstruits mais proposés à la location en PLUS et PLS.

A noter que l'opération Ledoux n'est pas encore terminée. Certaines constructions n'ont pas encore été vidées de ces habitants. Paradoxalement, certains habitants ont été relogés dans un logement des quartiers Thomas ou Joliot-Curie qui font l'objet d'un nouveau projet de démolition via le nouvel OAP Plateau. Lors du relogement, l'OPDHLM 92 a promis de garantir le même prix de loyer global à surface de m² constant pour le locataire qui déménage (la superficie pouvant être potentiellement différente en fonction de la typologie des familles et à l'exercice d'activité professionnelle). C'est donc l'office OPDHLM qui doit supporter le reste à charge du coût entre le montant (loyer + charges) nouveau et le (loyer + charges) ancien car même si les charges nouvelles devraient être moins importantes grâce à une meilleure isolation, le loyer nouveau charges comprises sera plus élevé du fait que les nouveaux logements (sociaux) seront en catégorie supérieure PLUS ou PLS. Mais cet effort de l'office OPDHLM92 ne sera limité que pour les personnes faisant l'objet du relogement : Ensuite toute nouvelle entrée se fera au tarif normal correspondant à la catégorie du nouveau logement (social) PLS et PLUS. Pire, cette promesse de maintien du loyer n'est toujours pas effective pour les habitants devant être relogés. Certains témoignent d'une augmentation de leur loyer de façon substantielle (plus de 100 €) par exemple sur le prétexte de la mise à disposition d'un ascenseur. Ce qui ne respecte nullement la convention initiale. Le projet OAP Plateau proposera donc le même modèle avec une ampleur trois fois plus importante avec la disparition de 1 500 logements très sociaux, ce qui signifie à terme le déplacement en masse des familles les plus modestes hors de la Commune.

A noter que, dans d'autres secteurs tels que le secteur Noveos, la création de nouveaux logements sociaux s'opère principalement par des projets d'accession sociale à la propriété, ce qui détourne le logement social de sa fonction première : un accès locatif facilité aux personnes les plus fragiles. L'OAP Plateau va donc amplifier avec un facteur triple le process de gentrification en cours au Plessis-Robinson et qui aboutira à la disparition de l'offre principale de logements (sociaux) PLAI sur la Commune. Cette offre de logements uniquement vers les populations aux salaires intermédiaires et plus élevés est l'inverse d'un projet de mixité sociale promu par le PADD.

Le démarrage de l'OAP Plateau, alors que l'opération Ledoux n'est pas encore terminée, est également une aberration pour le logement social. Pendant les opérations de relogement, il n'y a plus d'offre suffisante pour les nouveaux allocataires et l'attente d'attribution de logement va encore s'amplifier et perdurer pendant une dizaine d'années supplémentaires.

Avant d'envisager toute nouvelle opération d'ampleur impactant le logement social en particulier des plus fragiles, d'autant plus dans le contexte actuel d'inflation, il est indispensable de terminer la phase de l'OAP Ledoux et d'avoir à disposition un rapport d'enquête sociale pour analyser le respect de la convention. Ce rapport devrait faire état de la situation de relogement de chacune des familles (logement définitif ou intermédiaire, surface de logement réattribuée versus la surface initiale, localisation du logement, nouveau prix de loyer et nouvelles charges et répartition selon le nombre d'habitants par logement et l'âge), mais aussi une enquête de satisfaction auprès des locataires quant à l'offre de relogement et modalités d'accompagnement, entre autres, pour le déménagement ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'étude de la modification d'un PLU n'a en principe pas à aller vers ces degrés de précision. Toutefois, l'apparition de l'OAP du Plateau (une découverte pour la plupart des gens) porte sur un nombre considérable de logements sociaux existants et interroge logiquement sur les équilibres à trouver dans le cadre du projet entre les différents types des futurs logements sociaux, sur le rythme souhaitable des projets, sur la politique de logement et de relogement, etc.

Si sans doute la mairie y pensait depuis longtemps, tout ceci paraît néanmoins bien précipité, alors que le futur PLUi est en préparation à l'échelle de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, échelle plus pertinente pour mettre un si grand projet en perspective.

Réponse de l'EPT :
Cf. réponse en préambule.

« Par ailleurs les locaux de la clinique Lannelongue auraient également pu être réhabilités pour répondre au besoin de mixité sociale en développant en sus un projet intergénérationnel, et cela sans augmentation de la surface plancher :

- du logement étudiant (inexistant au Plessis-Robinson et qui pourtant aurait un intérêt indéniable à proximité du RERB),
- du logement / foyer pour personnes âgées encore suffisamment valides,
- un EPADH de gestion communale ou départementale,
- Une structure d'accueil de jour pour les personnes malades (Alzheimer) ou souffrant d'un handicap.

Cette offre de logements et d'accueil intergénérationnels éviterait également l'accroissement du parc automobile inéluctable avec des constructions denses de nouveaux logements (860 logements soit 1458 véhicules environ), et de l'imperméabilisation intensive des sols pour des parkings souterrains.

Et bien non, l'objet est de tout démolir sur l'OAP Plateau et l'ancienne clinique Lannelongue ... La stratégie bas carbone et réductions des effets de serre n'ont pas été prise en compte initialement pour ces deux projets conséquents en termes d'impact environnemental ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il n'est pas du rôle du PLU que d'exiger des démolitions ; en revanche, il définit des règles et des contraintes dont certaines conduisent à des démolitions.

Réponse de l'EPT :

Cette question a déjà été traitée.

« Dans sa réponse à la MRAe, le Territoire indique lui-même qu' « une rénovation lourde représente 2 fois moins d'émissions qu'une reconstruction ». Pourtant, le Territoire n'a pas considéré utile d'étudier d'autres alternatives pour l'AOP Plateau et la Fontaine des Moulins car se fixant comme seul objectif un niveau élevé de logements en vue d'une rentabilité immobilière élevée et du gain communal d'une taxe foncière future.

- Pour l'OAP du Plateau, le Territoire indique « La Ville ne peut toutefois, à ce stade, pas identifier les bâtiments à conserver et établir un bilan carbone de ce scénario, à objectifs de logements égaux » et se contente de contre proposer a minima « une recommandation liée à la réutilisation des matériaux et qu'une réflexion sur l'opportunité de conserver les bâtiments existants devra être considérée menée sous l'angle d'un bilan carbone ».

Pourtant des projets de rénovation exemplaire de parc social auraient pu inspirer davantage le Territoire, la Ville et l'ODHLM92 (cf. les neuf lauréats de l'appel à projets MassiRéno qui valorisent tous des solutions industrielles de rénovation innovantes et intégrées et privilégient l'utilisation de techniques recourant aux solutions de rénovation bas-carbone et sobres en ressources (matériaux bio sourcés et recyclés, réemploi, ...).

- Quant au projet de Fontaine-du-Moulins, le projet avec la société Ovalto qui devait selon une délibération au conseil municipal de décembre 2021 se limiter à la superficie de 50 000 m² pour 650 logements maximum, s'est transformé en un projet correspondant à la capacité offerte au maximum par UCa avec 860 logements ...

Les interrogations ou demandes de l'AE lors de l'évaluation au cas par cas pour le projet Fontaine des Moulins sont également éclairantes sur l'absence de prise en compte des contraintes environnementales :

- « justifier de la démolition du bâtiment et des parking existants »,
- « préciser le bilan carbone en détaillant l'impact des matériaux et des systèmes constructifs pour l'ensemble du projet, en particulier les bâtiments »,
- « justifier des choix de conception par une analyse comparative de l'empreinte carbone de différents scénarios incluant des variantes du système constructif et l'emploi de matériaux à faible impact environnemental, notamment bio-sourcés »,
- « quantifier les matériaux susceptibles d'être mis au rebut suite à la démolition de l'existant et détailler les solutions de réemploi et de recyclage » ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les demandes de l'MRAe portent sur des sujets pouvant être différents dans le cadre d'un projet précis ou d'une demande de modification du PLU.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT prennent acte de l'observation.

« Ces orientations de modification de PLU de tout démolir pour tout reconstruire à neuf sans prendre en compte les contraintes environnementales s'avèrent donc contraires aux orientations du PCAET adopté en juin 2022 :

- Accompagner la massification de réhabilitation des logements publics et privés, et la construction bas carbone des nouveaux bâtiments afin d'abaisser les émissions de gaz à effet de serre (de - 44 % d'ici 2030).
- Réduction des déchets à la source (objectif de - 45 % par habitant) y compris par les acteurs économiques ; or la démolition va entraîner des déchets de matériaux que le Territoire veut juste recommander à réutiliser ... ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette analyse est pertinente. Toutefois souhaiter prioriser la réhabilitation de logements ne conduit pas toujours à ce que celle-ci soit possible et/ou soit la solution raisonnable.

Outre l'état technique des logements, bien d'autres critères entrent en jeu pour apprécier la faisabilité et la pertinence d'une solution.

En l'occurrence, la densification (qui plus est à proximité de l'arrêt du tramway) induit la vente de charges foncières qui devrait permettre une reconstruction pertinente du nombre de logements détruits.

Réponse de l'EPT :

Ces questions ont déjà été abordées.

« 5) Protéger la santé au regard des pollutions existantes

L'article L101-2 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 25 août 2021 prescrit au 5° que « la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » fait partie des objectifs à atteindre de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Or la modification du PLU N°2 destine à un changement d'usage des sites BASIAS dont les sols sont potentiellement pollués. Cela concerne deux projets :

- La Fontaine-du-Moulins pour un projet d'habitation dense (860 logements)
- et l'espace réservé ER8 dans Noveos destiné à un groupe scolaire.

Pour la Fontaine des Moulins, l'AE a donc réitéré ses demandes, en la matière, qu'elles avaient émises pour l'étude d'impact au cas par cas pour le projet de la Fontaine des Moulins, à savoir :

- « caractériser davantage l'état de pollution des sols au niveau du secteur de la Fontaine du Moulin en annexant notamment l'étude des sols réalisée,
- indiquer les objectifs que se fixe la Commune en matière de dépollution des sols dans les secteurs destinés à accueillir du logement ».

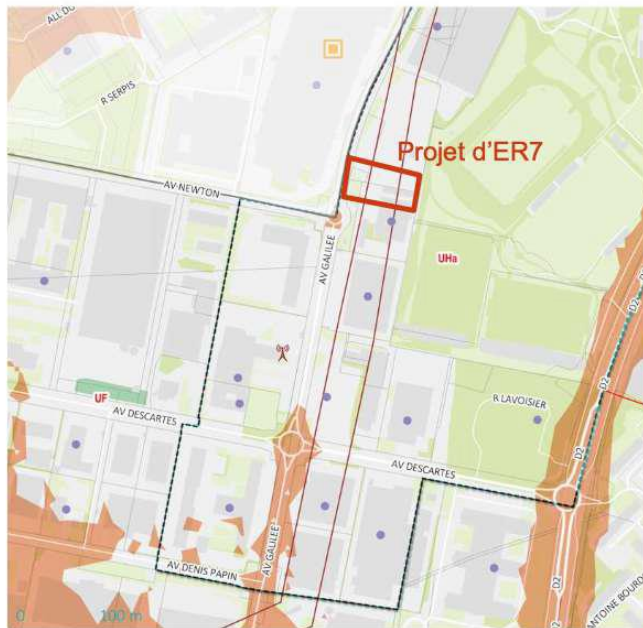
L'enjeu d'exposition des populations dans des zones potentiellement polluées et changeant de type d'occupation ou amenées à être densifiées n'est toujours pas correctement identifié.

Les réponses du Territoire demeurent laconiques et ne permettent pas de satisfaire les demandes de complément de l'autorité pour démontrer l'absence de risque sanitaire liées à la pollution.

Alors que l'AE demandait d'annexer une étude des sols, le Territoire lui réponds étonnamment que cette étude interviendra « chaque fois que nécessaire et des lors qu'un projet de construction sera envisagé ».

Or le projet de construction est bien envisagé !

Nous noterons toutefois que le Territoire a rempli une des demandes sollicitées par l'AE : ajouter une carte des sites potentiellement pollués.



Un risque de Transports de Matières

Dangereuses présents

- Des canalisations de gaz traversant le territoire

Des risques technologiques reconnus

- Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (hors commune)

Des sites et sols pollués ou potentiellement pollués à valoriser avec des activités et des usages compatibles

- Basias
- Basol
- Secteur d'informations sur les sols (SIS)

De nombreuses sources de nuisances sonores

- Un réseau routier et ferroviaire relativement dense engendrant de fortes nuisances sonores (\geq à 65 dB(A) Lden)

Des ondes électromagnétiques entraînant de potentielles nuisances

- Ligne Haute et Très Haute Tension
- Support d'antennes relais et radio

Cette carte confirme que ER8 est sur un site dont le sol est potentiellement pollué ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il attend les commentaires du porteur du projet.

Réponse de l'EPT :

Le site pressenti sera analysé dès que la phase opérationnelle pourra être envisagée. La collectivité prendra les mesures nécessaires à l'étape du projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certes, mais disposer d'éléments techniques de faisabilité peut être judicieux avant de positionner un emplacement réservé ... et risquer ainsi que son propriétaire puisse demander à la commune d'acheter son bien à tout moment.

« Par contre, la carte du Territoire ne permet pas de rendre compte de l'ensemble des pollutions sonores puisqu'il ne prend en compte que le bruit du réseau routier et omet le bruit aérien.

Or, Novéos se trouve dans le secteur du PEB, Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport de Vélizy-Villacoublay et prochainement du futur héliport de la nouvelle clinique Lannelongue dans Novéos.

Concernant le PEB au bruit de Vélizy-Villacoublay, ce PEB date de 1985. La mise en révision a été validée le 30 décembre 2016. Cette révision :

- a été retardée suite à des erreurs manifestes des autorités que j'ai signalées en tant que représentant d'environnement 92 à la commission CCE du 6 avril 2018. En effet le projet de PEB alors exposé considérait alors le secteur de Novéos en zone uniquement d'activités et en omettant donc le projet de révision du PLU en zone mixte avec logements. Novéos est concerné par des niveaux à 52 et 53 dB, qui peut rendre certains secteurs inconstructibles ou limités à la construction (zonage C ou D).



- a fait l'objet d'une modification de projet exposée en commission le 27 juin 2019 pour corriger l'erreur manifeste de zonage mais aussi pour exclure du zonage C, le niveau LDEN 52 qui apparaissait dans les premières concertations avec les associations en 2013 et se faisant limitant l'impact du PEB sur les limitations à la construction mais aussi d'information du public. En effet le projet des préfectures des Yvelines et des Hauts-de-Seine est de ne pas informer du zonage D (qui comprendrait donc le LDEN52). Suite à cette présentation l'enquête publique devait être relancée.
- a été retardé en raison du COVID, utilisé comme prétexte facile. Aucune réunion de commission ne s'est tenue ni en 2020 ni en 2021. Il a fallu attendre le 12 janvier 2022 pour que les autorités réunissent la commission en visioconférence. Les autorités ont promis que l'enquête publique se tendrait durant l'automne 2022 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il attend les commentaires du porteur du projet.

Réponse de l'EPT :

- Un PEB existe, la révision en cours fera l'objet d'une enquête publique. C'est au stade du permis de construire que la compatibilité de l'usage pressenti est vérifiée avec les servitudes liées au PEB en vigueur au moment de l'autorisation. Les enquêtes publiques relatives au PLU et à ses évolutions sont encadrés par le code de l'urbanisme et de l'environnement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en convient et en prend acte.

« Il nous faut donc attendre le verdict de cette enquête publique fin 2022 pour établir définitivement le PEB de l'aéroport Vélizy-Villacoublay et la définition des zonages C et D et en conclure sur les risques liés à l'exposition au bruit sur Noveos et en particulier pour un établissement scolaire comme prévu avec ER8. Sans attendre ce nouveau PEB, le Territoire aurait pu répondre aux demandes de l'AE à des mesures de bruit permettant d'identifier les différents types de pollutions sonores : aériens ou trafic routier. Mais il ne l'a pas fait ... ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il attend les commentaires du porteur du projet.

Il constate toutefois qu'aucun des nombreux habitants du Plateau venus le rencontrer et/ou ayant rédigé une observation n'a évoqué les bruits émis par les avions ou générés par les voies routières structurantes.

Réponse de l'EPT :

Les permis de construire sont autorisés s'ils sont conformes aux servitudes. Le PEB actuel ne remet aucunement en question les projets de la Ville.

« Outre les pollutions invisibles liées au sol et au bruit, une autre pollution invisible est à prendre en compte : les champs magnétiques.

Même si les 4 lignes aériennes THT qui étaient présentes au-dessus de la parcelle ER8 seront démolies, il n'en demeure pas moins que 2 lignes THT sont enfouies (sous) la rue à proximité de cette parcelle qui peuvent encore avoir un effet magnétique (même si champ électrique blindé par enfouissement).

Nous rejoignons donc l'avis de l'association PLESSIS qui est en toujours en attente de la part de RTE du traitement des Plans de Contrôle et de Surveillance et des points de mesure de champ magnétique (alors que certaines lignes sont déjà mises en route depuis fin 2021).

Tant que « les mesures de champ magnétique ne démontreront pas l'innocuité du champ magnétique produit par ces lignes THT » pour un établissement sensible, il est inenvisageable de programmer la construction d'un établissement scolaire à cet endroit. A minima, il faut s'assurer de valeurs seuil conformes à l'instruction Bartho d'avril 2013 dont la pertinence est confirmée par le dernier rapport de l'ANSES de juin 2019 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il attend les commentaires du porteur du projet.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R 11.

« Pire, le Territoire, dans sa réponse à l'MRAe, a modifié son tableau de justificatifs des incidences en rayant et donc en supprimant le besoin d'une Analyse de l'exposition de la population du quartier Novéos après l'enfouissement des lignes HT tous les 5 ans. Or la périodicité de cette mesure est requise car le champ magnétique peut évoluer en fonction de différents facteurs à suivre dans le temps.

La réponse du Territoire de privilégier « l'opportunité stratégique d'un point de vue urbain » pour l'emplacement ER8 au regard de la protection sanitaire des enfants vis-à-vis de différents risques (pollution des sols, exposition au bruit, exposition aux champs magnétiques) n'est pas un argument entendable.

Je demande donc à modifier l'emplacement ER8 dans une zone dépourvue de telles pollutions potentielles et/ou avérées ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il attend les commentaires du porteur du projet.

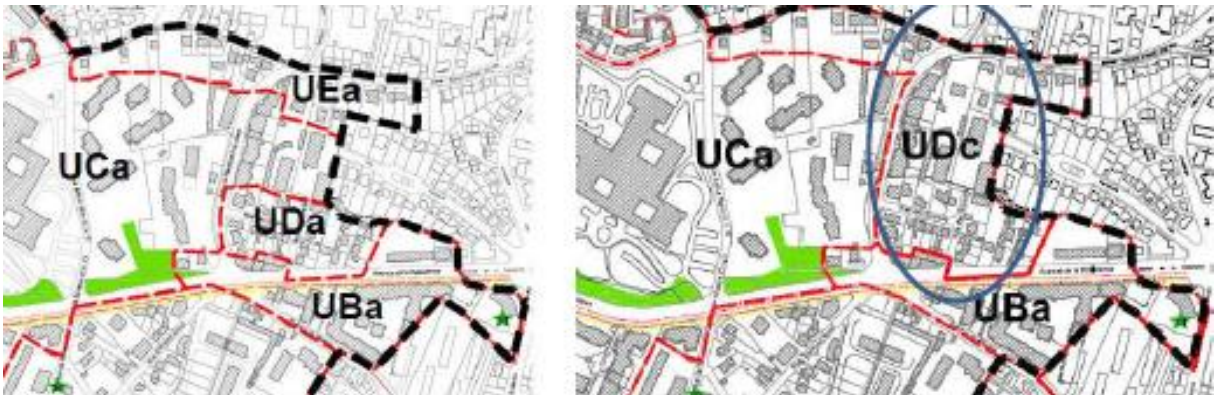
Toutefois, dans la mesure où la question concerne l'analyse d'un doute non encore levé, le commissaire-enquêteur n'ayant pas de pouvoir pour imaginer ni créer un autre ER (emplacement réservé), il préfère entériner la création de cet ER8 qui donnera ensuite lieu, en phase opérationnelle, à la réalisation des études requises et à leur soumission aux autorités idoines, ceci préalablement à la construction du groupe scolaire envisagé si toutes les conditions sont requises.

Réponse de l'EPT :

Cette question a déjà été abordée et le commissaire-enquêteur confirme ce que l'EPT et la Ville ont indiqué plus haut.

E26 - M. Bienaimé (rue Pasteur)

« J'habite rue Pasteur qui fait l'objet de l'évolution suivante : « Le Déclassement d'un secteur UEa et d'un secteur UDa au profit d'un classement UDC en limite de Fontenay-aux-Roses » ».



« VISUEL : la rue Pasteur est à ce jour une rue exclusivement "Pavillonnaire" de part et d'autre de celle-ci, côté Plessis comme côté Fontenay-aux-Roses. Il me semble inapproprié que de vouloir changer l'aspect visuelle de celle-ci par l'arrivée possible de bâtiments pouvant aller jusqu'à 4 étages (15 m au faitage). Cela engendrerait incontestablement une pollution et un déséquilibre visuel.

TENSION : d'autre part, cette petite rue présente un nombre de stationnements très faible, la densification engendrerait forcément une tension sur les possibilités de se garer, quand bien même des parkings seraient à disposition dans les nouvelles résidences, l'achat d'un 2^e parking est souvent optionnel, le prix d'accession à la propriété étant si élevé que la 2^e voiture finit "dans la rue". Cela se voit déjà avec les pavillons, les propriétaires ont d'ores et déjà 2, voire 3, voitures si présence d'enfants majeurs, souvent une seule est garée dans le garage et les autres sont dehors.

Je doute donc fortement de la capacité d'absorption de la rue face à une densification. Les pavillons construits il y a quelques années n'étaient pas soumis à un nombre de stationnements minimum obligatoires ce qui est le cas maintenant en fonction de la superficie habitable.

ECOLOGIE : vient s'ajouter à cela une augmentation inévitable du trafic et de ses effets les plus indésirables : POLLUTION liée à la combustion des hydrocarbures et POLLUTION SONORE. Cette rue fait déjà l'objet d'un trafic assez soutenu le matin, beaucoup de gens passent par là pour rejoindre les hauts de Clamart je pense.

La suppression de jardins de pavillons d'ores et déjà arborés par le remplacement de construction dont l'emprise au sol pourrait aller jusqu'à 40 % me semble tout sauf contribuer au bien-être des citoyens. Il me semble plus approprié de préserver l'atmosphère de ces jardins que de voir arriver des bâtiments avec quelques parterres fleuries. Nos arbres et la verdure de nos jardins renouvellent l'oxygène.

NON A LA DENSIFICATION : non à la Densification et l'expansion verticale, Oui à la Décentralisation.

Nous avons d'ores et déjà, par le biais d'une pétition signée par plus de 160 propriétaires du quartier fait rejeter par le maire de Fontenay-aux-Roses un permis de construire pour une résidence à l'angle de la rue Pasteur / rue Boris-Vildé sur un terrain de 1 500 m². Ce terrain peut accueillir 4 pavillons en lieu et place d'une résidence de 15 appartements. Notre association ayant des citoyens du Plessis et de Fontenay-aux-Roses poursuivra dans le sens de la préservation des pavillons de la rue Pasteur, tout projet d'immeuble sera remis en cause.

Une densification limitée peut se faire par des maisons en mitoyenneté plutôt que par des immeubles de 4 étages. Je vous invite à aller voir les petits pavillons sociaux rue Ledru-Rollin à Bagneux, cela est une bien meilleure alternative dans l'esprit ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il comprend les émois et protestations de ce contributeur : voir ensuite les contributions ci-dessous et les réponses du commissaire-enquêteur.

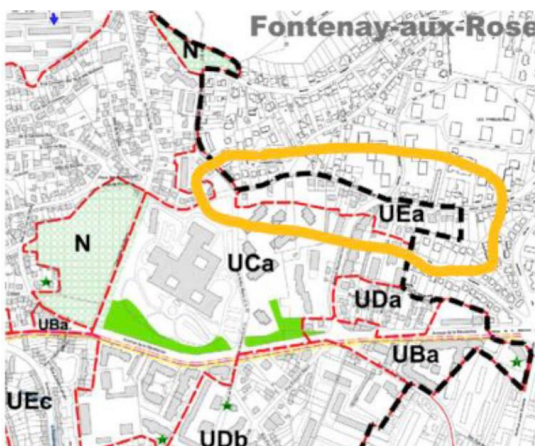
Réponse de l'EPT :

Cette remarque n'appelle pas d'observation de la part de l'EPT et de la Ville.

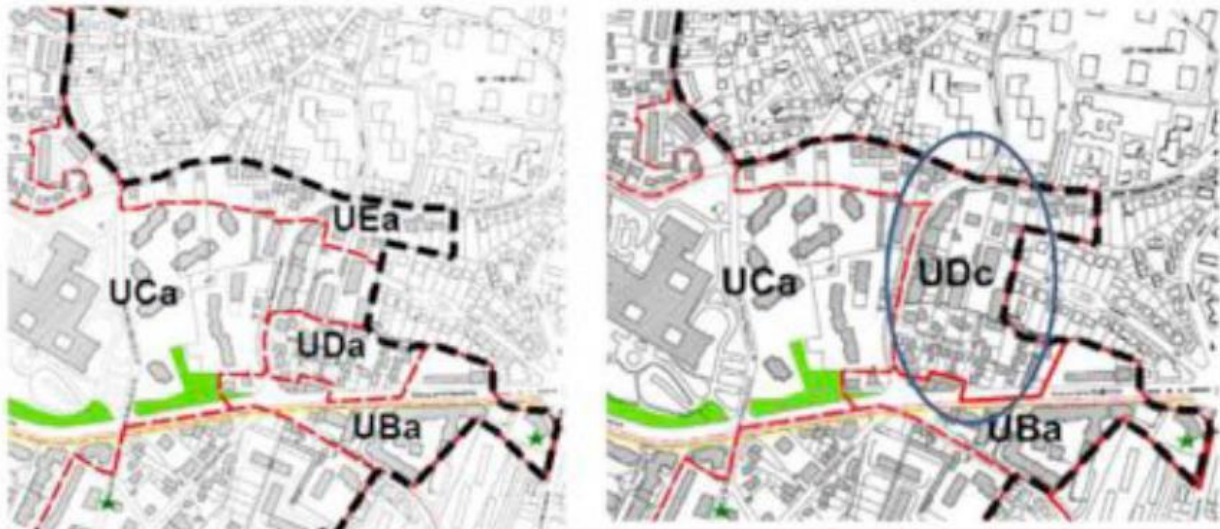
Le 24 mai 2022

E27 - Anonyme

Cette personne communique « nos observations sur le déclassement de la zone UEa de l'entrée de Ville Nord-Est » en annexant le fichier intitulé « Observations - De classemement UEa.pdf » « qui concerne la modification du plan de zonage intitulée : « Le Déclassement d'un secteur UEa et d'un secteur UDa au profit d'un classement UDC en limite de Fontenay-aux-Roses » (Notice Explicative, p 2, § I.1) ».



5- La création d'un secteur UDC en lieu et place des secteurs UEa et UDa en limite de la commune de Fontenay-aux-Roses



Ce secteur de ville correspond à un quartier résidentiel mixte comprenant des collectifs et des maisons individuelles en limite de Fontenay-aux-Roses.

Afin de permettre une évolution plus homogène de ce quartier, en maîtrisant les hauteurs et la densification des projets, il a été décidé de mettre un secteur réglementaire unique UDC.

« 1. UNE OPERATION DE DENSIFICATION PRESENTEE A TORT SOUS COUVERT D'UNE « HOMOGENEISATION »

Dans le « Document 2A Additif ou rapport de présentation », la Ville du Plessis-Robinson présente l'enjeu de cette modification ainsi :

- Une attention particulière a été apportée au quartier Est de la commune en limite de Fontenay-aux-Roses où la mutation progressive des parcelles s'orientant vers une densification du quartier mérite d'être encadrée par un zonage et un règlement adaptés.

Nous nous inscrivons en faux contre l'affirmation comme quoi les parcelles de cette zone UEa s'orienteraient « vers une densification » qui « mérite d'être adaptée ». En effet, c'est précisément parce que cette zone pavillonnaire est classée UEa que sa densification est encadrée et qu'elle demeure pavillonnaire.

Transformer cette zone UEa en zone UDC, regroupant de l'habitat individuel et de l'habitat collectif aurait précisément pour effet contraire de désencadrer la construction dans cette zone qui ne comporte aujourd'hui pas d'immeubles collectifs.

Nous nous inscrivons également en faux contre l'affirmation selon laquelle cette modification aurait pour objectif de maîtriser l'artificialisation des sols (« 2A Additif ou rapport de présentation », p 16) :

L'objectif est de maîtriser l'artificialisation des sols. En effet,

- o En limite de Fontenay-aux-Roses : cette règle permettra une densification maîtrisée du sol pour laisser place à des espaces paysagers.

Les espaces paysagers existent déjà, par définition, puisque cette zone UEa est à vocation pavillonnaire. En la transformant en zone mixte pavillonnaire et collective, il y aura nécessairement une réduction des espaces paysagers ! C'est donc tout le contraire qui va se produire.

L'effet de la modification proposée va à rencontre de la justification donnée dans le document « 2.1 Additif au rapport de présentation », p 17, qui parle « d'homogénéiser un quartier » :

L'objectif est de maîtriser des hauteurs permettant des petits collectifs. En effet, en limite de Fontenay-Aux-Roses, cette règle permettra d'homogénéiser un quartier fait de collectifs de différentes tailles et de quelques pavillons, et une évolution maîtrisée des constructions. Ces hauteurs sont intermédiaires entre le secteur et UDa et le secteur UDb.

Le quartier zone UEa en limite de Fontenay-aux-Roses est déjà homogène, puisqu'il n'est constitué que de pavillons.

L'explication donnée dans le document de consultation est incorrecte, puisqu'elle ne sert qu'à justifier une densification, et non une « homogénéisation » d'une zone qui est déjà homogène.

En effet, assimiler la zone UEa avec les zones UBa et UBc crée une inhomogénéité entièrement artificielle, qui n'existe pas dans la réalité puisque ces zones représentent des types d'habitats distincts situés sur des zones distinctes et même non-contiguës puisqu'elles sont séparées par une partie de la zone UCa.

Derrière le terme « d'homogénéisation », qui est employé à tort, il faut en réalité comprendre que la Commune du Plessis-Robinson souhaite pouvoir densifier la zone UEa de l'entrée de Ville Nord-est ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ce petit bout de quartier présente des contrastes morphologiques importants entre la partie rectiligne de l'av. Raymond-Croland (orientée Nord – Sud) désormais vouée à de l'habitat collectif et les autres voies plus secondaires (rue des Sources en zone actuellement en zone UDa et rue Pasteur en zone UEa).

En même temps, le PLU n'a pas non plus à effectuer de la dentelle urbaine : tout dépend de l'échelle étudiée : quartier, micro-quartier, ...). A ce propos, il est fort possible que le futur PLUi (intercommunal) cherchera à simplifier drastiquement le zonage.

Toutefois et d'ici là, la pertinence de regrouper l'ensemble de ces 3 zones n'apparaît pas pertinent, tout au moins pour ce qui concerne le tissu urbain de la rue des Sources (zone UBa actuelle) qui présente une morphologie très spécifique.

En revanche :

- l'extrémité de la grande zone actuelle UCa à vocation d'immeubles collectifs permet une densification excessive à proximité des secteurs majoritairement pavillonnaires alentours et mérite d'être régulée à la baisse,
- la petite zone actuelle UEa à vocation pavillonnaire comporte des portions d'assez grands terrains qui peuvent connaître une certaine densification, toutefois plus modérée que la zone UCa qui borde le fond des jardins de ces pavillons, ce qui est le cas du futur zonage UDb proposé. C'est pourquoi, le commissaire enquêteur ne dispose pas d'arguments flagrants pour s'opposer à ce changement de zonage demandé par l'EPT et la commune.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

« 2. L'ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DE LA CONTINUITÉ URBANISTIQUE AVEC LA COMMUNE DE FONTENAY-AUX-ROSES, LAQUELLE MAINTIEN AU CONTRAIRE LE CARACTÈRE PAVILLONNAIRE DE LA ZONE LIMITROPHE

Par ailleurs, il est très important d'analyser la situation urbanistique de cette zone UEa non seulement du côté de la Commune du Plessis-Robinson, mais également du côté de la Commune de Fontenay-aux-Roses, qui est limitrophe sur la totalité de sa longueur, ce que ne fait pas le Dossier de consultation.

Or, force est de constater que l'habitat limitrophe de cette zone UEa du côté de Fontenay-aux-Roses, est majoritairement pavillonnaire, et entièrement pavillonnaire pour la portion de Fontenay-aux-Roses qui est bordée par les rues Pasteur et Boris-Vildé.

Si le zonage UDC est adopté, il viendrait briser l'harmonie de ce secteur en introduisant la possibilité de construire de l'habitat collectif.

Au lieu d'opérer une homogénéisation, il introduirait au contraire une inhomogénéité avec le bâti existant du côté de la Commune de Fontenay-aux-Roses.

Il est important de noter que c'est précisément pour cette raison de maintien de l'unité pavillonnaire du bâti du quartier que la Commune de Fontenay-aux-Roses a refusé une demande de permis de construire déposée récemment, qui visait à la construction d'un immeuble collectif de 15 logements au 69, rue Boris-Vildé / 24, rue Pasteur. Les parcelles en question s'orienteraient désormais vers des constructions pavillonnaires ; Ce sujet est documenté sur les pages internet suivantes :

<https://www.osez-fontenav.fr/un-permis-de-construire-laborieux/>

<https://www.pourfontenay.fr/blog/danger-69-rue-boris-vilde-24-rue-pasteur-demande-dun-permis-pour-construire-un-immeuble-en>

www.pourfontenay.fr/sites/default/files/dossiers/petition_non_a_la_construction_dun_immeuble_en_zone_pavillonnaire.pdf



La modification projetée ayant un impact direct sur la Commune limitrophe de Fontenay-aux-Roses du Territoire Vallée Sud Grand Paris, qui est le porteur officiel du projet, le dossier de consultation devrait prendre en compte la continuité de l'urbanisme au sein de ce Territoire entre Le Plessis-Robinson et Fontenay-aux-Roses, ce qui n'est pas le cas ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il est évidemment pertinent que les futures réflexions de l'EPT traitent de façon plus coordonnée le cas des limites communales.

Réponse de l'EPT :

L'EPT et la Ville prennent acte de cet avis et confirment que le PLUi est en cours d'élaboration.

« **3. IMPACT SUR LES ESPACES VERTS, DONT LES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE, ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ERRONEE**

Par ailleurs, cette densification se traduira nécessairement par une réduction substantielle de la place accordée aux espaces verts, qui sont pourtant utiles à une gestion durable des eaux. En effet. Il y aura une réduction importante de la surface de pleine terre, comme indiqué dans l'Evaluation environnementale, p 148) :

- Enfin, le déclassement du secteur UEa au profit d'un classement UDc est susceptible d'induire une réduction substantielle de la place accordée aux espaces verts, favorables à une gestion durable des eaux sur les secteurs concernés (entrée de ville nord-est). Cependant, cet impact reste faible, le minimum de 40% d'espaces verts étant inscrit dans le règlement des zonages UEa et UDc, la différence reposant seulement sur le coefficient de pleine terre.

En secteur UEa, les terrains doivent présenter au minimum 40% d'espaces verts pour 300m² de terrain et 70% d'espaces verts pour la surface du terrain restant, dont au minimum les ¾ devront être pleine terre.

En secteur UDc, les terrains doivent présenter au minimum 40% d'espaces verts, dont au moins 10% de pleine terre.

Contrairement à ce qui est affirmé, l'impact n'est pas « faible » du tout puisque l'on diminuerait fortement la surface de pleine terre imposée, comme le montrent les exemples suivants :

Exemples :

Minimum pour un terrain de 300 m² :

- Avant (UEa) : espace vert : $(300 \text{ m}^2 \times 40 \%) = 120 \text{ m}^2$, dont $(3/4 \times 120 \text{ m}^2) = 90 \text{ m}^2$ de pleine terre,
- Après (UDc) : espace vert : $(300 \text{ m}^2 \times 40 \%) = 120 \text{ m}^2$, dont $(10 \% \times 300 \text{ m}^2) = 30 \text{ m}^2$ de pleine terre,
- Perte de pleine terre : $(90 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2) = 60 \text{ m}^2$, soit une diminution de - 66 % de la surface de pleine terre minimum

Minimum pour un terrain de 1 000 m² :

- Avant (UEa) : espace vert : $(300 \text{ m}^2 \times 40 \%) + (70 \% \times 700 \text{ m}^2) = 120 \text{ m}^2 + 490 \text{ m}^2 = 610 \text{ m}^2$ dont $(3/4 \times 610 \text{ m}^2) = 457,5 \text{ m}^2$ de pleine terre,
- Après (UDc) : espace vert : $(1\,000 \text{ m}^2 \times 40 \%) = 400 \text{ m}^2$, dont $(10 \% \times 1\,000 \text{ m}^2) = 100 \text{ m}^2$ de pleine terre,
- Perte de pleine terre : $(457,5 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2) = 357,5 \text{ m}^2$, soit une diminution de - 78 % de la surface de pleine terre minimum.

On ne peut pas parler d'impact « faible » lorsqu'il y a une diminution de la surface de pleine terre de l'ordre de - 66 % ou - 78 % ! Or, seule la pleine terre permet une bonne absorption et une gestion durable des eaux, ainsi qu'un maintien de la biodiversité. On ajoutera que, pour les surfaces de plus de 300 m², il y a également une perte importante de surface minimale des espaces verts.

L'Evaluation environnementale est donc erronée sur ce point en présentant à tort l'impact comme « faible » ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient que le porteur du projet commente les calculs effectués ci-dessus.

Réponse de l'EPT :

Il conviendrait de vérifier les aménagements de jardins, de terrasses, de places de stationnement extérieures pour cause d'encombrement des garages, pour que le caractère vert et perméable d'une zone pavillonnaire soit moins évident.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ce commentaire est tout à fait pertinent ; on serait sans doute surpris de constater à quel point le sol des parcelles pavillonnaires finit pas être progressivement étanché par leurs propres propriétaires ...

« Plus généralement, l'Evaluation environnementale souffre de plusieurs autres carences qui ont été identifiées dans l'avis de la MRAe d'Ile-de-France (n° MRAE APPIF-2022-017 en date du 10/03/2022), qui ne sont pas reprises ici, mais dont il devrait être tenu compte dans l'avis du Commissaire-Enquêteur. Enfin, le préfet des Hauts-de-Seine, dans son courrier du 12 mai 2022 figurant au dossier de consultation, a souligné l'impact important que la réduction des espaces verts et des surfaces de pleine terre est susceptible d'avoir sur l'environnement, Afin d'éviter une aggravation importante de l'artificialisation des sols dans cette zone, nous demandons le maintien de la zone en UEa et en tout état de cause le maintien des coefficients d'espaces verts et de pleine terre applicables à la zone UEa du PLU ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le PLU traite de toute les facettes de l'urbanisme, incluant la nécessité de construire des centaines de milliers de logements en Ile-de-France et des dizaines de milliers d'équipements, de permettre des créations d'emplois, de créer des infrastructures, etc.

La MRAe étudie un projet sous l'angle unique de l'environnement (c'est en ce sens que son rôle est fondamental).

Il est bien évident que leurs analyses ne peuvent pas entièrement converger.

Quant au préfet, il demande aux collectivités locales d'appliquer les politiques nationale et régionale prônant une densification significative en petite et moyenne couronnes ; il demande en même temps de ne rien toucher ...

L'enquête publique permet de mettre à jour ces contradictions, désormais inhérentes à tout processus de décision ...

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R 11.

« 4. UN RISQUE DE FRAGILISATION DE L'EQUILIBRE DES EAUX SOUTERRAINES, L'ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DU « DRAIN COLBERT »

Les zones en question sont le siège de nombreux écoulements d'eaux souterraines et de sources, en raison de la pente naturelle des terrains.

Les documents de consultation ne fournissent pas d'étude d'impact sur les écoulements d'eaux souterraines, les sources et sur le risque d'inondation.

Les documents de consultation ne prennent pas non plus en compte l'existence du « Drain Colbert », un drain souterrain qui est limitrophe de la zone UEa en question et qui est documenté sur le site internet suivant :

https://www.galeriessoutefrainesdefontenayauxroses.sitew.com/fs/Root/doeseg-2017_LSF_Les_drains_Colbert_V2_1_rr.pdf

Ce drain aurait été créé par Colbert en vue d'alimenter l'Etang Colbert, une zone humide toute proche de la zone UEa en question.



L'évaluation environnementale doit prendre en compte l'existence de ce drain limitrophe, à la fois au regard de son intérêt patrimonial et au regard de l'impact éventuel de constructions supplémentaires dans la zone sur l'écoulement des eaux souterraines et sur le risque d'inondation ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le secteur indiqué ci-dessus est situé sur la Commune de Fontenay-aux-Roses.

Cette problématique de bassin versant et d'un tel ancien drain devra être étudiée dans le cadre du projet de PLUi.

Réponse de l'EPT :

L'EPT et la ville prennent acte de cet avis.

« 5. UN ACCROISSEMENT DES NUISANCES LIEES A LA CIRCULATION, AU STATIONNEMENT ET A LA POLLUTION

La densification permise par le zonage UDC viendra s'ajouter à celle du projet de la Fontaine du Moulin, prévu pour 860 logements et qui est très proche de ce secteur.

Les difficultés et les nuisances liées à l'accroissement de la circulation automobile, du stationnement et les pollutions atmosphériques et sonores générées dégraderaient ainsi la qualité de vie ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit de problématiques générales dans lesquelles l'Etat et la Région prônent une densification significative de la petite et moyenne couronnes alors que, en même temps, ils demandent aux collectivités locales de mettre en œuvre des mesures réglementaires et opérationnelles destinées à réduire des nuisances, de préserver l'environnement et d'améliorer le cadre de vie.

Réponse de l'EPT :

Les questions de densité et de transports ont déjà été abordées précédemment.

En conclusion, cette personne résume que « il nous semble très important que l'entrée de Ville Nord-Est, située en zone UEa, conserve son zonage UEa.

En effet, un changement de zonage :

- Serait entièrement artificiel et justifié uniquement par le souhait de la Commune du Plessis-Robinson d'autoriser des opérations de densification,
- Ne se justifierait pas du tout par une quelconque « homogénéisation » du bâti, bien au contraire,
- Irait à l'encontre de la politique de l'urbanisme adoptée par la Commune de Fontenay-aux-Roses qui est mitoyenne de la zone et qui a fait le choix de préserver le caractère majoritairement pavillonnaire de la zone en refusant un permis de construire pour un immeuble collectif de l'autre côté de la rue bordant la zone UEa du Plessis-Robinson,
- Aggraverait de manière importante l'artificialisation des sols par une forte réduction de la surface de pleine terre minimum exigée sur les parcelles qui seraient densifiées,
- Ne tiendrait aucun compte de l'existence du « Drain Colbert » ni de l'équilibre des circulations d'eaux souterraines et de l'impact potentiel sur le risque d'inondation,
- Génèrerait un accroissement local des nuisances liées au stationnement, à la pollution et au bruit.

Etant donné que le projet de densification de cette zone UEa d'entrée de Ville Nord-Est n'est pas justifié sur le plan urbanistique, est mal évalué sur le plan environnemental, n'apporte rien de tangible, et va au contraire renforcer les nuisances, il est permis de s'interroger sur la nature de son véritable intérêt ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a donné son avis dans les sous-chapitres précédents.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R 11.

E28 - M. Viel (quartier Joliot-Curie)

« Je tenais à vous faire part de ces différentes critiques. En ce qui concerne l'isolement de mon appartement tout est à revoir. J'entends tous les déplacements de mes voisins. Un garçon qui marche, une chaise qui grince, une porte qui se ferme, un couple qui discute, un autre qui se dispute, le son de la Hi-Fi du voisin, les ébats amoureux des 2 tourtereaux, etc. ; autant vous dire que l'appartement est très mal insonorisé.

Pour ce qui est des canalisations, c'est la même ! Le bruit des chasses d'eau, du bain qui coule, l'eau du robinet, de l'eau qui s'évacue, le mitigeur en mode on / off, l'eau chaude quand on la tire, ... tout ceci ne me permet pas de vivre paisiblement dans mon logement.

Ces bruits du quotidien me dérangent fortement et m'empêche réellement de vivre en toute quiétude.

Les parties Communes elles aussi sont à revoir dans leur fonctionnement.

L'agencement global de mon appartement n'est pas optimal. Il y a de gros travaux à prévoir et c'est dans ce sens que je serais vraiment très satisfait si un projet d'amélioration de mes conditions de vie venait à voir le jour. En espérant que ce projet aboutisse ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de ces insatisfactions, sans définir quelle serait la meilleure solution corrective à mettre en œuvre : faut-il aller jusqu'à la démolition ?

Réponse de l'EPT :

Les porteurs de projet entendent les habitants qui souhaitent que leur quartier évolue.

Cela sera fait selon des modalités qui restent à définir ensemble.

E29 - M. Trehou (rue Pasteur)

« Je réside au 4, rue Pasteur, à Fontenay-aux-Roses, c'est à dire du côté opposé à celui faisant l'objet d'une révision du PLU de la rue Pasteur (...). Le projet visé par cette enquête conduirait à faire passer la rue Pasteur de l'état de zone pavillonnaire (UEa) à celui de zone mixte (UDc), pouvant associer pavillons et immeubles collectifs. Ces derniers pourraient s'élever de 3 étages, soit 15 m du sol au faitage.

Il est évident que, pour les pavillons de la rue situés à Fontenay-aux-Roses, la construction de tels immeubles en vis-à-vis constituerait une réelle nuisance visuelle, réduisant la luminosité de leurs pièces situées en façade et supprimant la perspective dont jouissent ces pavillons sur la Ville de Sceaux et du Plessis-Robinson.

Et au-delà, pour tous les habitants de la rue, c'est la tranquillité de cette zone pavillonnaire qui en serait affectée. Il est par ailleurs évident que la présence d'immeubles dans la rue réduirait la valeur de ces biens sur le marché immobilier. Je formule donc les plus expresses réserves sur la partie du projet de modification du PLU du Plessis Robinson concernant la rue Pasteur ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a déjà noté que le changement de zonage envisagé aurait des effets induits parasites et non pertinents.

Réponse de l'EPT :

Cette remarque n'appelle pas d'observation complémentaire de la part de l'EPT et de la Ville (voir réponses à l'observation R11).

E30 - M. Guitton (rue Pr Leriche)

Il intervient concernant le projet de « déclassement secteur UEa en UDC rue Pasteur qui ouvre la possibilité d'une forte densification avec comme conséquences :

- Impact sur la Commune voisine de Fontenay-aux-Roses et sa zone pavillonnaire,
- Impact sur les espaces verts et la nécessaire végétalisation des sols pour lutter contre le réchauffement climatique,
- Risque sur le drain Colbert,
- Accroissement de la pollution du stationnement et de la circulation.

Il est donc important de conserver le caractère en UEa ».

Il joint un fichier intitulé « Observations - Déclassement UEa.pdf » qui a le même contenu que celui annexé à la contribution n° E27 : s'y référer.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pas de commentaires complémentaires, en sus des réponses à l'observation E27 ci-avant.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

E31 - Anonyme

« Je suis complètement contre cette modification ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

On ne connaît pas les arguments de cette personne.

Réponse de l'EPT :

Cette remarque n'appelle pas d'observation de la part de l'EPT et de la Ville.

E32 - Mme Spasski

« Il faut respecter les zones pavillonnaires et arrêter de densifier partout. Cela génère plus de bruit et de pollution. La rue Pasteur par exemple est une rue pavillonnaire et doit le rester, ainsi que le quartier Boris-Vildé ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ceci correspond à de nombreuses préoccupations des propriétaires de pavillons qui craignent de découvrir qu'un promoteur a mis la main sur 2 ou 3 pavillons contigus pour y construire un immeuble à côté de chez eux.

Et en même temps, s'il y a vente, c'est qu'il y a des vendeurs ...

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés plus haut.

E33 - Mme Bazanegue (av. Léon-Blum)

« J'habite av. Léon-Blum depuis 55 ans ; j'ai 84 ans. Ce projet m'inquiète fortement. Je ne conduis pas et j'ai la chance d'avoir de nombreux commerces et un réseau médical de proximité.

Je bénéficie d'un balcon, d'espaces verts et mon appartement a été adapté à mes besoins. Il est très confortable. Je me sens bien dans mon quartier ; j'y connais mes voisins et je crains de ne pas retrouver ce cadre de vie ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit là de la préoccupation des locataires qui se trouvent bien chez eux et qui ne voient pas l'intérêt de démolir le quartier.

Peut-être n'habitent-ils pas dans les immeubles dénoncés par ailleurs comme sonores.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

E34 - M. Vandamme (secteur Pasteur)

« Je suis absolument contre cette densification a tout va générant des nuisances visuelles, sonores, de pollution et de densité dans un quartier pavillonnaire.

Il ne faut pas casser l'équilibre et maintenir une cohérence Fontenay-aux-Roses / Le-Plessis-Robinson, notamment rue Pasteur. Je suis donc complètement contre ce changement dans le PLU. Je ne manquerai pas de me rapprocher des associations de quartiers pour faire barrage à cette densification a tout va ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette cohérence intercommunale, bien qu'étant parfois un prétexte, prend ici tout son sens.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés plus haut.

E35 - M. Smarkovic (secteur Pasteur)

« J'habite dans le quartier paisible de la rue Pasteur et je trouve le déclassement du secteur UEa en UDC proprement scandaleux. Le Plessis-Robinson se développe depuis 30 ans et, en termes de densification, la Ville commence à atteindre ses limites.

Quel intérêt de vivre en banlieue si elle commence à avoir tous les aspects d'un arrondissement parisien ? Certains quartiers du Plessis avait besoin de réhabilitation, ce qui n'est pas le cas du quartier pavillonnaire qu'on essaie spolier. Ce projet de modification est complètement antinomique avec la Responsabilité sociale et environnementale ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il rejoint la cohorte d'habitants qui ne souhaitent pas de densification de leur quartier pavillonnaire. Le commissaire enquêteur a développé son analyse en réponse à de précédentes observations.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

E36 - M. Marand (rue Pasteur)

« Nos observations concernent le déclassement de la zone UEa en limite de Fontenay-aux-Roses : rue Pasteur & angle av. Raymond-Croland.

Nous habitons un pavillon dans la zone concernée sur la Commune du Plessis-Robinson.

Nous ne sommes pas familiers des affaires d'urbanisme mais nous comprenons que le déclassement envisagé a un objectif particulier, faciliter la construction d'immeubles dans notre quartier où il n'y en a pas. Ceci est précisé en page 17 du document « 2.1 – Additif au rapport de présentation » : « ... de permettre des petits collectifs ». Cet adjectif, qui vise à minimiser l'impact qu'aura la construction d'immeubles dans ce secteur, nous semble inapproprié.

De même le contexte tel qu'il est présenté, de manière à diluer la présence de ces constructions éventuelles, pouvant avoir jusqu'à 4 niveaux, dans une zone qui, contrairement à la description qui en est faite, n'est pas constituée « ... de quelques pavillons » mais exclusivement de pavillons. Il s'agit donc de bouleverser le cadre de vie des habitants de ce secteur ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il rappelle que le PLU définit une réglementation mais n'impose aucune construction ... tant que chacun des propriétaires ne veut pas vendre. Toutefois, l'intérêt d'éventuels promoteurs dépend essentiellement de la constructibilité possible.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés plus haut ; les porteurs de projet réitèrent que le PLU n'est en aucun cas un outil coercitif.

« D'un point de vue général, cette zone est qualifiée dans les documents fournis de zone isolée, en marge, ou représentant des enjeux de moindre ampleur dans l'ensemble des modifications envisagées du PLU.

Il suffit en effet de regarder un plan pour s'en convaincre. Cette zone occupe un espace minuscule au regard de la superficie de la Commune ; l'intérêt au regard de l'objectif général de densification est donc lui aussi marginal, ou autrement dit, plutôt inutile. D'autant qu'à quelques dizaines de mètres de la rue Pasteur se concentreront prochainement près d'un millier de nouveaux logements sur le site actuel de l'hôpital (Marie) Lannelongue. L'objectif de densification apparaît largement servi par ce seul projet ! non comptés ceux récents ou en cours dans ce secteur.

Ne peut-on envisager d'épargner ce secteur UEa qui a son histoire, sa cohérence et sa vie de quartier ?

Sauf à ce que la densification soit un objectif systématique, mais dans ce cas à quoi sert cette enquête, ces projets de "petits" collectifs signifient très concrètement de commencer par détruire des habitations en état d'usage. On ne voit pas du tout quel pourrait bien être le bénéfice environnemental d'une telle opération, pour la collectivité.

Pour ce qui nous concerne directement et personnellement, la construction d'immeubles dans la zone va venir dégrader l'environnement des personnes qui y habitent (depuis plusieurs décennies pour certains), dégradation qui se doublera d'une dépréciation de la valeur de leurs biens. Ces conséquences négatives s'étendent aussi aux autres habitants des quartiers voisins et aussi aux habitants de Fontenay-aux-Roses, qui se retrouveront face à des constructions de 15 m de hauteur.

L'horizon aujourd'hui dégagé et verdoyant des constructions pavillonnaires sera remplacé par d'autres immeubles, et de manière évidente, encore plus de circulation, dans une zone où l'étude Even souligne l'emprise déjà excessive des constructions sur le paysage.

Pour ces raisons, nous souhaitons vous faire part de notre opposition au projet de déclassement de UEa en UDC ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a développé son analyse en réponse à de précédentes observations de même nature.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R 11.

E37 - Anonyme

Cette personne réagit au projet de « déclassement d'un secteur UEa et d'un secteur UDa au profit d'un classement UDC en limite de Fontenay-aux-Roses » décrite dans le chapitre « 1.1. LE PLAN DE ZONAGE » de la « Notice explicative DEC 2021 » et plus particulièrement la rue Pasteur.

Cette modification augmente certainement la densification (remplacement de pavillons par des immeubles et l'augmentation inévitable de trafic) et influe négativement sur les points suivants :

- Point de vue « visuel » : la rue Pasteur est à ce jour une rue exclusivement "Pavillonnaire" de part et d'autre de celle-ci, côté Plessis comme côté Fontenay-aux-Roses. Il me semble inapproprié que de vouloir changer l'aspect visuelle de celle-ci par l'arrivée possible de bâtiments pouvant aller jusqu'à 4 étages. Cela engendrerait incontestablement un déséquilibre visuel de part et d'autre de la rue.
- Point de vue « Stationnement » : le changement de classement augmente la densification et, par conséquent, engendrerait des problèmes de stationnement (déjà limite avec la population actuelle)
- Du point de vue « Circulation » : les difficultés et les nuisances liées à l'accroissement de la circulation automobile, au stationnement et pollutions atmosphériques et sonores dégraderaient certainement la qualité de vie. Il est à noter que cette rue fait déjà l'objet d'un trafic assez soutenu le matin et le soir ; beaucoup de gens passent par là pour rejoindre les hauts de Clamart.
- Point de vue « Sécurité » : la rue Pasteur est une rue à sens unique et est très étroite particulièrement aux 2 bouts. Elle est déjà difficilement adaptée à une circulation mixte voitures-vélos. Ainsi la modification ci-dessus de PLU augmente certainement le trafic et par conséquent le risque d'accident
- Conclusion : il est très important que l'entrée de Ville Nord-Est (incluant la rue Pasteur) située en zone UEa conserve son zonage UEa ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a développé son analyse en réponse à de précédentes observations de même nature.

Toutefois, la circulation dénoncée n'est pas le fait des seuls riverains mais fondamentalement du positionnement de l'av. Raymond-Croland dans l'arborescence des voies routières.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

Le 25 mai 2022

E38 - Anonyme

« A propos de la proposition de modification de la zone UEa rue Pasteur, l'observation n°27 s'interroge « sur la nature se son véritable intérêt ».

Cette proposition de modification apparait effectivement très peu et mal documentée, déconnectée de l'esprit général du projet de nouveau PLU (le déménagement de l'hôpital Marie-Lannelongue).

On peut alors effectivement s'interroger sur cette proposition.

Peut-être un potentiel conflit d'intérêt, une personne en même temps propriétaire d'un pavillon dans cette zone et fortement impliqué dans les affaires municipales, potentiellement tentée par une plus-value en cas d'opération immobilière. On peut s'interroger ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a développé son analyse en réponse à de précédentes observations de même nature.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

E39 - M. Mousset

« Le projet de modification du PLU de la Commune du Plessis-Robinson est de nature à modifier considérablement l'équilibre et la continuité urbanistique avec la Commune de Fontenay-aux-Roses mitoyenne. Le caractère pavillonnaire du site considéré doit absolument être préservé ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il suppose que l'observation concerne le secteur de l'av. Raymond-Croland.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés à la suite de l'observation R11.

E40 - M. Lestienne (rue Pasteur, coté Fontenay-aux-Roses)

Il exprime ses « réserves sur les impacts de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune du Plessis-Robinson en particulier le chapitre 6 qui crée le secteur UDC de la zone UD
En effet, ce projet nous occasionnerait les nuisances suivantes.

Nous habitons un pavillon au 16, rue Pasteur, coté Fontenay-aux-Roses. La révision du PLU de la rue Pasteur coté Le Plessis-Robinson nous préoccupe. Il s'agit pour nous du trottoir d'en face.

Le projet de modification du PLU conduirait à faire passer la rue Pasteur de l'état de zone pavillonnaire (UEa) à celui de zone mixte (UDc), pouvant associer pavillons et immeubles collectifs. Ces derniers pourraient s'élever de 4 étages, soit 15 m du sol au faitage.

Les pavillons de cette rue à flanc de coteau, particulièrement bien orienté, bénéficient actuellement d'un environnement agréable, d'un ensoleillement généreux et d'une vue panoramique sur Sceaux, Châtenay-Malabry et le Plessis-Robinson.

La rue Pasteur est étroite, les trottoirs sont exigus. La construction d'immeuble de 15 m de haut dans cette rue n'offrira pas le recul nécessaire pour préserver le cadre de vie des habitants actuels.

Ces immeubles réduiront la valeur immobilière des pavillons restants.

Cette modification du PLU est qualifiée d'évolution maîtrisée du secteur UEa isolé en limite de Fontenay-aux-Roses. Il s'agit en fait d'un grignotage progressif d'une zone pavillonnaire existante.

Je vous demande de tenir compte des intérêts des habitants déjà établis de cette rue pavillonnaire étroite, lors de l'élaboration de cette décision sur la modification du PLU, susceptible d'affecter leur environnement.

Je vous demande donc de ne pas inclure la rue Pasteur dans ce nouveau secteur UDC ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a déjà exprimé son avis et les motivations qui y conduisent.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés plus haut.

E41 - Mme Frances (rue Pasteur)

« Cette révision du PLU ferait passer la rue Pasteur de l'état de zone pavillonnaire (UEa) à celui de zone mixte (UD6), pouvant associer pavillons et immeubles collectifs, et permettrait de construire des immeubles de 3 étages (15 m du sol au faitage).

La rue Pasteur est une rue qui est située à la fois au Plessis-Robinson (côté gauche de la rue dans le sens de circulation) et à Fontenay-aux-Roses (côté droit de la rue). Ce projet de modification du PLU du Plessis-Robinson a donc un impact direct sur les habitants de la rue côté Fontenay-aux-Roses.

Habitant au 6 rue Pasteur, à Fontenay-aux-Roses (soit du côté de la rue opposé à celui faisant l'objet de cette potentielle révision), j'émet toutes les réserves nécessaires quant à ce projet de modification du PLU du Plessis-Robinson. En effet l'habitat de la rue Pasteur étant aujourd'hui composée uniquement de pavillons, pour les habitants côté Fontenay-aux-Roses, la modification et en l'espèce la construction et de la présence d'immeubles en vis-à-vis provoquerait de très fortes nuisances et nuirait à la tranquillité de la rue ainsi qu'à la valeur immobilière de ces maisons.

Je reformule ainsi les plus expresses réserves sur la partie du projet de modification du PLU du Plessis-Robinson concernant la rue Pasteur ».

Elle joint le fichier « re´serve enquete Frances.pdf » qui est identique au texte ci-dessus.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette observation rejoint les précédentes autres sur le même sujet, auxquelles il a déjà été répondu.

Réponse de l'EPT :

Les réponses et arguments ont été développés plus haut.

E42 - M. Pavlovic (Albert-Thomas)

« Habitant dans un immeuble de l'avenue Albert-Thomas, j'apprécierai de ne pas entendre les conversations de mon voisin au téléphone ... les murs sont en papier ! Malgré quelques travaux sur nos appartements trop anciens des morceaux de béton se décrochent des façades, des balcons ... il faut donc agir plus fortement ! Merci de vous intéresser à nous ! »

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette observation rejoint certaines autres relativement aux problèmes de désagréments (voire nuisances) acoustiques et à d'autres problèmes subis par certains locataires (ceci parfois même après réhabilitation).

Réponse de l'EPT :

La requalification reste un objectif.

C.4 - Entretiens oraux

Mercredi 11 mai 2022

O1 - Groupe Hospitalier Paris St-Joseph

Pour le compte du gestionnaire de l'hôpital Marie-Lannelongue, M. Lajonchère (directeur général), M. Rougier (conducteur d'opération) et M. Dupeyrat (chargé des relations extérieures) viennent exposer le processus de déménagement de l'hôpital en cours et l'importance des enjeux concernant la réutilisation de l'îlot (dit « La-Fontaine-du-Moulin) qui est le site actuel que l'hôpital va prochainement libérer et vendre.

Ils expliquent que l'institution actuelle est issue d'un dispensaire créé en 1902 et qui s'est peu à peu développé concernant le soin aux « enfants bleus »⁷ et plus généralement aux pathologies cardiaques. L'institution s'est implantée sur la Commune en 1974 et constitue un établissement de pointe dans les domaines d'intervention.

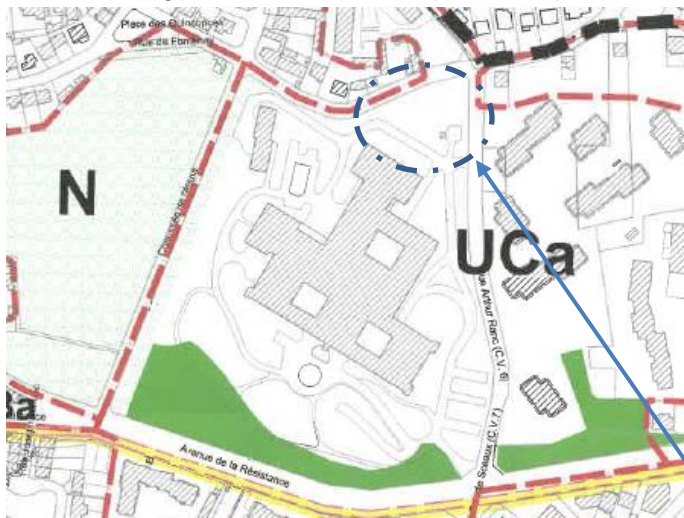
La CRAMIF, initialement propriétaire des lieux, ne pouvait pas entretenir suffisamment les lieux et a vendu le terrain à l'institution. Désormais, les locaux actuels (dont les nombreuses salles d'opération) sont techniquement inadaptés, des passoires thermiques et ne peuvent pas être désamiantés ni démolis alors que des patients très fragiles seraient hébergés et traités (opérations, réanimation, ...) dans des locaux adjacents. Désormais, l'hôpital actuel est contraint à la fermeture, moyennant un délai déjà négocié à fin 2024.

Une reconstruction par étapes sur place (opération tiroir) aurait aussi nécessité d'agrandir l'emprise bâtie et de déplacer la paroi étanche enterrée qui protège le sous-sol du site de la nappe phréatique du fait que le terrain est implanté juste en aval de l'Etang Colbert.

L'hôpital Marie-Lannelongue est rapproché de la Fondation Saint-Joseph et a reçu un bon accueil du maire pour envisager de déménager au sein du parc d'activités Noveos, sur la même Commune. Le projet est largement soutenu par l'ARS (Agence régionale de Santé). Cela représente une enveloppe d'environ 120 millions d'€ (dont 90 M€ de construction), et mobilisant des fonds propres (env. 30 M€), des emprunts (env. 30 M€) et la vente de l'emprise de l'hôpital actuel à Ovalto⁸ (env. 30 M€) sous conditions suspensives de faisabilité urbanistique.

Le permis de construire a été obtenu le 22 octobre 2021, un appel d'offres et en cours pour des travaux qui devraient démarrer en octobre 2022 pour s'achever au début de 2025 et permettre un déménagement des équipes et des patients durant l'été 2025 (période creuse).

Toutefois, la fondation va conserver une petite parcelle (à l'angle Nord-ouest du site actuel) pour créer des logements de fonction pour son personnel.



Futurs logements de fonction

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La pérennisation de l'action de cet hôpital de pointe sur la Commune est un enjeu majeur pour la santé publique et son déménagement un élément stratégique en termes d'emploi de logement, de création de richesse et de rayonnement.

⁷ Voir sur ce sujet : https://fr.wikipedia.org/wiki/Cardiopathie_cong%C3%A9nitale

⁸ Voir sur ce sujet : <https://www.terreis.fr/terreis/gouvernance.html>

Pour ce faire, le commissaire enquêteur comprend que des modifications réglementaires relatives au site actuel (zone UCa) sont nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, la rédaction proposée de l'article UC 6 est peu compréhensible et devra donc être clarifiée avant approbation du PLU.

De plus, il s'avère que le site du futur immeuble des logements de fonction est implanté sur un site que l'analyse environnementale a reconnu comme étant une zone humide, ce qui reste un enjeu délicat.

Informations orales lors de la réunion de synthèse :

L'EPT indique qu'une opération avec reconstruction de l'hôpital sur le site actuel aurait été possible et aurait permis de développer environ 90 000 m² de plancher, incluant la reconstruction de l'hôpital et la cession de l'excédent de surface pour la construction de logements.

Toutefois, la ville indique n'avoir pas souhaité un tel montage qui aurait abouti à une densification excessive. Du coup, un projet a été ensuite travaillé avec un promoteur puis mis en concertation publique, aboutissant à une moindre densification (60 000 m²).

Toutefois, les formes urbaines souhaitées (contraste entre des cœurs d'îlots et des rapprochements entre bâtiments) nécessiteront un dialogue constructif entre les maîtres d'ouvrage et la puissance publique.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire se sont déjà exprimés sur l'intérêt stratégique du maintien de l'hôpital, relevé par le Commissaire-Enquêteur tant pour la Santé Publique, que pour l'attractivité de la Commune et du Territoire, mais aussi pour la préservation des emplois hospitaliers.

Les modifications réglementaires sont minimales, la Ville et le Territoire précisant par ailleurs, que l'implantation d'immeubles en « bordure » de rue permet de préserver ou de créer des cœurs d'îlots paysagers, ce qui peut parfois faciliter la conciliation entre les aspirations de résidentialisation et de cadre de vie qui marquent l'urbanisme de ces dernières décennies et la nécessité de permettre, au nom de l'intérêt général, l'appropriation de ces espaces communs par l'ensemble des habitants de ces habitations.

En ce qui concerne les saillies, cette modification a pour but de permettre la création de balcons et terrasses, dont l'utilité n'est plus à démontrer depuis la crise sanitaire.

Relativement à la zone humide, l'évaluation environnementale relate son très faible intérêt écologique, en effet, des sondages pédologiques réalisés dans l'étude d'impact du projet « la Fontaine-du-Moulin » ont mis en évidence la présence d'une zone humide d'environ 100 m² au niveau d'une dépression au nord-est du secteur. Située sur pelouse urbaine où aucune espèce caractéristique de zones humides n'ont été observée, la zone humide dispose d'une fonctionnalité écologique faible.

Il est à préciser que la zone humide sera compensée et agrandie à un autre endroit sur le site.

En fin d'entretien, M. Lajonchère, M. Rougier et M. Dupeyrat déposent les notes n°1 (3 pages) et n°2 (3 pages) rédigées V2 du 10/05/22.

Note 1 sur le choix de la reconstruction sur le site de Galilée

1. OBJET DE LA PRESENTE NOTE

L'hôpital Marie-Lannelongue, référence internationale sur les pathologies cardio-thoraciques, adulte et enfant, est implanté depuis 1977 au n° 133 av. de la Résistance au Plessis-Robinson. Il était propriété de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Ile-de-France (CRAMIF) qui l'a vendu sous conditions à l'Association Marie-Lannelongue (AML) en 2018 ; voir la note de synthèse sur la procédure homologuée par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre.

La Fondation Hôpital Saint-Joseph a repris l'Association Marie-Lannelongue le 1^{er} janvier 2020 pour en conforter la solidité financière. Avec l'appui de l'Agence Régionale de Santé (ARS), elle s'est engagée dans une opération immobilière consistant à déménager l'ensemble de l'hôpital actuel sur un emplacement situé à quelques kilomètres, avenue Galilée au Plessis-Robinson.

Le projet est actuellement en phase Avant-Projet. Le Permis de Construire a été obtenu le 22 octobre 2021.

La consultation des entreprises de travaux est en cours.

La présente note a pour objet de synthétiser les raisons ayant conduit la Fondation Hôpital Saint-Joseph à décider de déménager l'hôpital actuel, plutôt que de le reconstruire à son emplacement actuel.

2. PREAMBULE

Lors de la vente du bâtiment par la CRAMIF, celle-ci, exerçant alors son rôle de prévention, a donné au nouveau propriétaire un délai de désamiantage ou de libération des lieux à échéance de 2024 ; voir la note de synthèse sur la procédure homologuée par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre.

Ainsi, différents scénarii ont été étudiés par la direction et le corps médical :

- restructuration lourde en site occupé de l'hôpital existant ;
- reconstruction neuve sur le site existant, puis démolition de l'hôpital actuel ;
- reconstruction sur le site de Galilée, puis démolition de l'hôpital actuel.

3. RESTRUCTURATION LOURDE EN SITE OCCUPE DE L'HOPITAL EXISTANT

L'hôpital existant présente un grand nombre de problématiques liées en particulier son ancienneté :

- un bâtiment qui approchera les 50 ans d'existence (44 ans) dont la configuration (avec des dimensions de trames architecturales inadaptées) et le fonctionnement ne permettent plus les pratiques médicales d'aujourd'hui ;
- une présence importante d'amiante rendant compliqués et risqués, voire impossibles tous les travaux de rénovation en site occupé ;
- des non-conformités vis-à-vis de la sécurité incendie, également compliquées à traiter en configuration de site occupé ;
- des installations techniques en grande partie d'origine et par conséquent obsolètes avec des performances et fiabilités insuffisantes, présentant par conséquent des risques vis-à-vis des soins pratiqués ;
- des performances énergétiques pénalisées par une enveloppe thermique ne répondant plus aux critères de performances thermiques des bâtiments modernes et des installations techniques vétustes ;

Note 2 de synthèse sur la procédure homologuée par le TGI de Nanterre

1. MISSION DE SANTE ET DE RECHERCHE DE L'HOPITAL MARIE LANNEIONGUE

L'Hôpital Marie-Lannelongue est un Etablissement de Santé Privé d'Intérêt Collectif (ESPIC), spécialisé dans la chirurgie cardiaque et thoracique de l'adulte et de l'enfant, disposant de 214 lits organisés autour d'un plateau de 8 blocs opératoires dont une salle hybride et déballés de cathétérisme, d'une réanimation adulte et pédiatrique et disposant de toutes les moyens d'imagerie moderne (IRM, CT, PETCT, SPECTCT, NM).

L'hôpital offre également une prise en charge des douleurs thoraciques 24/24 et dispose d'un plateau de consultations et de 8 places en hôpital de jour.

Il dispose dans ce domaine spécifique d'activité d'une expertise reconnue et une grande notoriété sur le plan national et international.

L'Hôpital Marie-Lannelongue participe à l'exécution du service public hospitalier depuis 1976 au sens de l'article L.6112R3 du code de la santé publique. Il est certifié par la Haute Autorité de Santé depuis 2001. En 2016, il a été lauréat du programme de recherche hospitalo-universitaire (RHU) pour son projet de poumon artificiel.

Sa grande expertise en fait un centre de recours important à l'échelle nationale, 31 % de ses patients lui étant adressés par d'autres établissements hospitaliers, 10 % étant constitués d'une clientèle étrangère.

Il travaille en collaboration étroite avec d'autres centres de référence nationaux (Institut Gustave Roussy, Université Paris Sud Hôpital Kremlin Bicêtre, Hôpital Saint-Joseph ...) et étrangers (Hôpital général de l'université de Toronto).

Outre ses activités médicales, l'Hôpital Marie-Lannelongue exploite deux laboratoires de recherche qui contribuent à la définition de l'hôpital de demain, en association avec l'INSERM, le CNRS et la Faculté de Médecine Paris Sud.

Il accueille à ce titre des professeurs ou maîtres de conférences d'université, des chefs de clinique, des internes et des externes en médecine et pharmacie. L'Hôpital Marie-Lannelongue est le premier établissement, en dehors des centres hospitaliers universitaires, pour ce qui est du nombre de publications scientifiques internationales rapporté au nombre de personnels médicaux,

Malgré la haute technicité, la grande notoriété et la grande expertise de ses médecins, les honoraires pratiqués par l'Hôpital Marie-Lannelongue relèvent du secteur 1 (pas de dépassement d'honoraires) et tous les patients, sans distinction aucune, peuvent bénéficier des services de l'Hôpital Marie-Lannelongue.

L'Hôpital Marie-Lannelongue emploie 1 200 salariés.

2. OBSOLESCENCE DU BATIMENT ET DES SYSTEMES

L'Association Marie-Lannelongue exploitait ses activités au sein d'un ensemble immobilier situé 133, avenue de la Résistance, au Plessis Robinson (92350), qui appartenait à la CAISSE REGIONALE D'ASSURANCE MALADIE D'ILE DE FRANCE (CRAMIF)

Il s'agit d'un ensemble immobilier dont la construction remonte à la fin des années 1970.

- une structure béton impossible à adapter en conservant l'hôpital en activité.

Ces contraintes conjuguées ont fait considérer une restructuration lourde en site occupé comme impossible. Même si un phasage avait été envisagé, il aurait dû se faire avec une multitude d'opérations tiroirs, étalées sur une dizaine d'années étant donné la superficie du bâtiment, avec des bruits et poussières incessants, nuisances incompatibles avec l'exercice médical de haut niveau qui est pratiqué à Marie-Lannelongue.

Ce délai n'aurait de toute façon pas permis de respecter le délai fixé par la CRAMIF soit pour désamianter, soit pour quitter les lieux. Par ailleurs, faire supporter au personnel médical et aux patients de telles nuisances pendant une durée aussi longue aurait été déraisonnable et de surcroît extrêmement préjudiciable à l'attractivité de l'hôpital vis-à-vis des malades, nuisant à sa mission de référence.

Pour toutes ces raisons, ce scénario de restructuration lourde en site occupé a été abandonné.

4. RECONSTRUCTION SUR LE SITE EXISTANT

La deuxième option de reconstruction sur le site existant à proximité de l'hôpital actuel a également été envisagée.

Différents scénarii d'implantation sur le terrain ont été réalisés. Cependant, aucun ne donnait satisfaction, car la reconstruction sur le site existant présentait de multiples inconvénients, parmi lesquels :

- la reconstruction à proximité immédiate de l'hôpital actuel entraînerait, pendant toutes les années de construction puis ensuite durant la phase de démolition des immeubles existants, des nuisances extrêmement fortes (poussières, bruit, vibrations...). Tant vis-à-vis du personnel soignant que des patients, celles-ci sont de nature à poser des problèmes vis-à-vis de l'exercice de la fonction hospitalière. La génération de poussières, impossible à contenir mettra en jeu la santé des patients. Le risque aspergillaire revêt une gravité majeure pour les patients greffés immunodéprimés accueillis à Marie-Lannelongue,
- la nécessité de supprimer pendant la durée du chantier un grand nombre de places de parking enterrées existantes sans être en capacité de les réimplanter pendant cette durée, rendant l'hôpital difficilement exploitable ;
- la nécessité de construire l'extension sur les seuls espaces disponibles à proximité, qui sont des espaces verts boisés (une partie en Espace Boisé Classé et une autre en Espace Vert Protégé) avec des arbres de haute tige, et la proximité des lieux d'hébergement des patients, rend difficile l'implantation du futur hôpital ;
- des difficultés à assurer la sécurité incendie de l'hôpital existant durant toute la durée des travaux (desserte des façades par voies pompiers compliquées par la proximité de la reconstruction, la présence d'une base vie et de stockages, etc.) ;
- la nécessité de fermer l'hélistation, indispensable à l'arrivée de patients atteints de cardiopathies congénitales depuis toutes les régions françaises, pendant toute la durée des travaux en raison de la présence des grues de chantier ;
- la difficulté à assurer la coactivité sur l'emprise actuelle de tous les services de l'hôpital existant et du chantier de l'hôpital neuf (base vie comprenant bungalows, stockages, etc.). Les accès logistiques du chantier sont incompatibles avec ceux de l'hôpital (accès personnel, accès patients, accès urgences,

Au regard de l'état actuel de l'Ensemble Immobilier, le maintien de son occupation et de son exploitation sur le moyen et le long terme nécessiterait la réalisation d'une campagne de travaux de réhabilitation lourde.

Le bâtiment principal dans lequel est exploité l'Hôpital Marie-Lannelongue se trouve par ailleurs affecté par la présence de matériaux amiantés, notamment au sein des deux étages techniques.

La période d'activité de l'Association Marie-Lannelongue dans l'Ensemble Immobilier dans l'attente de la reconstruction d'un nouvel hôpital depuis l'acquisition de l'ensemble immobilier (27 mars 2019) est appelée « Période transitoire » ; sa durée est de 3 à 5 ans, soit jusqu'au 27 mars 2024.

Du fait de la limitation dans le temps de la Période Transitoire, les commissions de sécurité ont autorisé la poursuite d'activité pendant cette période avec notamment :

- la réalisation de certains travaux et aménagements (sas sécurisés d'accès aux étages techniques notamment) ;
- remplacement du système de sécurité incendie du bâtiment principal.

3. DECISION DE POURSUITE DE L'ACTIVITE SOUS L'HOMOLOGATION DU TGI de Nanterre

En application d'un jugement N° RG 18/00056 du 1^{er} mars 2019, le TGI de Nanterre a homologué un protocole d'accord conclu le 13 février 2019 entre l'Association Marie-Lannelongue (AML), la Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAM), la Caisse Régionale d'Assurance Maladie Ile-de-France (CRAMIF) et l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France ; et a désigné la SELARL FHB (prise en la personne de maître Hélène BOURBOULOUX) en qualité de mandataire à l'exécution dudit protocole d'accord au plus tard le 31 décembre 2023.

L'ASSOCIATION MARIE-LANNELONGUE, assure, depuis 1977, la gestion du Centre Chirurgical Marie-Lannelongue exploité au sein de l'Ensemble Immobilier et ce, notamment, en vertu d'une convention de mise à disposition qui lui a été consentie par la CAISSE REGIONALE D'ASSURANCE MALADIE D'ILE-DE-FRANCE (CRAMIF) le 20 décembre 2005, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2006.

Suivant lettre recommandée avec accusé de réception du 25 juin 2018, la CRAMIF a notifié à l'Association Marie-Lannelongue la non reconduction de la convention de mise à disposition du 20 décembre 2005 avec effet au 31 décembre 2018, en lui réaffirmant son souhait de poursuivre les pourparlers engagés activement entre les parties depuis avril 2018 en application de l'article 3 de la convention, afin que puissent être envisagées les conditions de la cession de l'immeuble afin de permettre la continuation de l'exploitation de l'établissement participant au service public hospitalier devenu Etablissement de Santé Privé d'Intérêt Collectif (ESPIC) par l'effet de la loi HPST du 21 juillet 2009.

Des pourparlers ont dès lors été engagés entre la CRAMIF et son instance de tutelle, la CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE MALADIE (CNAM), d'une part et l'Association Marie-Lannelongue d'autre part, portant sur les conditions et le prix de cession de l'Ensemble Immobilier au profit de l'Association Marie-Lannelongue. Ces pourparlers ont permis d'aboutir à un accord entre les Parties, relaté dans le cadre d'un protocole d'accord signé entre elles le 13 février 2019 portant notamment sur la cession de l'immeuble par la CRAMIF au Profit de l'Association Marie-Lannelongue.

<p>accès logistique hôpital, accès sécurité pompier, etc.). Cette problématique est initiée pendant la phase de construction du Nouvel Hôpital et se poursuit lors de la démolition de l'ancien Hôpital avec des nuisances encore plus importantes du fait des poussières générées ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction de trois niveaux de sous-sol nécessaires aux parkings et à la logistique du futur hôpital dans la nappe peu profonde à cet endroit nécessitera la réalisation de parois moulées consommatrices de béton pour l'ancrage dans le sol et de délai par rapport à des fondations superficielles. - l'implantation se ferait nécessairement par rupture de la paroi étanche qui protège l'hôpital actuel avec un risque d'impact sur les flux d'eau souterrain en provenance de la zone de l'étang Colbert. <p>Pour toutes ces raisons, ce scénario de restructuration lourde en site occupé a été abandonné.</p> <p>5. RECONSTRUCTION SUR LE FUTUR SITE GALILEE</p> <p>Ce dernier scénario s'est imposé car il permettait de s'affranchir des contraintes lourdes affectant les deux premiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il préserve la sécurité du site existant pendant toute la durée du chantier. La démolition de fera hors présence hospitalière à proximité et sans coactivité ; - il préserve également les conditions de travail, d'hygiène, de sécurité et de confort du personnel et des patients pendant toute l'opération, sans nuisances dues au chantier et à la démolition ; - il offre également une plus grande liberté pour concevoir un hôpital moderne à partir d'un plan masse libre présentant une géométrie claire et efficiente. Les circuits entre unités ont été particulièrement étudiés dans une perspective d'optimisation des moyens et de fluidité des parcours. En particulier, la liberté de géométrie de l'hôpital très compact permet le raccourcissement des circuits patients ; - il est plus proche des nœuds de transport ferrés et routiers (A86) limitant les déplacements en Ville et permettant des liaisons facilitées vers les autres hôpitaux et les aéroports pour les patients internationaux. Il permet également un projet de mobilité douce bien étudié qui sera au cœur du projet ; - le terrain prévu est libre. Les sous-sols ne présentent pas de contrainte. Cela permet d'envisager l'emménagement en 2025. C'est dans cet objectif que le concours d'architecture a été conduit et que chaque étape du projet est menée. - C'est cette option de construction en site libre sur le terrain « Galilée » que nous avons retenu pour le Nouvel Hôpital Marie-Lannelongue (NHML). <p>C'est ce projet qui a obtenu son permis de construire le 22 octobre 2021.</p>	<p>4. PROTOCOLE D'ACCORD DU 13 FEVRIER 2019</p> <p>Aux termes du protocole d'accord conclu le 13 février 2019 entre la CRAMIF, l'Association Marie-Lannelongue, la CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE MALADIE (CNAM) et l'AGENCE REGIONALE DE SANTE D'ILE-DE-FRANCE (ARS), il a notamment été convenu ce qui suit :</p> <p>(i) La cession de la propriété de l'Ensemble Immobilier et de l'intégralité de son terrain d'assiette appartenant à la CRAMIF au profit de l'Association Marie-Lannelongue pour un montant forfaitaire, global et définitif d'un (1) euro ; Avancement : ce point (i) a été résolu par la signature de l'acte authentique de vente du 27 mars 2019 entre la CRAMIF, la CNAM, l'ARS-IDF et l'Association Marie-Lannelongue.</p> <p>(ii) La poursuite de l'activité de l'Association Marie-Lannelongue dans l'Ensemble Immobilier dans l'attente de la reconstruction d'un nouvel hôpital sur le site actuel du Plessis-Robinson ou sur un autre site à moyen terme (3 à 5 ans) ; Avancement : ce point (ii) dont le délai est très tendu a déjà engrangé la signature d'une promesse de vente sur le terrain « Galilée » 14 rue Galilée 92350 Le Plessis-Robinson en date du 30 décembre 2020, la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre le 8 mars 2021 et l'obtention d'un permis de construire le 22 octobre 2021. Au-delà des 5 ans (27 mars 2024).</p> <p>(iii) Le rapprochement de l'Hôpital Marie-Lannelongue avec un autre établissement de soins relevant soit de l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris, soit du domaine privé, sous l'égide des organes de régulations de la santé en vue de préserver et pérenniser l'offre de soins offerte par l'Hôpital Marie-Lannelongue ; Avancement : ce point (iii) a été résolu par la fusion de l'Association Marie-Lannelongue dans la Fondation Hôpital Saint-Joseph le 1^{er} janvier 2020.</p> <p>(iv) La revente à terme de tout ou partie de l'ensemble immobilier par l'Association Marie-Lannelongue, en vue de participer au financement de la construction d'un nouvel hôpital. Avancement : ce point (iv) a été initié par la signature d'une promesse de vente du site « Résistance » parcelle de l'hôpital actuel en date du 30 décembre 2021 et devra se concrétiser par l'obtention du permis de construire en septembre 2022 et la signature de l'acte authentique de vente à la purge sur le permis de construire fin 2022. A noter qu'une partie du prix de vente est affectée au remboursement des travaux de mise en sécurité de la « Période Transitoire ».</p>
---	--

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pas de commentaires face à ces énormes enjeux et cette grande complexité.

Réponse de l'EPT :

Ces observations n'appellent pas de remarques de la part de l'EPT et de la Ville.

O2 - Mme Rivière et M. Muret (av. Albert-Thomas)

Mme Rivière habite av. Albert-Thomas depuis 40 ans.

M. Muret habitait dans une tour du quartier Ledoux qui a été démolie il y a 4 ans. Il a alors été relogé rue Marx-Dormoy, puis a dû de nouveau déménager vers l'av. Albert-Thomas. Ils entendaient depuis longtemps dire que leur cité été vouée à la démolition, mais ils ne s'attendaient pas à une telle annonce officielle et en ont été très surpris. Ils indiquent qu'il y a eu des travaux d'isolation thermique des combles et précédemment la réhabilitation des appartements et des cadres des fenêtres. Les appartements sont en bon état et ils ne voient donc pas la nécessité de les démolir et donc de devoir déménager, même s'il y a en effet des problèmes de manque d'isolation acoustique.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit de la première visite d'habitants lors d'une permanence. Ils notent de façon très synthétique :

- leur surprise d'apprendre la future démolition par l'enquête publique,
- la qualité globalement satisfaisante de leurs immeubles et logements,
- toutefois des problèmes acoustiques,
- le fait qu'il y a déjà eu d'intenses relogements sur la Commune.

Tous ces thèmes ont ensuite été développés par de nombreuses personnes, lors des permanences comme sur les registres (papier et électronique).

Mardi 17 mai 2022

O3 - Mme Bouillet (1 square François Rude)

Elle habite au 3^e étage, vers la rue du Loup-Pendu, pas loin de la future station de tramway, dans ce qui devrait être la 2^e tranche du périmètre de l'OPA.

Son logement est vétuste car le bailleur ne fait pas de travaux. Depuis 3 ans, elle demande (sans succès) de déménager de façon à pouvoir disposer d'un ascenseur.

Lors de ses démarches, elle a rencontré « *tous les décideurs* », toujours sans succès.

Vendredi dernier, elle a reçu un tract annonçant la future démolition, signé par le Parti communiste. C'est comme cela qu'elle est au courant de l'enquête publique.

Désormais qu'elle sait que cela va être démoli, elle :

- réitère sa demande de relogement,
- demande à en connaître la date,
- souhaite une information officielle et fiable de la mairie et du bailleur,
- attend que toute cela soit rapide.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

On est en face d'un cas différent du précédent, à savoir un logement qui semble être peu entretenu et une personne souhaitant déménager et donc peu encline à améliorer par elle-même son logement.

Les questions de l'existence et de la fiabilité des informations reçues puis ensuite du planning de réalisation de ce qui sera annoncé sont fondamentales.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

O4 - Anonyme (Plateau)

Quatre personnes habitant au Sud de la Commune viennent parce qu'ils ont reçu un tract signé du Parti Communiste, accompagné d'une copie de l'avis officiel de l'enquête publique que personne ne leur avait précédemment diffusé.

Elles critiquent que « la mairie s'attaque maintenant à ces quartiers, et notamment à des gens qui, pour beaucoup, avaient dû déménager en provenance d'autres quartiers de la Commune ».

D'ailleurs, le quartier du Plateau reste désormais « le seul repli pour des personnes ou familles déménagées d'ailleurs : quelle sera la prochaine étape car il n'y a plus d'autre quartier plus au Sud ... Serait-ce hors Commune ? ».

Elles indiquent que « le cadre de vie extérieur est très agréable » et que beaucoup des logements du quartier avaient été réhabilités « il n'y a pas si longtemps, comprenant l'isolation des fenêtres, la géothermie et autres actions ».

« il n'y a pas de demande locale pour un tel projet car les gens se sentent globalement bien dans leur logement et leur quartier, hormis l'isolation phonique et l'absence de locaux à vélos raisonnablement accessibles par rampe (dont pour les VAE) ».

Elles critiquent aussi la politique visant à « minimiser la part la plus sociale de l'offre HLM au profit d'une population pouvant payer des loyers intermédiaires »⁹.

Elles craignent que les loyers augmentent et ne soient plus accessibles aux populations actuelles dont les plus modestes ne pourront pas accéder à un logement neuf.

Elles indiquent savoir que, lors de précédentes opérations sur la Commune, l'engagement de reconstruire des logements sociaux de types adaptés (PLAI, PLUS, PLS, PLI, ...) n'a pas été respecté, ce qui justifie désormais leur manque de confiance.

Elles ont « une grosse crainte sur les loyers à venir, et donc sur le risque d'éjecter les gens modestes qui ne pourront pas payer un surloyer » mais estime inconcevable que les arguments de densification et de mixité sociale puissent déboucher sur une expulsion des personnes ne pouvant pas se maintenir sur la Commune.

Toutefois, elles estiment ne pas disposer d'assez d'informations sur ce projet d'OAP pour donner un avis pertinent dans le cadre de cette enquête publique.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les critiques portent sur :

- le manque d'information sur le projet à long terme et les délais,
- les déménagements successifs déjà souvent imposés aux locataires,
- un gâchis par rapport à un quartier agréable et des logements déjà réhabilités,
- la sélection sociale à l'occasion d'une nouvelle opération immobilière.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

O5 - Mmes Sabrai, Vittemer, Faquette et Ollivier

Elles questionnent le commissaire-enquêteur concernant l'OAP et ne formulent pas d'observation distinctes de ce qui a été indiqué ci-dessus.

O6 - Mme Poulain

Elle interroge sur l'interprétation du règlement à comprendre en limite de zonage concernant la hauteur et le retrait à appliquer en interface entre la zone UBd (au Nord) et UDa (au Sud), ceci en imaginant la construction d'un immeuble sur des parcelles localisées entre la rue Edmond-About et la rue de la République.

⁹ Pour approfondir le sujet des différents types de logements sociaux, voir : <https://www.actionlogement.fr/.../logements-plai-pli-plus-plus>

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le principe est que chaque parcelle se doit de respecter le règlement de sa propre zone, en principe sans avoir à s'occuper du règlement applicable à celle d'à côté. Il n'y a pas d'autre solution ... même si cela peut parfois conduire à des juxtapositions surprenantes.

Réponse de l'EPT :

Ces observations n'appellent pas de remarques de la part de l'EPT et de la Ville.

Ensuite et concernant les environs, cette personne s'interroge sur la saturation du réseau d'égout (eaux pluviales et/ou mélangées) de la rue Camille-Pelletan (en limite de Châtenay-Malabry) qui fait que l'eau rejaillit et les plaques d'égout se soulèvent lors des gros orages.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cela n'est pas du ressort du PLU ... hormis concernant la densification et l'étanchéification progressive des sols.

Réponse de l'EPT :

Ces observations n'appellent pas de remarques de la part de l'EPT et de la Ville.

O7 - M. Akopian, M. Jouhanneau, Mme Graindor et Mme Bart (Léon-Blum)

Ces personnes viennent se renseigner sur les projets d'évolution de leur quartier, alors que l'immeuble qu'elles habitent a été réhabilité il y environ 7 ans.

Elles indiquent que de nombreux locataires ont entièrement refait l'intérieur de leur logement, y compris avec une cuisine équipée qui n'est quasi-pas démontable.

Elles questionnent sur le planning de réalisation de l'OAP et craignent des augmentations de loyer, voire de ne pas être relogées sur place, dans un quartier qu'elles aiment bien.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

O8 - Mme Ramessi (square François-Rude)

Cette personne est retraitée et en invalidité depuis 2003. Elle habite là au 1^{er} étage, en provenance du quartier Joliot-Curie). Elle aimerait savoir quel sera l'avenir du quartier et de ses habitants.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il indique que l'OAP exprime une volonté stratégique à long terme de la part de la puissance publique qui a pour objectif de contraindre le propriétaire à agir selon ces directives au cas où il déciderait de déposer un projet sur sa parcelle.

Toutefois, une OAP ne précise ni l'échéance, ni le planning, ni les moyens d'y parvenir, ... ni même la certitude que cela de fera.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule. L'un des objectifs de ce projet est bien de permettre notamment une accessibilité des logements à tous.

O9 - M. Duclos puis M. Delahout, M. et Mme Kan et Mme Tabary quartier Albert-Thomas)

M. Duclos explique que les immeubles de ce quartier ont progressivement été rénovés depuis 30 ans et encore récemment pour certains, que le bailleur avait consenti de gros investissements à ces occasions et que le cadre de vie est très agréable.

Il s'étonne du choix politique de bouleverser le quartier et indique qu'il s'y oppose fortement, d'autant que la structure de ces immeubles est fort solide : « *c'est de l'argent jeté par les fenêtres !* ». Les autres personnes s'expriment ensuite dans le même sens.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il rappelle que les objectifs visés sont aussi de densifier à proximité du tramway (volonté partagée par l'Etat et la Région) et de créer de la mixité sociale (locatif social / locatif classique / accession à la propriété) ... sans diminuer l'offre de logements sociaux.

Réponse de l'EPT :

La collectivité prend bonne note de l'avis du commissaire enquêteur.

O10 - M. Delahaut, M. et Mme Kan, Mme Tabary (Moulin-Fidel et Albert-Thomas)

Ils témoignent estimer que leur quartier est très calme, paisible et agréable.

En même temps, ils reconnaissent que d'autres personnes peuvent se sentir parfois inquiétées par l'attitude de certains individus.

Certains estiment que :

- l'état des bâtiments actuels impose que chacun fasse attention au bruit qu'il émet,
- il manque de stationnement dans le quartier,
- un futur relogement serait une bonne nouvelle,
- une augmentation de loyer est à craindre.

Et en même temps :

- que souhaite vraiment faire le bailleur ?
- dans quel délai et quel phasage ?
- avec quelle volonté de relogement sur place et quelle politique de loyer ?

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il ne sait pas du tout si le bailleur (Hauts-de-Seine Habitat) s'est positionné ou non dans le cadre de ce projet d'OAP.

Réponse de l'EPT :

- Les partenaires que sont le bailleur social, Hauts-De-Seine Habitat, et la DRIHL ont été tenus informés du projet de l'OAP. Les protocoles à venir seront tripartites.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en prend acte.

O11 - Mme Launay (élue Génération.S du conseil municipal sur la liste Ambition Citoyenne)

Mme Launay a vu l'affichage officiel de l'enquête publique.

Vu l'importance des modifications apportées au PLU, notamment la création d'une très importante OAP, elle s'étonne que le sujet fasse l'objet d'une procédure de « modification » et non pas de « révision », alors même que les impacts sociaux et environnementaux du projet d'OAP sont considérables.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il rappelle que la procédure de modification de PLU ne prévoit pas de concertation préalable obligatoire, alors que c'est le cas pour la procédure de révision de PLU.

Toutefois, il comprend parfaitement l'émoi des habitants (en l'occurrence locataires de Hauts-de-Seine Habitat).

Réponse de l'EPT :

La communication officielle a été respectée par l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Quant à la communication sur le quartier du Plateau, une réponse a été apportée en préambule.

De plus, elle indique que la population n'en a pas préalablement été informée (la publicité obligatoire qui reste modeste et inadaptée), ni par affichage, ni par les sites institutionnels ou réseaux sociaux de la mairie, ni par une réunion publique préalable.

De plus, le conseil municipal planifié le 24 mai a été reporté.

Bien que conseillère municipale, elle n'était pas au courant de l'inscription d'une OAP dans le cadre de la modification n° 2 du PLU communal ... modification pour laquelle une évaluation environnementale a été exigée, ce qui montre bien son importance quantitative et/ou de ses impacts.

Elle estime qu'il faudrait plutôt poursuivre et terminer proprement les démolitions et reconstructions en cours dans le cadre de l'OAP Ledoux avant de songer de façon bien trop précoce à une nouvelle opération de destruction de grande ampleur, ceci d'autant que la rotation des locataires dans le cadre d'une opération tiroir est complexe.

A ce propos, elle dénonce que le dossier (et notamment l'évaluation environnementale) n'étudie pas les effets cumulés du projet (la modification du PLU) avec tous les « coups partis » (projets réalisés, en cours de réalisation et déjà autorisés) qui ont eux-mêmes des effets sur l'environnement ... qui n'ont jamais été intégrés dans leur globalité.

Elle en conclut que le code de l'Environnement n'a pas été respecté.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La description concernant la communication est exacte.

Le commissaire-enquêteur avait demandé, lors de la réunion préparatoire avec l'EPT et la mairie, quels moyens complémentaires seraient mis en place, en sus du strict cadre réglementaire. Il n'a toutefois pas de possibilité d'imposer de tels compléments.

Effectivement, la nécessité d'une évaluation environnementale montre que les enjeux de cette modification du PLU a été considérée comme pouvant avoir des impacts notables.

Le dossier étudie l'impact des modifications du PLU proposées au regard de l'état actuel de celui-ci, en supposant que tous les droits à construire autorisés dans le cadre du PLU actuel aient été « utilisés ».

A ce titre, les « coups partis » et les tous les projets possibles dans le cadre du PLU actuel sont supposés faire partie de l'état actuel.

A contrario, ce qui intéresse la population et l'environnement serait de comparer le projet de PLU à l'état environnemental actuel de la Commune (population, densité, épannelage, espaces verts, taux d'imperméabilisation, etc.).

Réponse de l'EPT :

Les réponses ont été apportées à la suite de l'observation précédente.

Elle demande une prolongation de l'enquête publique et l'organisation d'une réunion publique, principalement concernant le projet d'OAP qui est le bouleversement majeur provoqué par cette modification n°2.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il répond à cette demande dans le cadre de sa réponse à la contribution sur registre électronique de Mme Launay : voir chapitre C3.

Réponse de l'EPT :

Ces observations n'appellent pas de remarques de la part de l'EPT et de la Ville.

Mme Launay dépose ensuite successivement deux fichiers sur le registre électronique : ils sont présentés et commentés au chapitre C.3 relatif aux contributions par registre électronique.

O12 - Mme Bazanège (Léon-Blum)

Cette personne vient se renseigner pour sa mère qui habite le quartier depuis 50 ans et qui est très inquiète d'une future démolition, du fait qu'elle a ici toutes ses habitudes, avec notamment ses voisins, ses commerces et son environnement médical.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'inquiétudes légitimes, notamment alors que les personnes concernées semblent n'avoir préalablement reçu aucune information.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

Mercredi 25 mai 2022

O13 - Mme Herpeau

Cette personne apporte une lettre de 4 pages au commissaire-enquêteur

Le débat sur l'évolution du PLU communal « est un moment important qui peut et doit permettre à une Ville de prendre en compte ces paramètres mais aussi de pouvoir recueillir via le cahier d'enquête publique ou les permanences du commissaire-enquêteur, les avis des personnes concernées plus ou moins par le projet. Cela peut engager leur avenir.

C'est à ce titre que je souhaite participer à ce travail de réflexion et de proposition.

Si de nombreuses adaptations contenues dans les différents documents ne me semblent pas remettre en cause les grands équilibres urbains de la Ville, il en est un, par contre, qui pose question et mérite des remarques, observations, voire critiques, de ma part.

La création d'une Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier du Plateau vise à rayer purement et simplement de la carte, le dernier pan d'un secteur de logement locatif social. C'est depuis plusieurs décennies un objectif majeur de la politique urbaine de la Ville.

La MRAe d'Ile-de-France ne s'y est d'ailleurs pas trompée, qui dans ses remarques en tant que personne publique associée évoque la possibilité de réutiliser les bâtiments existants ! ».

Elle évoque « 1) Le côté très formel et largement insuffisant de la publicité faite à l'occasion de cette enquête. Certes, elle semble répondre à des critères très « administrés » de procédure mais écarte quasiment d'emblée toute intervention objective des principaux intéressés, les habitants.

Ni le Territoire, ni la Ville n'ont pris le soin de les informer réellement. Il aura fallu qu'association et parti politique présents sur la Ville fassent connaître ce projet. C'est un profond manque de respect voire de mépris pour les habitants. A l'heure où la politique fait preuve de tant de méfiance et de défiance de la part de nos concitoyens, c'est une preuve supplémentaire de son éloignement des individus.

C'est un simulacre de consultation dont malheureusement nous avons pris l'habitude dans les affaires de la gestion municipale.

La municipalité nous rétorquera qu'avant que le dossier ne soit accepté, elle ne peut pas trop s'avancer. Certes des réunions publiques se tiendront ultérieurement mais elles ne remettront pas en cause l'économie du projet qui concerne bon an mal an des centaines de familles. De plus en plus de Villes consultent, dialoguent et prennent en compte les premiers retours liés à ces échanges souvent fructueux.

Le Maire et son équipe expliqueront ultérieurement tout le bien fondé de ce projet ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il a par ailleurs précédemment répondu être assez d'accord avec ces critiques, tout en constatant que les mesures réglementaires de publicité avaient été effectuées.

Réponse de l'EPT :

Réponses déjà apportées précédemment

Elle évoque ensuite « 2) Le projet (d'OAP concernant le quartier du Plateau) : les logements locatifs sociaux actuellement édifiés sur ce projet l'ont été à partir des années 1950 et après pour répondre aux immenses besoins de reconstruction d'après-guerre. Ils sont la propriété exclusive de Hauts-de-Seine Habitat, premier propriétaire bailleur public du département.

Ce patrimoine a fait l'objet (même si l'on peut considérer que cela est toujours insuffisant) de très nombreux travaux d'entretien et d'investissements lourds de sa part. Réfection des toitures avec isolation des combles, changement des menuiseries par du double vitrage, ravalement des façades avec ITE (isolation thermique par l'extérieur), raccordement géothermique, remise en état des logements après départ du locataire partant, remise en état des espaces verts avec création d'aires de jeux, de places de stationnement.

Des dizaines de millions d'euros ont ainsi été dépensés pour améliorer parfois de manière substantielle le confort des habitants. Tout cela en veillant en permanence à ne pas alourdir la quittance. Et pourtant, ces logements bénéficient encore de loyers très abordables qui permettent à des familles modestes voire très modestes de pouvoir continuer à vivre au Plessis-Robinson. A l'heure où l'inflation et les hausses de prix s'accroissent, c'est un bouclier de protection pour les populations y demeurant.

Beaucoup reste à faire, certains travaux comme la pose d'ascenseurs par exemple étant particulièrement compliqués à réaliser. Mais ces immeubles bénéficient d'un environnement agréable, aéré, héritage incontestable des cités jardins, voulues et réalisées par Henri-Sellier.

Un des aspects essentiels de ces ensembles immobiliers reste surtout le calme, la tranquillité, la convivialité qui y règne. Leur ouverture permanente sur la Ville n'en fait pas « un camp retranché » qui est un des marqueurs urbains contemporains où sont apparues souvent sous un prétexte de sécurisation, des grilles et des systèmes de sécurité.

Les habitants s'y sentent bien et les solidarités y sont présentes grâce à cette proximité. Le caractère mixte et intergénérationnel n'y est plus à démontrer.

Les démolir brisera tous ces aspects que sont la vie au quotidien, la dispersion des habitants dans la Ville voire à l'extérieur y mettra un terme ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Architecte de métier, il est particulièrement sensible aux témoignages cohérents que l'urbanisme et l'architecture d'après-guerre nous a laissés ... de plus en plus abandonnés, rasés ou défigurés.

Outre le manque d'ascenseur, il semble que les faiblesses en matière d'isolation phonique sont très souvent dénoncées par les habitants. Il semble aussi que leurs avis soient assez variés concernant les enjeux de sécurité (notamment nocturne) et d'incivilités, peut-être en fonction de sous-quartiers très particuliers.

Réponse de l'EPT :

Le commissaire-enquêteur a entendu certaines problématiques qui avaient conduit la Ville et le Territoire à envisager cette modification. Il est essentiel que ce projet soit poursuivi après une étude approfondie et une concertation en direction des habitants du secteur.

« Le projet mobilisera des centaines de millions d'euros, dont un montant non négligeable sera supporté par Haut-de-Seine Habitat. Vacances (absence d'occupant) prolongée sur plusieurs années de logements, coûts des remises en état des logements d'accueil, frais divers inhérents aux déménagements, etc.

Cela gèlera (c'est déjà le cas avec les opérations en cours) toutes les attributions à de nouveaux ménages (et en particulier les jeunes) en recherche de logement locatif.

Bref des coûts sociaux et financiers très importants dont la Ville ne semble guère se soucier, à peine voire pas du tout évoqués dans les documents.

Les finances publiques seront aussi mises à contribution, l'APL souvent absente des quittances aujourd'hui (compte tenu encore une fois de la modicité des loyers) sera à nouveau un facteur d'ajustement permanent faisant craindre une augmentation sensible voire importante des impayés ».

Réponse de l'EPT :

S'agissant d'argent public, les collectivités locales et les offices publics de logements sociaux sont contrôlés régulièrement par différents organismes. Les protocoles d'accord sont signés pour encadrer toutes ces problématiques.

« Il faut aussi en mesurer les aspects environnementaux. Les rapports sur ce sujet indiquent que le BTP est actuellement responsable de 19 % environ des émissions de CO₂. Imaginons l'impact d'un chantier tel que le projet le décrit, des centaines de logements détruits (là encore la MRAe d'Ile-de-France demande, au cas où le projet verrait le jour, à optimiser la réutilisation des matériaux démolis).

Quant à la construction neuve de près de 3 000 logements, on peut imaginer l'impact d'un tel chantier.

Je voudrais éclairer cette partie, en reprenant les termes utilisés pour « valoriser » le projet : c'est une espèce de grammaire totalement virtuelle, qu'on en juge !

(Le dossier indique que) « l'ambition communale sur ce secteur est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction des logements, en favorisant un bâti plus compact aux densités raisonnées. La plupart des équipements présents sur site seront maintenus. Cette opération, principalement résidentielle, sera l'occasion d'introduire une plus grande mixité sociale ».

Trois fois plus de logements sur la même superficie, cela s'appelle de la densité raisonnée. Il n'y a qu'à juger des constructions résidentielles récentes pour s'en faire une idée précise. Une fois encore, la MRAe a souhaité que la « pleine » terre, représente au moins 20 % des futures emprises ! ».

« (Le dossier indique que) « le quartier s'établit dans la composition générale de l'environnement, avec des densités raisonnées et des transitions douces, notamment avec le quartier pavillonnaire au sud. Le quartier est maillé de continuités vertes et bleues. Ce quartier durable offrira une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 3 000 logements diversifiés (75 à 80 % de logements privés). Cette offre reconstituera les logements sociaux existants dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel, basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale ».

Certes les logements locatifs sociaux seront reconstruits à l'unité près mais les augmentations de loyers, de charges et la typologie des relogements proposés seront différents. Quant aux trames vertes et bleues il n'y a qu'à se rendre dans ces quartiers elles existent déjà. C'est de la poudre de perlimpinpin ».

« (Le dossier indique que) « l'avenue Léon-Blum (RD75), axe en 2 x 2 voies, est aujourd'hui source de coupure urbaine entre les quartiers Albert-Thomas et Joliot-Curie. Cette voie sera apaisée afin de renforcer le lien entre les deux quartiers : augmentation de la place des mobilités douces (piétons et cycles), aménagements routiers permettant d'apaiser la circulation, aménagements paysagers, etc. Les besoins nécessaires au développement des mobilités électriques seront intégrés aux travaux de requalification des espaces publics. Le maillage du quartier sera complété par un important réseau de cheminements piétons afin d'offrir aux habitants des chemins de traverse sécurisés qui reconnecteront le quartier aux lieux de vies internes ainsi qu'aux centralités situées dans le pourtour immédiat du quartier ». Le projet est tellement apaisant qu'il en devient inquiétant ! ».

« (Le dossier indique que) « il s'agira de créer des continuités vertes et bleues, véritables corridors écologiques, permettant de relier entre eux les espaces arborés, bosquets, haies vertes, plans d'eau, etc. Certaines de ces continuités pourraient s'inscrire en accroche à la trame Verte et Bleue existante en particulier en relais de la Forêt domaniale de Verrières. Le maillage végétal sera composé de plantations adaptées au climat et au sol, avec des essences indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorable à l'habitat des espèces faunistiques locales. Par ailleurs, ces essences végétales ont l'avantage d'être en général moins allergènes que les essences exotiques. La reconstruction sur site des logements sociaux existants, véritables passoires thermiques, et la construction des logements privés permettra ainsi, grâce aux nouvelles normes de construction applicables, d'offrir aux habitants un meilleur confort thermique et un meilleur cadre de vie ».

Je n'évoque qu'à peine, l'augmentation considérable de la circulation automobile, la Ville étant déjà, à certaines heures, littéralement asphyxiée par les bouchons et sa cohorte de nuisances. C'est certainement le fameux corridor écologique dont parle le texte ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette lettre cite des extraits du dossier et critique le « lyrisme » de sa rédaction.

La crédibilité d'un dossier suppose que chaque affirmation présentée dans le rapport de présentation puisse correspondre à un élément factuel et quantifiable, se retrouvant ensuite dans les aspects réglementaires (le règlement et le zonage du PLU) puis opérationnels (le permis de construire) de toute opération d'urbanisme.

Réponse de l'EPT :

La collectivité ne donne pas suite à cette observation.

« Il y aurait beaucoup à dire également sur l'aspect mixité du projet qui doit être mais ne peut s'arrêter à celle sociale. En effet en aucun cas, les activités ne sont évoquées, il s'agit de reconduire voire de renforcer le caractère uniquement résidentiel du secteur. Beaucoup de recherches ont été faites autour de ce que l'on appelle « la Ville du quart d'heure ».

Or depuis des années, la Ville du Plessis-Robinson, rejointe en cela par sa voisine Clamart, étouffe l'activité en rognant sur le secteur d'activité autrefois dénommé ZIPEC et aujourd'hui Noveos ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La remarque est pertinente et un tissu urbain renouvelé peut aisément accueillir de façon diffuse de nombreux bureaux, commerces, ateliers et services.

Il serait intéressant de comparer le ratio « emplois / habitants » de cette Commune par rapport à la moyenne de Vallée Sud Grand Paris et/ou des Hauts-de-Seine.

Réponse de l'EPT :

Le départ des entreprises de Noveos est indépendant de la volonté de la collectivité.

Ces mouvements correspondent le plus souvent à logiques économiques de regroupements de filières sur un même territoire.

Il est à noter que la concentration d'emplois au Plessis-Robinson est de 0,8 (en 2018), comme la moyenne de l'EPT. Il est peu pertinent de comparer ce chiffre aux Hauts-de-Seine, au vu de la présence du pôle La Défense.

« Enfin pour terminer je n'évoquerai pas l'architecture qui fleurie depuis des années au Plessis-Robinson et qui vaut désormais à notre Ville le sobriquet de Disneyland. Mais cela mérite réflexion comme celles qui se tiennent en ce moment au moment où j'écris ces lignes, à Versailles, à la biennale d'Architecture et du Paysage.

De très nombreux sujets sont abordés et notamment celui de l'aménagement circulaire qui permet ou permettra d'éviter à l'avenir que le BTP qui produit actuellement environ 19 % des gaz à effet de serre (cf. supra) en réduise l'impact.

Elle fait également la part belle à la place de « l'homme » dans ces projets qui pour certains engagent largement le futur, tant la préservation des grands équilibres de notre planète est aujourd'hui un sujet majeur. Et bien d'autres par ailleurs.

Voilà donc les principales remarques que je souhaitai faire afin d'introduire un vrai débat et pas un monologue sur l'avenir de ce quartier. Je ne suis pas partisan d'un passéisme béat mais il faut éviter désormais de brutaliser les habitants et leur Ville pour qu'un autre projet plus réfléchi et partagé puisse émerger ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le « style » de l'architecture n'est que peu influencé par la rédaction du PLU (hormis la façon d'autoriser des volumes en attiques et/ou toitures).

Toutefois, il semble que le « style » d'architecture développé sur cette commune est apprécié par de nombreux acquéreurs.

Il convient de rappeler les objectifs de l'Etat et de la Région de densifier la petite et la moyenne couronnes. Les équilibres sociaux, macro-économiques et environnementaux dépassent largement la seule modification du PLU, même il elle doit en prendre sa part.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT ne commentent pas cette position.

L'architecture n'est en effet qu'assez peu induite par la modification d'un PLU.

O14 - Mme Reniau et Mme Martin

Ces personnes s'inquiètent et se renseignent sur la prochaine démolition de 1 900 logements sociaux et sur les types de logements qui les remplaceront, concernant les relogements qui seront garantis aux anciens locataires, notamment les plus démunis.

Elles s'interrogent sur les délais de réalisation de cette opération, alors que certains immeubles ont récemment été parfaitement réhabilités (notamment sur Joliot-Curie) et que les autres opérations sur la Commune sont loin d'être terminées.

Raser 1 900 logements sous prétexte d'amélioration thermique, « c'est de la bêtise et un faux argument ! ».

De plus, les gens du quartier n'ont pas été prévenus du projet ni de cette enquête publique qui les concerne, au moins pour les prévenir d'un schéma d'OAP ... avant que l'opposition politique ne l'indique. « Ils n'ont pas confiance. Cela crée de l'inquiétude pour chacun et une psychose car l'humain n'est pas traité ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il est évident qu'une « opération tiroir », telle qu'actuellement en cours sur d'autres portions du territoire communal, neutralise une part significative du parc de logements sociaux (entre le moment de leur évacuation pour démolition et le moment de la mise en location d'un futur bâtiment neuf au même endroit). Il est indispensable que les éventuelles premières démolitions au Plateau ne soient accomplies qu'une fois que les logements sociaux neufs des quartiers en rénovation seront habités.

Réponse de l'EPT :

La ville du Plessis-Robinson a organisé depuis plus de 30 ans plusieurs opérations de requalification urbaine d'envergure ; elle a acquis un savoir-faire reconnu en France. Les opérations de relogement devant être anticipées ; l'OAP avait pour objectif d'organiser le cadre urbain et paysager de ces opérations longues et complexes.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le report de ce projet d'OAP jusqu'à l'élaboration du PLUi en cours permettra de continuer de réfléchir à l'évolution de tout le Sud-ouest de la commune (quartier du Plateau), ceci en relation avec les autres communes de l'EPT et les territoires environnants.

O15 - M. Berthelot (pharmacien)

Il comprend que l'objectif de l'OAP est de démolir 1 900 logements puis de les remplacer et de densifier en triplant le nombre de logements.

Il s'interroge sur la capacité des équipements publics (écoles, services publics, espaces verts, voirie, réseaux, ...) d'accepter une telle densification.

Il demande quel sera le mode de financement de ce projet, estiment que la vente d'une partie des terrains à des promoteurs ne suffira pas.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces questions sont pertinentes, même si, stricto sensu, ce n'est pas la vocation du PLU d'édicter ces aspects opérationnels.

Réponse de l'EPT :

Les équipements publics font l'objet de rénovation régulièrement ; ils ont été agrandis à chaque fois que nécessaire, ils sont aujourd'hui en capacité d'accueillir la population nouvelle à venir. Pour autant, de nouveaux équipements sont prévus, notamment dans la zone Noveos.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en prend acte.

O16 - Mme Mitrovic (Albert-Thomas)

Cette personne dénonce le défaut de communication et souhaite désormais être informée sur les projets et leur phasage. Elle demande à connaître l'échéancier des départs pour s'y préparer psychologiquement et matériellement. Elle s'interroge sur les conditions de relogement et notamment sur la garantie qui devra lui être donnée de son effectivité.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ceci dépasse le cadre du PLU (urbanisme réglementaire) mais c'est la contrepartie implacable d'un manque de communication préalable.

Il faut ajouter que le principe même de l'OAP donne l'impression au public qu'on frise l'urbanisme opérationnel ...

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

Il est une nouvelle fois rappelé que le PLU et l'OAP se sont pas des documents opérationnels

O17 - Mme Le Calvez (François-Mansard)

Elle sait que son logement sera démoli en phase 2 et témoigne que la garantie de relogement est acquise et que le processus est bien organisé.

Toutefois, elle craint la densification complète de la Commune, même du quartier où elle habite, même si des circulations « vertes » sont prévues ... alors qu'il y a déjà des embouteillages, un environnement plus urbain et plus dense, avec des bâtiments de plus en plus serrés et plus hauts.

Ce projet se rajoute à tout ce qui est déjà en cours et prévu sur la Commune.

Il arrive à un moment inopportun du fait que beaucoup de projets sont retardés.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

C'est dit en peu de mots, mais correspond à un sentiment assez partagé.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

O18 - Anonyme (Albert-Thomas)

Un monsieur revient sur un des sujets déjà exprimés, à savoir la connaissance du projet d'OAP et de l'enquête publique le concernant ... par un tract distribué par un parti politique en milieu de période d'enquête.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Réactions déjà exprimées.

Réponse de l'EPT :

Cf. réponse en préambule.

O19 - Anonyme (Albert-Thomas)

Une dame habite un logement assez défraîchi, dans lequel elle souhaite effectuer des travaux de peinture et d'entretien à titre privatif. Elle se demande si c'est raisonnable d'y investir du temps et de l'argent, alors que cela va être démoli.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il lui répond qu'une OAP n'est pas une obligation de faire et que son bailleur reste le seul maître de son patrimoine : ce n'est pas une procédure d'expropriation. Toutefois, si le propriétaire souhaite ultérieurement faire un projet sur son terrain, l'OAP lui donne le cadre dans lequel il devra alors s'inscrire.

Réponse de l'EPT :

L'EPT et la ville partagent l'analyse du commissaire enquêteur et confirment que ce projet sera reporté.

O20 - Anonyme (Albert-Thomas / Léo-Lagrange)

Deux nouvelles personnes participent à la conversation et s'interrogent sur le planning de réalisation (démolition / reconstruction), en fonction de ce que peut souhaiter l'office HLM ... dont on ne connaît rien.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il ne connaît pas la position du bailleur social (Hauts-de-Seine Habitat) sur ce projet d'OAP qui concerne pourtant un élément stratégique de son patrimoine.

Réponse de l'EPT :

Dûment informé du projet, le bailleur n'a pas souhaité s'exprimer car il s'inscrira dans la réglementation en vigueur pour gérer son patrimoine.

O21 - M. Vicente (Loup-Pendu)

Il travaille à l'Hôpital Marie-Lannelongue qui va déménager juste à côté de chez lui. Il vient se renseigner sur la prochaine destruction de son immeuble et les procédures qu'il va devoir engager en vue de son relogement. Il s'interroge sur la notion de « mixité sociale » qui semble être le motif de la destruction du quartier et la densification du secteur.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il faut reconnaître que ce terme « mixité sociale » est assez inadapté et qu'il faudrait plutôt parler de « mixité des statuts d'habitat » (en l'occurrence privé / social), concept qui ne recouvre que très imparfaitement le panel des revenus des familles.

Réponse de l'EPT :

Ce commentaire n'appelle pas de remarques de la part de l'EPT et la ville.

C.5 - Avis des personnes publiques associées

PPA1 - SEDIF

Le SEDIF (gestionnaire du service public de l'eau) écrit le 10 mai 2022.

« Outre des canalisations de transport et de distribution enterrées, le SEDIF possède rue du Loup-Pendu (face square François-Rude) (parcelle cadastrale X95 de 184 m²), en zone UGb du PLU (...) 1 chambre de manœuvre liée à la conduite de DN 900/1 000 mm « Clamart Pavé-Blanc - Plessis-Robinson ».

Dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier du Plateau, vous préconisez, entre autres, la récupération des eaux pluviales à l'échelle des bâtiments et des espaces publics à des fins d'arrosage des espaces verts ou de réutilisation des eaux grises.

Il me paraît utile de rappeler à cet égard les contraintes suivantes :

- l'interdiction pour les Communes et EPCI membres du SEDIF d'établir pour leur propre service des canalisations d'eau,
- l'interdiction de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes sanitaires,
- l'obligation de mise en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF ».

« La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- les dispositions du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France en vigueur.

Par ailleurs, compte-tenu des constructions et aménagements projetés, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par les articles L. 332-6 à L. 332-14 du Code de l'urbanisme, visant à donner aux Communes les moyens de financer lesdites infrastructures ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le SEDIF indique qu'il conviendra d'étudier la compatibilité des projets avec les réseaux existants, voire de renforcer ceux-ci.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT prennent bonne note de cet avis.

PPA2 - CCI Hauts-de-Seine

Le courrier de la CCI du 11 mai 2022 indique que « les modifications envisagées doivent permettre à la Ville d'instaurer une nouvelle Orientation d'aménagement et de Programmation, de préciser certaines règles et corriger une erreur matérielle.

La principale modification porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en lieu et place de la servitude délimitée dans le règlement graphique situé sur le Plateau Ouest (quartiers Albert-Thomas et Joliot Curie), d'ajuster plusieurs points réglementaires, notamment dans la zone UC aux articles 6 et 9, dans la zone UE aux articles 1, 2 et 7 et dans la zone UH aux articles 2 et 10, de modifier les zones UCa, UD, UEa, UGa et UGb du plan de zonage, de rectifier des erreurs matérielles dans le règlement et le plan de zonage et de mettre à jour la liste des emplacements réservés

Compte-tenu de la nature des évolutions, la CCI Hauts-de-Seine émet un avis favorable sur le présent projet de modification du PLU du Plessis-Robinson ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cet avis favorable.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT prennent acte de cet avis.

PPA3 - Etat (le préfet des Hauts-de-Seine)

Le préfet écrit le 12 mai 2022 que « ce projet de modification concerne principalement la zone d'activité Noveos, le secteur bientôt libéré par l'hôpital Marie-Lannelonge (projet dit « La-Fontaine-du-Moulin ») et l'important secteur du « Plateau ».

L'ensemble des dispositions modifiées a pour effet de densifier sensiblement ces secteurs à des fins de constructions de logements. En cela, votre projet répond aux objectifs fixés par le SDRIF en la matière ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte que l'objectif de densification en vue de la construction de logements fait partie des objectifs visés par l'Etat, ayant largement participé à l'élaboration du SDRIF.

Réponse de l'EPT :

Reconstruire la Ville sur la Ville est un objectif de l'Etat depuis près de 25 ans ; c'est ce que le Plessis-Robinson s'efforce de faire, construire des logements tout en laissant une large place à des espaces libres de qualité ouverts à tous.

« Cependant, pour être véritablement conforme à tous les objectifs fixés par la loi, ces mesures doivent s'accompagner d'une ambition plus grande en matière environnementale. C'est aussi à ce titre que de nombreux projets du Plessis-Robinson ont été soumis à évaluation environnementale compte tenu des impacts qu'ils suscitaient sur l'environnement.

L'encadrement réglementaire des PLU a en effet pour objectif de garantir aux habitants un cadre de vie de qualité « dans le respect des objectifs du développement durable » conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Ce dernier repose notamment sur les principes de :

- *« la prévention des risques naturels prévisibles, de pollutions et des nuisances de toute nature »,*
- *« la lutte contre l'artificialisation des sols »,*
- *« la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement »,*
- *« la réduction des émissions à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables ».*

Or je constate que le projet de modification ne respecte pas suffisamment les principes de cet article du code de l'urbanisme ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette critique exprime que l'Etat demande aux collectivités locales de densifier et de construire plus de logements, ... sans toutefois rien aggraver concernant les diverses facettes des légitimes préoccupations environnementales.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT prennent bonne note de cet avis qui n'appelle pas d'observation complémentaire.

« L'évolution du quartier du Plateau passe en effet par la suppression de la mesure de gel de la construction (L.151-41 5° du code de l'urbanisme), par l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et par la modification substantielle du plan de zonage, qui annoncent un projet de renouvellement urbain d'ampleur. Or, ce grand ensemble présente des qualités fonctionnelles et environnementales, dont la valorisation par le projet de renouvellement mérite d'être étudiée, notamment :

- *l'emprise au sol du bâti très limitée (18 %) pour une densité moyenne (en particulier sur le secteur Albert Thomas) ;*
- *la grande place laissée à la pleine terre et la végétation diffuse (maillon important de la trame verte et bleue entre la forêt de Verrières et le domaine de la Vallée aux loups) ;*
- *la double exposition des logements qui favorise l'ensoleillement et l'aération ;*
- *la grande perméabilité de la forme urbaine accessible au public (cheminements, espaces verts, jardins partagés) ;*
- *le rapport bâti / espaces verts propre à la trame des années 1950 constitutive de l'histoire de l'urbanisme du Plessis-Robinson au XX^e siècle ».*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ceci est tout à fait exact : il faudrait densifier tout en :

- ne modifiant pas l'emprise au sol,
- gardant la pleine terre et son rôle dans la trame verte entre les massifs boisés alentours,
- conservant la double exposition des logements (ce qui induit nécessairement de conserver un bâti d'assez faible épaisseur),
- maintenant « *la grande perméabilité de la forme urbaine accessible au public* », ce qui interdit la mise en œuvre d'un concept d'îlot traditionnel, et même la mise en place de clôtures autour des résidences existantes,
- gardant la forme urbaine des années 1950.

Bref, il faut densifier ... mais il ne faut surtout absolument rien changer.

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT prennent bonne note de cet avis qui n'appelle pas d'observation complémentaire.

Le préfet poursuit que « *la modification du zonage, si elle reprend les règles que la Ville a expérimentées sur ses précédents secteurs de projet, me semble à ce titre de nature à fragiliser plusieurs des qualités décrites ci-dessus :*

- *l'emprise au sol bâtie, jusque-là limitée à 40 %, ne serait plus réglementée dans la zone UG. Il est à noter que la règle des 40 % permet déjà le doublement de l'emprise bâtie (18 % actuellement), ce qui semble un bon compromis entre densification et préservation des espaces naturels ;*
- *l'emprise des espaces verts et de pleine terre, imposée respectivement à 40 et 20 % de l'assiette foncière, passerait à 15 % seulement dans la modification. Il est à noter que les espaces de pleine terre occupent bien davantage que les seuls 20 % plancher inscrits au PLU, en particulier sur le secteur Albert-Thomas. Contrairement à ce qu'affirme l'évaluation environnementale, l'imperméabilisation des sols permise par le nouveau règlement (qui permettra de monter jusqu'à 85 % d'emprise au sol) aurait un impact important sur l'état de l'environnement.*

Je vous invite par conséquent sur ces deux aspects à ne pas réduire mais au contraire à renforcer les mesures préexistantes de la zone UC en matière de maintien des espaces libres et de pleine terre ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il comprend qu'il convient de densifier sans augmenter l'emprise au sol des bâtiments, que ce soit :

- l'emprise bâtie en rez-de-chaussée,
- l'emprise des sous-sol (qui définit le résiduel en pleine terre).

Peut-être en rajoutant des étages sur des emprises inchangées ...

Réponse de l'EPT :

La Ville et l'EPT prennent bonne note de cet avis qui n'appelle pas d'observation complémentaire.

« *Par ailleurs, les articles spécifiques aux espaces libres pourraient intégrer d'autres obligations quantitatives qui contraindraient les projets à l'exemplarité en matière d'intégration de la végétation : nombre d'arbres de haute tige à planter en fonction de la surface, indice de canopée (rapport de la strate arborée à la surface libre) ».*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certes, mais il s'agit de spécifications :

- difficiles à contrôler à l'étape de l'instruction des dossiers, et même du processus de déclaration de conformité,
- propices à de nombreuses négligences durant la vie ultérieure de la parcelle bâtie, toutefois non sanctionnables.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire rejoignent le Commissaire-Enquêteur sur son analyse.

« Concernant l'OAP, certains aspects très déterminants pour le projet apparaissent mal justifiés alors qu'elle fait l'objet d'un cadre réglementaire fixé par le code de l'urbanisme. L'article R.151-6 précise qu'elle « définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

Les trames figurées au schéma de l'OAP ne semblent pas s'articuler à l'existant et l'environnant. La trame verte et bleue constitue pourtant, comme rappelé précédemment, l'une des grandes qualités du site et de l'urbanisme en place, qu'il conviendrait de valoriser.

Ainsi, la détermination par l'OAP d'une trame verte arbitraire me semble préjudiciable à ce stade, tant que les études sur le projet urbain qui restent à mener n'en justifient pas le tracé ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en est tout à fait d'accord : le schéma d'organisation générale et les intentions présentées (trames verte et bleue, circulations dite « douces ») semblent être dessinées de façon assez arbitraires, plus à usage de communication préalable que de mise en œuvre.

Réponse de l'EPT :

Voir réponses précédentes.

« Concernant l'objectif de l'OAP du secteur du Plateau consistant à « mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction des logements », je m'interroge sur ce choix qui prédéterminerait un projet qui reste à étudier et dont l'évaluation environnementale n'apporte aucun élément de diagnostic.

À ce sujet, lors de la réunion de travail du 28 janvier dernier entre les services de Vallée Sud Grand Paris, de la Ville et de l'État, les services de la Ville ont exprimé leur volonté de laisser le choix aux futurs maîtres d'œuvre entre la réhabilitation ou la démolition-reconstruction.

Je vous invite donc à supprimer toute évocation au terme « démolition » dans la modification du PLU (additif au rapport de présentation et OAP) étant donné que de telles orientations devront intervenir au stade du projet ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

En termes méthodologiques, ceci est pertinent.

De plus, pour respecter les objectifs environnementaux généraux indiqués en début de l'avis de l'Etat, ... il ne faudrait quasiment rien démolir ...

Réponse de l'EPT :

Voir réponses précédentes.

« Enfin, tout objectif chiffré de construction de logement n'a pas sa place dans une procédure de modification de PLU puisqu'il appartiendra au projet et non au document d'urbanisme de définir une programmation précise. Je vous invite par conséquent à supprimer également cette mention.

Je vous rappelle par ailleurs qu'une réhabilitation est souvent plus vertueuse écologiquement, contribue à la sobriété, notamment du point de vue de la consommation d'énergie et de matières premières, et qu'il est préférable de n'envisager la démolition qu'en dernier ressort, après que toutes les options alternatives ont été étudiées ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les argumentations en faveur de la réhabilitation (intégrale ou majoritaire) présentent toutefois les inconvénients suivants :

- conserver des problèmes d'accessibilité pour les familles, les personnes âgées et/ou à mobilité réduite (rez-de-chaussée très surélevé et/ou absence d'ascenseur),
- freiner la performance thermique des logements (même en cas de réhabilitation lourde),
- interdire toute densification en logements ... pourtant prônée par l'Etat et la région,
- bloquer la politique nationale de mixité sociale,
- interdire toute possibilité de financement partiel de l'opération de renouvellement urbain par la vente de foncier lié à une certaine densification.

Réponse de l'EPT :

Ce sujet a été traité déjà largement dans les remarques de la population : il est proposé que l'OAP du Plateau soit ajournée pour permettre de mieux partager avec les habitants un projet plus pertinent.

Les questions de réhabilitation ne seront pas écartées de cette étude même si c'est essentiellement en phase opérationnelle qu'elles seront plus abouties.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette position qui permet de poursuivre et renforcer les réflexions du territoire, de la commune et du bailleur, ceci en relation avec les forces vives, le public et les habitants potentiellement impliqués.

« Enfin, concernant les règles de stationnement prévues en zone UC qui exigent 1,5 places par logement, j'attire votre attention sur leur caractère illégal.

L'article L. 151-35 stipule que pour les logements aidés, situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, ne peut être exigée la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement.

L'article L. 151-36 stipule que pour les logements non aidés, situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, ne peut être exigée la réalisation de plus de 1 place de stationnement par logement.

Il conviendra donc de modifier le règlement sur la création de place de stationnement, non seulement pour le quartier du Plateau, mais également pour l'ensemble du plan de zonage, dans les secteurs autour des stations du RER B et du tramway T10 en projet ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il en prend acte, tout en relavant que le tramway en construction ne dessert pas Paris, ce qui impliquera de devoir changer ensuite de moyen de transport au moins une fois pour y accéder. Il ne s'agit évidemment pas là d'une attractivité idéale.

Réponse de l'EPT :

Le Territoire et la Ville proposent d'introduire la dérogation aux articles 12 du règlement du PLU.

Le préfet conclut que, « au regard de ces éléments, je ne pourrai émettre un avis favorable au projet de modification du PLU du Plessis-Robinson qu'à partir du moment où les modifications demandées seront apportées, de telle sorte que l'ambition légitime de densification de la Commune puisse s'articuler avec les enjeux de préservation de l'environnement et du cadre de vie des habitants, face aux risques et incertitudes que représenterait un projet prédéterminé et une trop forte artificialisation des sols ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'Etat impose à la collectivité d'appliquer sa politique schizophrène imposant simultanément :

- 1) une densification significative de l'urbanisation, avec notamment la création de logements dans un rayon de 500 m d'un moyen de transport structurant (ici le tramway),
- 2) le légitime respect de tous les compartiments de l'environnement :
 - espaces non bâtis, pleine terre, trame verte, nombre d'arbres, canopée,
 - îlots de fraîcheur,
 - double exposition des logements,
 - maintien de la typologie urbaine et formelle existante, etc.

En résumé, l'avis de l'Etat doit donc pour l'instant être considéré comme étant défavorable.

Réponse de l'EPT :

La Ville et le Territoire prennent bonne note de la remarque du Commissaire-Enquêteur sur son analyse de l'avis de l'Etat.

PPA4 - Département des Hauts-de-Seine

Le courrier du président du département du 18 mai 2022 « souhaite attirer votre attention sur deux points.

Le premier concerne la modification de l'article UC 6 qui prévoit une réduction des marges de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies. Cette modification pourrait avoir un impact sur les arbres d'alignement situés le long des routes départementales, gérés et préservés par le Département des Hauts-de-Seine qui en est propriétaire.

Ainsi, toute demande d'abattage ou d'endommagement devra être soumise pour avis au Département (Modèle joint) et entraînera le cas échéant une indemnisation au profit du Département conformément à l'arrêté départemental du 13 août 2018 et au barème de valeur des arbres (joints à ce courrier) ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Au-delà de l'aspect mercantile de ce barème d'indemnisation, la réduction des marges de recul pénalise la croissance des arbres qui sont (ou seront) implantés sur les trottoirs, à la fois par réduction du volume d'espace aérien disponible, par modification de l'ensoleillement et par réduction de la surface de terrain perméable aux alentours de chaque arbre, permettant aux racines de proliférer pour capter l'humidité du sol.

Réponse de l'EPT :

Il est proposé d'ajouter dans toutes les zones à l'article 6 du règlement :

« Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres ».

Toutefois, comme le relève le Commissaire-Enquêteur, cette remarque a pour objectif premier de rappeler les tarifs applicables en cas d'élagage ou d'abattage d'arbre sur les voies départementales.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette adjonction de texte qui lui convient.

Le Département estime que « la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (...) méconnaît le projet du RER V (pistes cyclables) qui s'insérera sur l'av.de la Libération. Il serait donc nécessaire de l'intégrer, afin que la voie puisse accueillir les modifications nécessaires à l'insertion des aménagements cyclables ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il convient que la collectivité anticipe cette mise en place, même si cela n'aura probablement que peu d'impact sur la largeur d'emprise publique nécessaire à terme.

Réponse de l'EPT :

Le projet respectera les plans vélo et autres voies douces développés par les différentes collectivités.

C.6 - Questionnements directs par le Commissaire Enquêteur

Dès le début de l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'interroge sur le contenu, la précision logique et/ou les interprétations possibles de certaines modifications réglementaires proposées.

Article 6 de la zone UCa

Le projet de règlement propose les modifications suivantes (colonne de droite) :

<p>6.1. UCa,UCd</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.</p> <p>Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul.</p>	<p>6.1. UCa</p> <p>Les constructions (hors infrastructure) peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jusqu'à l'alignement des voies d'une largeur inférieure à 4m ▪ Jusqu'à l'alignement des emprises publiques ▪ Jusqu'à 4 m minimum en retrait de l'alignement des voies d'une largeur supérieure à 4 m.
---	---

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le terme « peuvent » n'est pas adapté, dans la mesure où un règlement vise à donner des obligations ou des interdictions.

Ensuite, les 3 items qui suivent la première phrase sont assez incohérents entre eux.

Réponse de l'EPT :

Le mémoire en réponse propose d'effectuer les corrections suivantes :

~~Les constructions (hors infrastructure) peuvent s'implanter :~~

- ~~Les constructions (hors infrastructure) s'implanteront :~~

~~Jusqu'à l'alignement des emprises publiques~~

- ~~Jusqu'à l'alignement des emprises publiques et des voies non carrossables ;~~

~~Jusqu'à l'alignement des voies d'une largeur inférieure à 4m~~

- ~~à 1 m minimum des voies d'une largeur inférieure ou égale à 4m~~

~~Jusqu'à 4 m minimum en retrait de l'alignement des voies d'une largeur supérieure à 4 m.~~

- ~~à l'alignement ou à 4 m minimum des voies d'une largeur supérieure à 4 m.~~

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette modification du texte proposé par l'EPT.

Il faut aussi probablement fixer des règles pour la zone UCd qui est indiquée dans la colonne de gauche (texte du PLU actuel) mais pas dans la colonne de droite (proposition de modification) ... sauf si les dispositions actuelles restent inchangées concernant ce sous-secteur.

Article 8 (zones UC, UD, UE ...)

Le point problématique concerne la notion de pied de façade destinée à en mesure la hauteur. Le projet de texte vise à ne plus considérer le « terrain naturel » mais le « terrain fini » en indiquant dans le règlement que « *la hauteur de façade à l'égout du toit se mesure à partir du terrain fini* ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Un tel texte pourrait être aisément dévoyé par la création, plus ou moins artificielle, d'un talus en pied de façade visant à en minimiser la hauteur verticale. Une nouvelle rédaction devrait pouvoir être proposée.

Réponse de l'EPT :

Le mémoire en réponse propose d'effectuer les corrections suivantes :

Suppression de la précision sur la hauteur prise uniquement au terrain fini

=>retour à la règle avant modification

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cette modification du texte proposé par l'EPT. **Il convient de vérifier et corriger toutes les zones ou l'article 8 serait ainsi rédigé.**

D - Modalités de fin d'enquête

D.1 - Clôture de registre, PV de synthèse et réunion de restitution

Le 25 mai 2022, à la fin de la période d'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le maire du Plessis-Robinson.

Le commissaire enquêteur a ensuite rencontré le 1^{er} juin 2022 Mme Blanzé (responsable du Service de Planification Urbaine) de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, accompagnée de Mme Malfilatre (directrice du Service Urbanisme de la mairie).

Il leur a alors présenté les thèmes principaux évoqués dans les observations du public ainsi que ses commentaires personnels à ce moment.

Cette conversation a permis d'échanger sur ces principaux sujets.

Les précisions alors indiquées ou rappelées n'ont pas apporté d'élément significatif qui sorte du cadre du dossier qui avait été présenté au public.

Le courrier d'introduction à cette réunion demande au président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris de « *bien vouloir me faire part de vos commentaires en réponse, dans les 15 jours de cette réunion. Vos réponses seront ensuite intégrées à mon rapport. Si toutefois vous ne pouviez pas respecter cette échéance, merci de bien vouloir me le faire préalablement savoir* ».

Mme Blanzé a alors signé l'accusé de réception des observations du public et du commissaire enquêteur.

D.2 - PV de synthèse et mémoire en réponse

Le 16 juin 2022, le président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris communique son mémoire en réponse au commissaire enquêteur.

Ce document comprend :

- un préambule (texte intégralement repris ci-dessous),
- les réponses aux observations du public lors de l'enquête publique : tout cet aspect a été traité au sein des chapitres B et C ci-avant.

Le préambule du mémoire en réponse est le suivant :

« La Ville souhaite engager un projet de rénovation urbaine dans l'objectif de requalifier durablement le quartier du Plateau. La transformation de ce quartier permettra en effet d'introduire de la mixité sociale et urbaine, d'améliorer la qualité des espaces verts, de repenser les circulations et le stationnement et d'améliorer la qualité et le confort des logements encore très énergivores tout en s'assurant de leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées.

Ce projet sera élaboré avec les partenaires Hauts-de-Seine Habitat, l'Etat, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Les habitants seront étroitement associés au projet.

*L'OAP a pour objectifs d'énoncer et de tracer les grands principes d'aménagement de ce quartier du plateau. Cependant, au vu des remarques et inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique, la ville et l'EPT proposent de **supprimer de l'objet de cette modification de PLU l'OAP du Plateau et les modifications réglementaires associées (zonage et règlement écrit).***

La ville et l'EPT vont mener une étude urbaine et paysagère spécifique sur le secteur du plateau pour affiner les orientations d'aménagement.

Dans l'attente, les travaux indispensables avec Hauts-de-Seine Habitat afin que le patrimoine ne se dégrade pas continueront à être effectués.

Dans la présente modification du PLU, il est donc proposé :

- *de supprimer l'OAP du Plateau et les modifications réglementaires associées,*
- *de maintenir la levée de la servitude de gel celle-ci étant fixée pour une durée maximale de 5 années et donc de fait caduc,*
- *de maintenir la rédaction des définitions des espaces verts et de pleine terre ».*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte de cela.

L'évolution nécessaire du quartier du Plateau va en effet nécessiter plus de temps de réflexion en vue de tenter de concilier de très nombreux objectifs bien évidemment contradictoires, parmi lesquels (sans hiérarchie ni limite) :

- le positionnement de ce quartier, non plus seulement au sein de la commune, mais plus largement du futur PLUi de Vallée Sud Grand Paris et aussi en interface avec les autres PLUi alentours,
- l'étanchéification, la préservation des espaces en pleine terre et de la végétalisation, les continuités écologiques, la lutte contre le réchauffement climatique, etc.,
- la qualité de vie des habitants (accessibilité, bruit, isolation thermique, convivialité, ...),
- le parcours résidentiel des locataires et la recherche de plus de mixité sociale,
- la problématique d'une densification dans un périmètre de 500 m autour des stations de tramway,
- l'évolution des formes urbaines et architecturales, les entrées de ville, les coutures urbaines et le maintien de témoignages bâtis du considérable développement de la commune durant les années 1960 et 1970,
- la gestion des voitures (voies et stationnement) et des autres modes de déplacement,
- les espaces et équipements publics à prévoir en fonction du nombre d'habitants,
- la mixité des fonctions (commerces, activités, ...) au sein d'un secteur principalement voué au logement,
- la capacité des réseaux à accepter plus de flux (voirie, eau potable, égouts, ...),
- le tempo envisageable des mutations et bien d'autres thèmes ...

D.3 - Transmission du rapport

Le présent rapport, ainsi que les conclusions motivées du commissaire enquêteur, sont rédigés et transmis au président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, par courrier et par courriel.

Celui-ci avait précédemment été destinataire du registre original.

Copie du présent rapport est transmise par le commissaire enquêteur au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise et au préfet des Hauts-de-Seine.

L'analyse personnelle du commissaire enquêteur est indiquée dans le chapitre des conclusions motivées, présenté ci-après.

Achevé à Antony le 25 juin 2022



Bruno Ferry-Wilczek
membre de la Compagnie des commissaires
enquêteurs d'Ile-de-France

Modification n° 2 du PLU du Plessis-Robinson

TA de Cergy-Pontoise – Enquête publique E21000017/92

CONCLUSIONS MOTIVÉES

A - Observations personnelles du commissaire enquêteur

A.a - Observations sur la « Note de précision » introductive

Avant le début de l'enquête publique, le commissaire enquêteur avait demandé d'ajouter, en première page du dossier, une **Note de précision** indiquant que les propositions en réponse aux remarques et questions de la MRAe (avis délibéré n° MRAe APPIF-2022-017) n'avaient pas pu être incluses à temps dans le dossier mais le seront en prévision de la délibération d'approbation.

L'EPT a alors rédigé et inséré le texte suivant, présenté en tête du dossier mis à disposition du public :

Note de précision sur les modifications règlementaires du projet de modification n°2 du PLU à la suite de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France N°MRAe APPIF-2022-017

L'EPT Vallée Sud Grand Paris et la commune du Plessis-Robinson ont apporté des précisions au dossier détaillées dans le mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe et s'engagent à effectuer des modifications au dossier pour répondre aux remarques de la MRAE.

Compte tenu du fait que le dossier soumis à enquête peut être amendé à la suite de remarques des Personnes Publiques Associées, du commissaire enquêteur et de la population, les modifications seront faites après enquête et avant approbation au Conseil du territoire.

Dans un souci de meilleure compréhension du dossier, sont ci-après résumées les modifications règlementaires proposées au dossier.

NB : Les précisions et compléments à l'évaluation environnementale suite aux remarques ne sont pas ici rapportés.

Modifications portant sur le secteur de l'OAP du Plateau

- Dans l'OAP du Plateau, partie écrite : Ajout d'une disposition relative à la réutilisation des matériaux ;
- Dans l'OAP du Plateau, partie écrite : Ajout d'un paragraphe précisant qu'une réflexion sur l'opportunité de conserver les bâtiments existants devra être considérée ;
- Dans le règlement écrit : Augmentation de la part de pleine terre sur les zones UGa et UGb passant de 15 % à 20%.

Modifications portant sur le secteur de la Fontaine du Moulin

- Ajout d'une prescription graphique au plan de zonage : localisation de la zone humide ;
- Ajout d'une prescription écrite dans le règlement pour protéger la zone humide.

Modifications portant sur toutes les zones

- Dans l'Annexe 6.15. « Contraintes des sols et sous-sols » : ajout d'une carte des sites susceptibles de comporter des sols pollués et ajout d'une prescription dans les dispositions générales qui y renvoie ;
- Dans le règlement : il sera mentionné, la possibilité de déroger aux règles de stationnement imposées par le PLU, en application de l'article L 152-6 du Code de l'Urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce texte correspond à la demande du commissaire enquêteur qui reconnaît que l'intégration de ces précisions et propositions avant démarrage de l'enquête publique auraient encore retardé le processus d'approbation de la modification n° 2 du PLU.

Il estime que ce texte est de nature à apporter au public les précisions et explications requises. En conséquence, il demande que la délibération d'approbation entérine les propositions ainsi effectuées, sauf concernant les modifications liées au secteur du Plateau (zonage réglementaire et OAP) que l'EPT décide finalement de ne pas poursuivre.

A.b - Observations sur la « Notice explicative »

Celle-ci expose les diverses modifications que le présent processus enclenche concernant :

- le plan de zonage,
- l'OAP (orientation d'Aménagement et de Programmation),
- le règlement et ses annexes,
- les annexes ¹⁰.

Ces éléments de textes sont cités dans les chapitres ci-après.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette notice est à la fois concis et précis.

¹⁰ En fait, l'annexe initialement envisagée (6.15 Contraintes du sol et du sous-sol) a ensuite été retirée du dossier.

La notice expose ensuite pourquoi la procédure de modification (et non pas de révision) peut être utilisée en l'espèce (art L 153-31 du code de l'Urbanisme), quel est le porteur du projet (à savoir l'EPT Vallée Sud Grand Paris) et indique le contenu du présent dossier de modification, précisant que le rapport de présentation, le PADD et les pièces administratives du dossier de PLU en vigueur restent inchangées et ne sont pas constitutives du dossier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ceci est logique. Toutefois, la création d'une OAP sur tout le secteur du Plateau s'est, à l'analyse, révélé avoir été insuffisamment étudiée et aurait dû faire l'objet d'une concertation préalable, ... prérogative d'une procédure de révision de PLU.

A.c - Observations sur l' « Additif au rapport de présentation »

Celui-ci présente le contexte de la modification sollicitée et la compétence désormais dévolue à l'EPT Vallée Sud Grand Paris. Il décrit les principaux enjeux de la présente modification n° 2 :

Avec l'annonce du renforcement des transports collectifs le long de l'avenue Langevin (RD2) (ligne de Tramway 10 dont la livraison est prévue en 2023) et le projet d'enfouissement de la ligne aérienne Très Haute Tension à l'horizon 2024, la Ville du Plessis-Robinson envisage depuis un certain nombre d'années de repenser le fonctionnement de la ville, dans l'objectif de renouveler sur elle-même la partie ouest de son territoire.

- La Ville a souhaité mettre en œuvre une opération de requalification urbaine sur le secteur Ouest de la Ville, couvrant notamment le Parc d'activité NOVEOS, le Parc technologique et le quartier Ledoux lors de la révision de son PLU en 2015. Ces secteurs ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sont actuellement en phase de démarrage des travaux.
- En 2015, la réflexion sur les quartiers du Plateau, dits Albert Thomas et Joliot Curie n'était pas suffisamment aboutie, les quartiers ont donc été frappés par une servitude de gel au titre de l'article L 123-2a (aujourd'hui L 151-41 5°) du code de l'urbanisme. Arrivé au terme du délai de la servitude et après avoir débuté les discussions avec le principal propriétaire foncier de ces quartiers majoritairement composés de logements sociaux, il est apparu nécessaire de créer une nouvelle OAP permettant d'encadrer le projet de requalification.

Ces quartiers situés également à l'Ouest de la ville sont situés le long de la future ligne T10 du tramway.

C'est à ce titre, que la présente modification N°2 du PLU porte sur la création d'une nouvelle OAP sur le secteur du Plateau et modifie le zonage de ce secteur.

- Une attention particulière a été apportée au quartier Est de la commune en limite de Fontenay-aux-Roses où la mutation progressive des parcelles s'orientant vers une densification du quartier mérite d'être encadrée par un zonage et un règlement adaptés.
- Une mise à jour des emplacements réservés a également été intégrée dans cette présente modification.

Ce sont les principaux enjeux de cette modification.

Les autres points concernent des adaptations du zonage ou du règlement dans l'objectif de répondre aux nouveaux besoins de la collectivité ou de mieux encadrer les projets de renouvellement urbain sur le territoire.

Il présente, majoritairement sous la forme de deux colonnes, chaque modification du règlement, que ce soit applicable dans toutes les zones (réseaux, clôtures, terminologies et définitions, etc.) ou dans chacune des zones impactées.

Pour permettre une lecture efficace de ce document, toutes les modifications y avaient été surlignées de jaune.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce mode de présentation au public est très pertinent.

Les commentaires du commissaire enquêteur sont indiqués ci-dessous, relativement aux parties modifiées du règlement

Il présente, sous la forme de 2 plans avant/après lorsque nécessaire :

- la suppression de l'ER (Emplacement Réservé) n° 7 qui n'a plus d'objet dans la mesure où les voies concernées ont depuis été intégrées au domaine public,
- les nouveaux ER n° 7, 8 et 9.

Il présente de même les diverses modifications de zonage :

- modification de zonage concernant le foncier départemental de la pouponnière,
- levée de la servitude de gel (désormais OAP) et modification de zonage,
- modification de zonage vers la place des Alliés,
- modification de zonage à proximité de Fontenay-aux-Roses,
- correction d'une erreur matérielle concernant un espace vert à protéger (jardin de Robinson).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce mode de présentation au public est très pertinent.

Les commentaires du commissaire enquêteur sont indiqués au chapitre ci-dessous concernant le plan de zonage.

Il présente enfin les objectifs et le plan du projet d'OAP « Quartier du Plateau » à créer.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les commentaires du commissaire enquêteur concernant cette nouvelle OAP sont indiqués au chapitre ci-dessous concernant spécifiquement l'OAP.

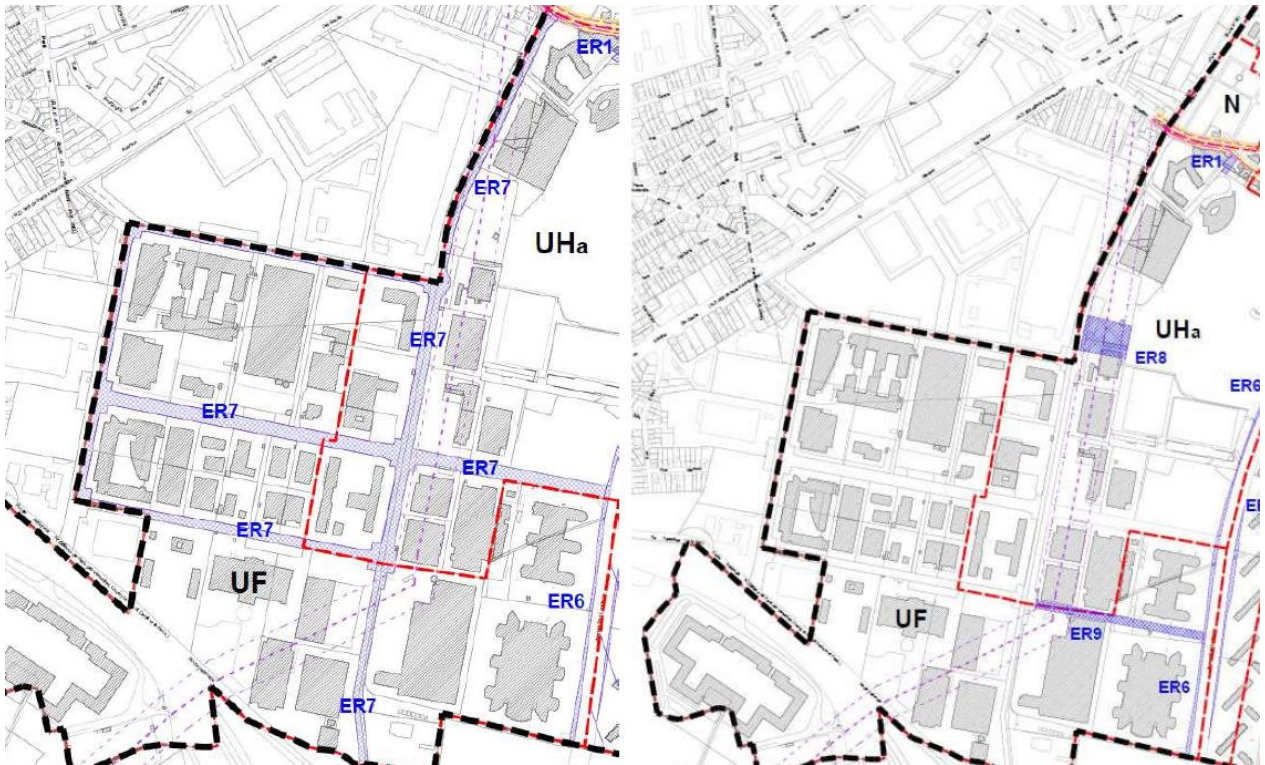
A.d - Observations sur la « Modification du Plan de zonage »

La Notice explicative liste les diverses modifications apportées au plan de zonage communal (incluant l'emprise des emplacements réservés).

L'additif au rapport de présentation les explique ensuite de façon plus détaillée.

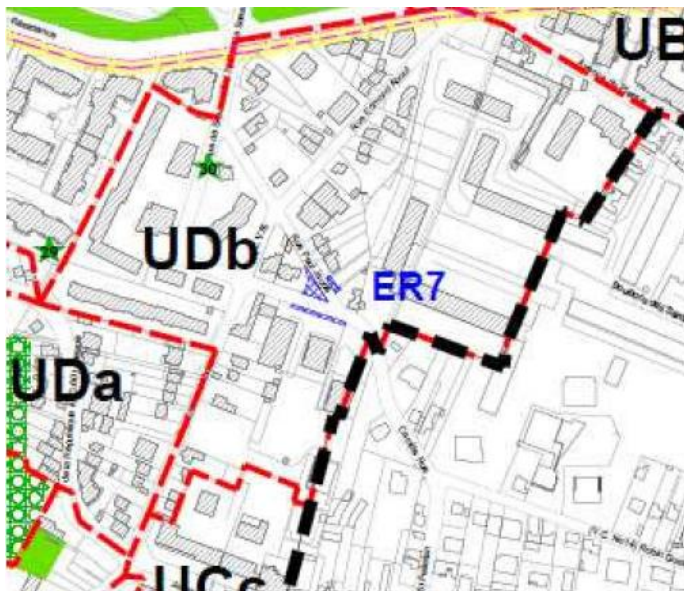
Suppression de l'ER n° 7 (voies internes au quartier Noveos)

Cet ER concerne les voies du quartier Noveos qui étaient initialement privées mais qui ont depuis rejoint le domaine public communal : cet ER n'a donc plus d'objet.



Nouvel ER n° 7 (élargissement de voirie)

Ce nouvel ER concerne 3 portions de terrains, destinées à permettre un futur réaménagement d'un carrefour assez étriqué (rue de Sceaux / rue Paul-Jaudé).



L'objectif est de sécuriser ce carrefour aux voies très étroites.

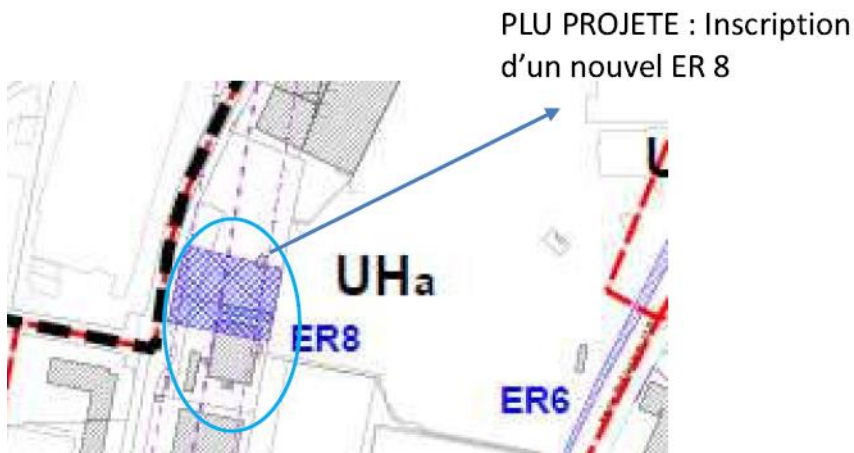
Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit manifestement d'une appréciation locale de cette nécessité qui n'induit pas de commentaire.

Nouvel ER n° 8 (groupe scolaire)

Ce nouvel ER concerne un projet de groupe scolaire à implanter dans le quartier Noveos.

Un nouvel emplacement réservé est instauré sur le secteur de NOVEOS en prévision d'un éventuel besoin d'accueil d'un nouveau Groupe Scolaire dans un secteur de la ville en pleine mutation, et qui va accueillir dans les années futures de nouveaux habitants. Bien que la ville dispose pour les premiers programmes de places suffisantes dans les structures scolaires existantes à proximité, elle anticipe ce besoin par l'instauration de cet emplacement réservé.



Commentaires du commissaire enquêteur :

Même si une implantation en limite communale n'est pas forcément idéale pour un groupe scolaire, il est probable que les autres éventuelles possibilités foncières n'étaient pas plus pertinentes.

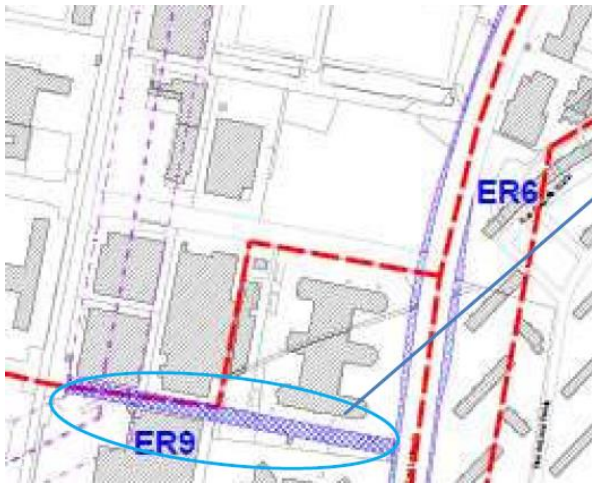
La question du positionnement de cette future école à proximité des lignes électriques récemment enterrées est étudiée et débattue dans le corps du présent rapport.

La compatibilité sera à étudier dans le cadre de l'étude de faisabilité du groupe scolaire puis de l'instruction du dossier de permis de construire qui étudieront cette question.

Le commissaire enquêteur estime qu'il n'a pas à bloquer cette initiative à ce stade de réservation d'un terrain potentiel.

Nouvel ER n° 9 (voie de desserte)

Ce nouvel ER concerne un projet de future voie de desserte reliant l'avenue Paul-Langevin et l'avenue Galilée, ceci dans le quartier Noveos.



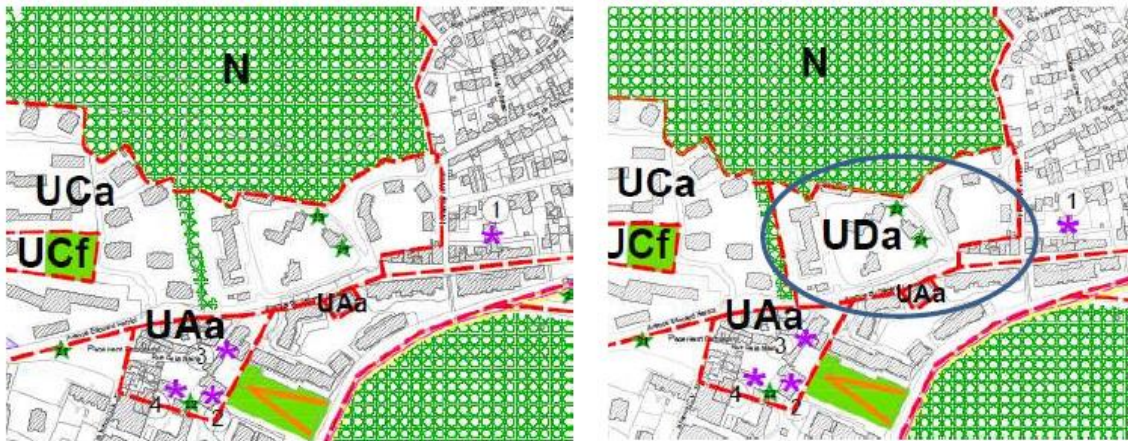
PLU PROJETE : Inscription
d'un nouvel ER 9

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les îlots du quartier Noveos sont très grands, ce qui rend un tel projet assez pertinent.

Modification de zonage concernant la Pouponnière

La modification concerne une emprise départementale qui devrait au moins partiellement muter, de façon à minimiser les impacts d'une probable vente de ce terrain situé en limite d'un espace boisé classé et tout près de l'église et de la mairie qui forment le noyau du village original.



L'objectif de ce changement de zonage passant de UCa à UDa est de confirmer une vocation résidentielle future en cas de mutation de ce foncier, situé en limite du Bois départemental de la Garenne, dans l'esprit et avec une densité similaire au quartier du Coteau. C'est pourquoi, il a été décidé d'instaurer un secteur UDa sur ce terrain aujourd'hui classé en UCa.

Le zonage en UDa permet de limiter les hauteurs et d'avoir des espaces verts, notamment de pleine terre, plus importants, ce qui est plus cohérent avec le quartier pavillonnaire existant et le bois de la Garenne.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette modification est pertinemment proposée avant qu'il ne soit trop tard.

Levée de la servitude de gel et modification de zonage du secteur du Plateau

La modification expose que la servitude de gel est désormais caduque et doit donc être supprimée du plan de zonage.

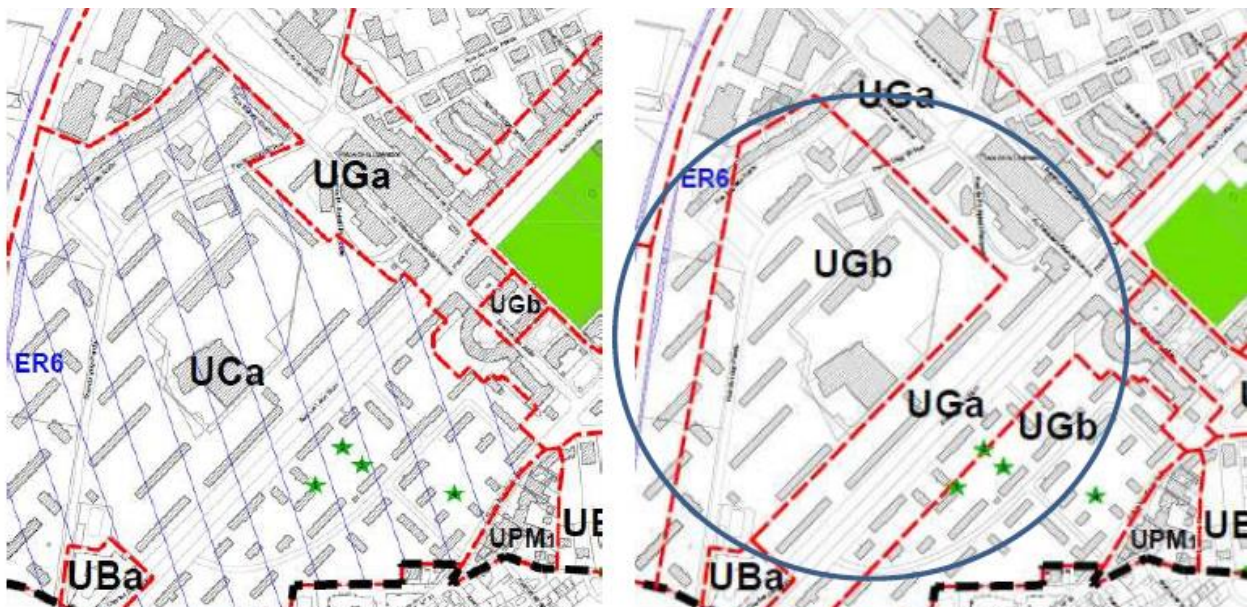
Dans le cadre de la présence procédure, une OAP devrait être créée sur l'emprise précédemment gelée. Dans cette logique, le projet propose de modifier le zonage pour tenir compte des choix d'évolution de la morphologie urbaine de ce secteur, visant à permettre une densification du quartier et l'affirmation d'un épannelage plus haut en bordure des voies principales (les plus larges), à savoir :

- au centre du quartier (principal axe routier) : av. Léon-Blum allant vers Clamart,
- au Nord (en interface avec le centre de la commune) : av. Salvadore Allende et av. des Alliés,
- à l'Ouest (en limite du parc d'activité Noveos) : av. Paul-Langevin supportant le tramway T10.

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2015, ce quartier avait été mis en secteur de gel, car les études n'étaient pas encore suffisamment abouties pour permettre la définition de cette requalification urbaine.

L'ambition communale sur ce secteur est donc de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction des logements, en favorisant un bâti plus compact aux densités raisonnées dans l'esprit du quartier de la cité-jardin rénovée.

L'objectif est de s'appuyer sur le zonage et les règles d'urbanisme qui ont permis la transformation de la cité-jardin. C'est pourquoi, l'évolution du zonage prévoit l'extension de UGa (zonage de la nouvelle Cité-Jardin) sur l'emprise des grands axes de circulation existants et, en cœur d'îlots, pour marquer des hauteurs de constructions plus apaisées, l'inscription d'un secteur UGb. Le quartier du Plateau fait également l'objet d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentée ci-après.



Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces intentions de modifications d'épannelage seraient logiques dans une démarche de complet renouvellement urbain de tout le quartier, telle qu'elle est décrite dans le texte de motivation de l'OAP.

Toutefois, l'analyse du commissaire enquêteur met en évidence que le projet n'est pas suffisamment mature pour pouvoir être transcrit dans le PLU.

Réponse de l'EPT :

Le mémoire en réponse de l'EPT indique que « *La Ville souhaite engager un projet de rénovation urbaine dans l'objectif de requalifier durablement le quartier du Plateau. La transformation de ce quartier permettra en effet d'introduire de la mixité sociale et urbaine, d'améliorer la qualité des espaces verts, de repenser les circulations et le stationnement et d'améliorer la qualité et le confort des logements encore très énergivores tout en s'assurant de leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées.*

Ce projet sera élaboré avec les partenaires Hauts-de-Seine Habitat, l'Etat, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Les habitants seront étroitement associés au projet.

*L'OAP a pour objectifs d'énoncer et de tracer les grands principes d'aménagement de ce quartier du plateau. Cependant, au vu des remarques et inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique, **la ville et l'EPT proposent de supprimer de l'objet de cette modification de PLU l'OAP du Plateau et les modifications réglementaires associées (zonage et règlement écrit).***

La ville et l'EPT vont mener une étude urbaine et paysagère spécifique sur le secteur du plateau pour affiner les orientations d'aménagement.

Dans l'attente, les travaux indispensables avec Hauts-de-Seine Habitat afin que le patrimoine ne se dégrade pas continueront à être effectués.

Dans la présente modification du PLU, il est donc proposé :

- *de supprimer l'OAP du Plateau et les modifications réglementaires associées,*
- *de maintenir la levée de la servitude de gel celle-ci étant fixée pour une durée maximale de 5 années et donc de fait caduc,*
- *de maintenir la rédaction des définitions des espaces verts et de pleine terre ».*

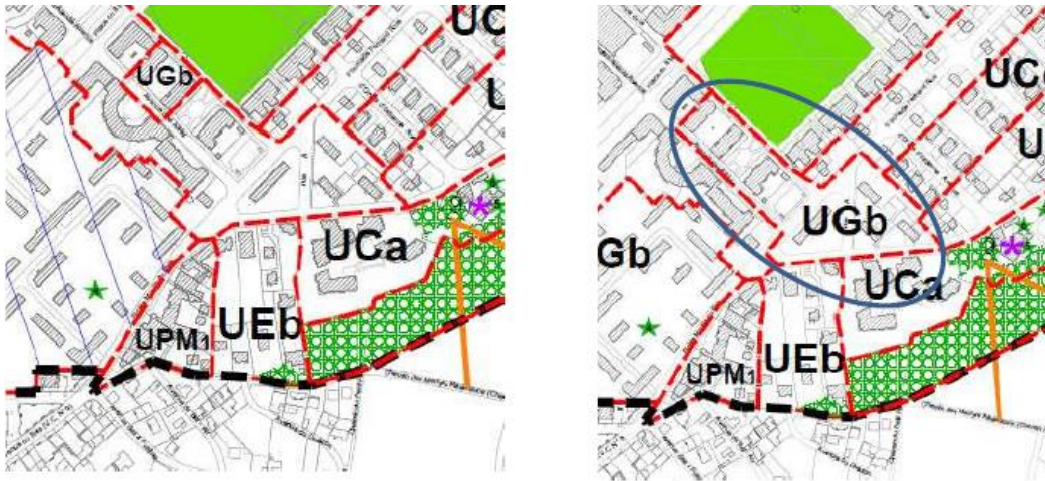
Commentaires du commissaire enquêteur :

Il prend acte que cette modification de zonage sort désormais du champ de la future délibération du conseil territorial, ce qui est une sage décision.

Toutefois, l'ancienne servitude de gel est bien caduque.

Modification de zonage vers la place des Alliés

La modification très ponctuelle concerne quelques parcelles pour lesquelles l'EPT craignait une mutation, avec un risque d'une densification estimée inappropriée.



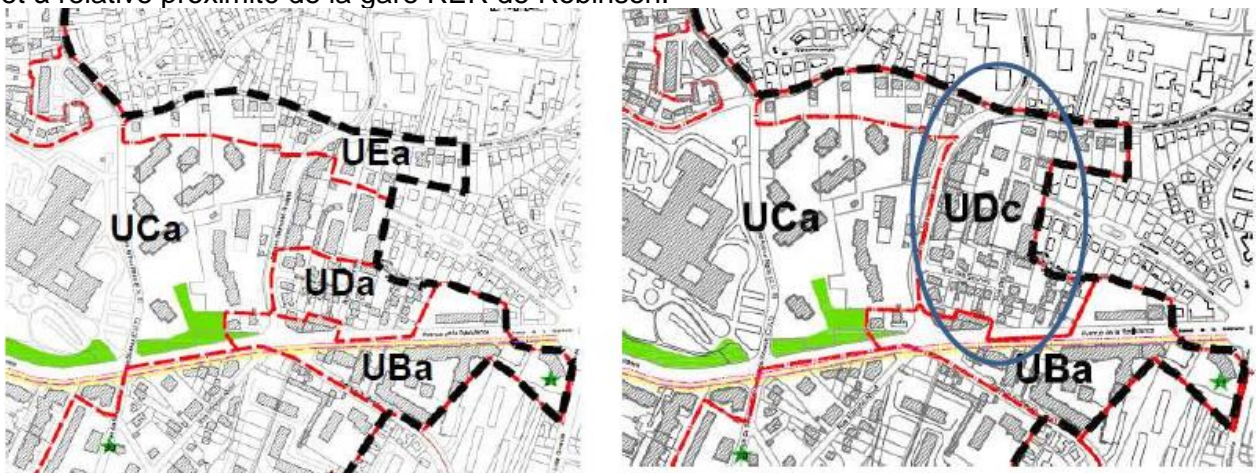
L'objectif de l'extension de ce secteur UGb en lieu et place d'un secteur UGa est de réduire les hauteurs de cet îlot bordé par la place des Alliés situé en transition d'un secteur de collectifs et d'un quartier résidentiel moins dense et plus aéré.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette modification est pertinemment proposée avant qu'il ne soit éventuellement trop tard.

Modification de zonage à proximité de Fontenay-aux-Roses

La modification concerne la bordure Nord-est de la commune, en limite de Fontenay-aux-Roses et à relative proximité de la gare RER de Robinson.



Ce secteur de ville correspond à un quartier résidentiel mixte comprenant des collectifs et des maisons individuelles en limite de Fontenay-aux-Roses.

Afin de permettre une évolution plus homogène de ce quartier, en maîtrisant les hauteurs et la densification des projets, il a été décidé de mettre un secteur règlementaire unique UDC.

Le secteur UDc est donc une moyenne entre le secteur UDa et le secteur UDb. Ces deux secteurs existants ne permettant pas d'homogénéiser, notamment les hauteurs. Le pourcentage d'emprise au sol correspond au secteur UDa, ainsi qu'au secteur UCa mitoyen du futur UDc. Ceci permet une meilleure transition avec le secteur de l'avenue de la Résistance, au sud, qui permet une densification plus importante.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'argumentation décrit « un quartier résidentiel mixte » et préconise une « évolution plus homogène de ce quartier ».

L'analyse montre toutefois qu'il ne s'agit pas d'un quartier mixte mais d'une juxtaposition de trois micro-quartiers ayant chacun leur morphologie :

1. un sous-secteur Nord (bande de parcelles donnant sur la rue Pasteur et l'av. Raymond-Croland) comportant du pavillonnaire un peu décousu sur des parcelles de taille et géométrie très hétérogènes,
2. un sous-secteur central avec des bâtiments collectifs de petite à moyenne taille (le long de l'av. Raymond-Croland et en extrémité en impasse de la rue des Sources),
3. un sous-secteur Sud (de part et d'autre de la rue des Sources et de part et d'autre de la sente donnant sur l'av. de la Résistance) comportant des petits pavillonnaires très cohérents.

Ils correspondent exactement et pertinemment aux 3 zonages du PLU actuel.

La problématique est fondamentalement d'apprécier quelle est la « bonne » échelle pour apprécier la variété typologique et promouvoir un éventuel souci d'homogénéisation.

L'homogénéisation serait-elle d'ailleurs un but en soi ?

Concernant le sous-secteur Nord (n°1) décrit ci-dessus comme « un peu décousu », les interfaces avec le tissu urbain hétérogène sur Fontenay-aux-Roses (à son Nord) et les quartiers d'habitat collectif (le long de l'av. Raymond-Croland et entre cette même avenue et l'av. Arthur-Ranc) font qu'un zonage UDc est crédible et permettrait une éventuelle densification sur certaines portions de parcelles de belle taille ou moyennant la fusion de 2 parcelles, ceci sans bouleverser radicalement l'image de ce quartier.

Concernant le sous-secteur central (n°2) décrit ci-dessus, les interfaces de ce tissu collectif avec les différents tissus pavillonnaires alentours :

- au Nord le long de l'av. Raymond-Croland (sous-secteur n° 1 ci-avant),
- à l'Ouest sur Fontenay-aux-Roses,
- au Sud le long de la rue des Sources ...

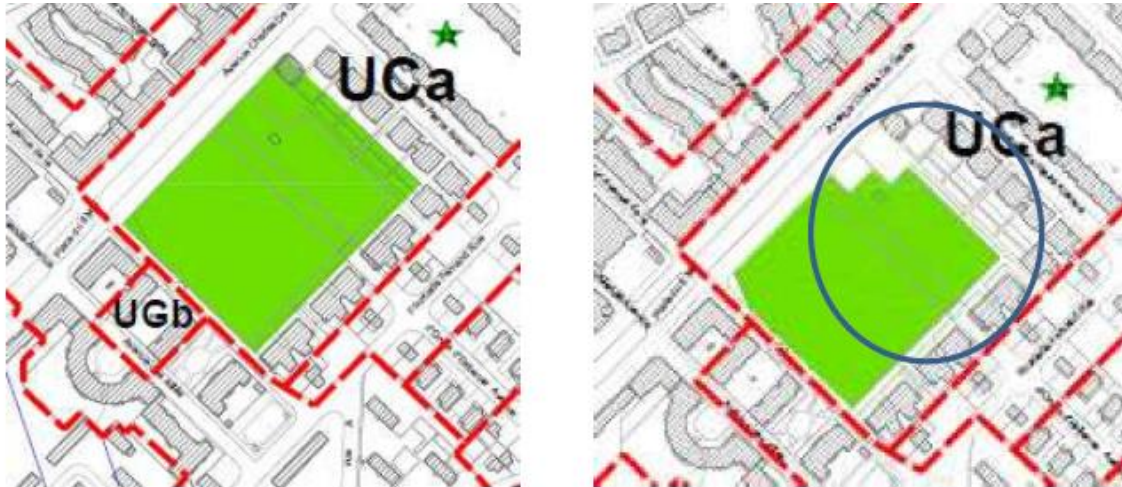
... font que qu'un zonage UDc est crédible et permettrait de stabiliser l'habitat collectif actuel.

Concernant le sous-secteur Sud (n° 3) décrit ci-dessus comme comportant des petits pavillonnaires très cohérents, un passage en zone UDc serait de nature à bouleverser la cohérence urbaine et le cadre de vie de tous, ceci si deux ou trois propriétaires venaient à vouloir vendre ensemble leurs parcelles respectives à un promoteur.

Le commissaire enquêteur demande le maintien de ce petit secteur en zone Uda.

[Correction d'une erreur matérielle concernant un espace vert à protéger \(jardin de Robinson\)](#)

La modification corrige la limite Nord du jardin de Robinson (espace vert à protéger).



L'emprise de l'espace vert à protéger correspondant au jardin de Robinson a été modifiée, pour intégrer le seul jardin qui nécessitait une protection EVP. Les espaces intégrés par erreur sont bâtis et aménagés dans le cadre de la rénovation de la cité-jardins débutés au début des années 90, suivant le concours remporté par Alluin et Maudit.

Il s'agit donc d'une erreur matérielle que la présente modification vient corriger.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il en prend acte et n'a pas de commentaire à formuler.

A.e - Observations sur les modifications apportées au « Règlement »

La Notice explicative liste les diverses modifications apportées au règlement du PLU communal. L'additif au rapport de présentation les explique ensuite de façon plus détaillée, permettant de comparer (sur 2 colonnes) la rédaction avant / après de chaque article modifié.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il n'a pas d'objection de principe quant aux modifications de détails du contenu du règlement des différentes zones du territoire communal. La présentation sur deux colonnes est pertinente et permet au public de parfaitement comprendre les modifications, de forme comme de fond.

La plupart des sujets ne posent pas de problème, dont :

- des modifications de certaines définitions et des précisions concernant certains termes,
- des dérogations concernant des équipements publics et de santé,
- les clôtures doublées d'une haie,
- etc.

Certains détails de rédaction sont toutefois problématiques :

- des particularités d'**implantation plus resserrée sont prévues dans l'article UCa6.1** : le chapitre C.6 du présent rapport indique que la rédaction est incohérente. L'EPT a ensuite proposé une nouvelle rédaction, validée par le commissaire enquêteur et donc à mettre en oeuvre.
- concernant aussi l'implantation, **il manque un élément de règle (article 6) relatif à la zone UCd** : il convient que l'EPT rédige une règle en s'inspirant d'un des textes proposés pour les autres sous-secteurs ;
- les différents sous-articles 6 de **la zone UC prévoient que « les saillies sont autorisées dans la marge de recul »**, alors qu'elles sont actuellement interdites ou limitées à 0,60 m. Toutefois, dans la mesure où ces futures saillies n'ont de limite réglementaire que l'emprise au sol maximale, la mise au point des projets nécessitera un dialogue constructif entre le maître d'ouvrage et la collectivité ;
- le projet prévoit de **prendre en compte la hauteur de façade depuis le « terrain fini » (et non plus le « terrain naturel »)**, notamment dans les articles **UA8, UB8, UC8, UDc8, UE8, UF8, UG8, UH8**. Une telle définition est dangereuse en ce qu'elle permettrait qu'un talus créé artificiellement en pied de façade permette de surélever le plafond autorisé (égout et faîtage) : il convient de revenir à la notion de « terrain naturel », même discutable dans un environnement très anthropisé ;
- des dispositions particulières sont édictées concernant **les « garages » (notamment articles UD6, UE6) ou les « annexes » (notamment articles UC8, UDa7.3.1 et 2, UE7.2.1)**, sans qu'on sache si les termes avaient été choisis pertinemment ou non. Le commissaire enquêteur demande à l'EPT de vérifier systématiquement les termes utilisés, de façon à confirmer ou modifier au cas par cas le terme utilisé en fonction de sa réelle volonté (sachant qu'un garage évolue souvent en annexes de rangement) ;
- les dispositions actuelles relatives **au ratio d'espaces verts et au ratio de pleine terre (notamment articles UD13.4, UEa13.1 et UEb13.2)** seront inchangées, en prenant acte de l'engagement pris par l'EPT dans son mémoire en réponse qui indique que « *dans la présente modification du PLU, il est donc proposé (...) de maintenir la rédaction des définitions des espaces verts et de pleine terre* ». Cet engagement concerne aussi la suppression de la prise en compte des revêtements de type « Evergreen » qui, malgré les publicités pour ces types de produits, ne restent quasiment pas végétalisés et deviennent rapidement très peu perméables du fait du compactage et du colmatage du terrain.

A.f - Observations sur l' « OAP ajoutée »

La Notice explicative annonce cet ajout. L'additif au rapport de présentation expose les motivations de cette nouvelle OAP qui a pour objectif de succéder à la « servitude de gel » précédemment instituée en 2015 du fait que « *les études n'étaient pas encore suffisamment abouties pour permettre la définition de cette requalification urbaine* ».

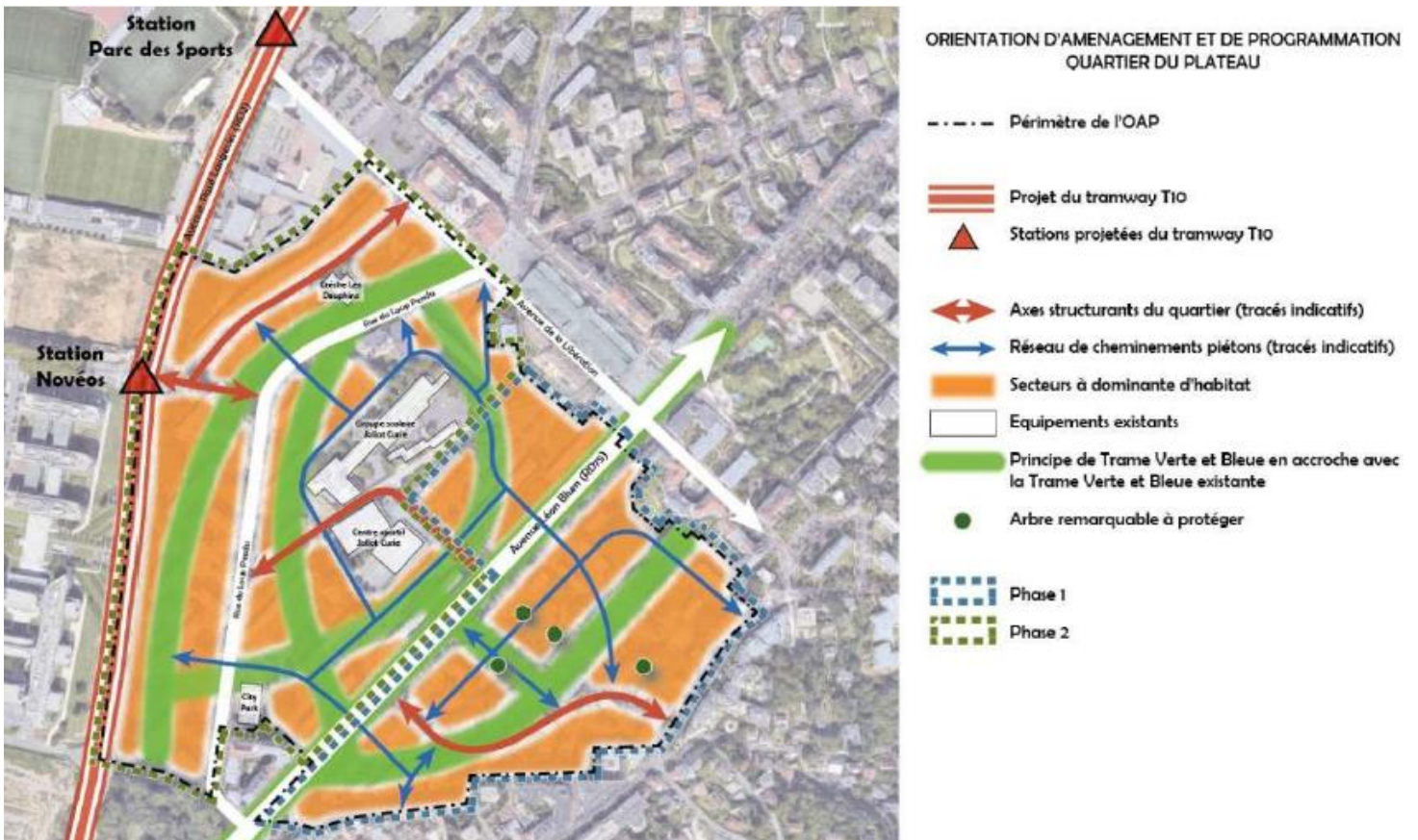
Ce secteur est principalement composé de constructions des années 50-60 qui montrent des signes importants de dégradation et posent des problèmes d'isolation et d'accessibilité, ce qui dévalorise le cadre de vie. Par ailleurs, la mixité sociale est peu présente avec une quasi-totalité de logements sociaux.

L'ambition communale sur ce secteur est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction des logements, en favorisant un bâti plus compact aux densités raisonnées. La plupart des équipements présents sur site seront maintenus. Cette opération, principalement résidentielle, sera l'occasion d'introduire une plus grande mixité sociale.

La création de cette OAP dans le secteur a pour finalité de présenter les enjeux urbains de ce projet de rénovation urbaine. A long terme, ce nouveau quartier reconstituera les logements sociaux existants et intégrera des logements en accession à la propriété dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel.

Ce nouveau quartier sera construit dans le respect de l'identité architecturale locale proposant une forme urbaine et des typologies architecturales variées dans l'esprit de la cité jardin rénovée.

Le plan joint définit le périmètre, les intentions d'aménagement et de programmation, les transports publics, le projet de phasage, les axes de circulation et de cheminement, les secteurs non constructibles (trames verte et bleue), etc.



Commentaires du commissaire enquêteur :

L'intention de créer une OAP serait logique dans une démarche de renouvellement urbain de tout le quartier, telle qu'elle est décrite dans le texte de motivation de l'OAP. Toutefois, l'analyse du commissaire enquêteur effectuée en réponse aux observations du public, telle que présentée dans le corps du présent rapport, met en évidence que le projet n'est pas suffisamment mature et que son analyse environnementale n'est pas assez aboutie pour qu'il puisse être dès à présent transcrit dans le PLU.

Réponse de l'EPT :

Le mémoire en réponse de l'EPT indique que « *La Ville souhaite engager un projet de rénovation urbaine dans l'objectif de requalifier durablement le quartier du Plateau. La transformation de ce quartier permettra en effet d'introduire de la mixité sociale et urbaine, d'améliorer la qualité des espaces verts, de repenser les circulations et le stationnement et d'améliorer la qualité et le confort des logements encore très énergivores tout en s'assurant de leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées.*

Ce projet sera élaboré avec les partenaires Hauts-de-Seine Habitat, l'Etat, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Les habitants seront étroitement associés au projet.

*L'OAP a pour objectifs d'énoncer et de tracer les grands principes d'aménagement de ce quartier du plateau. Cependant, au vu des remarques et inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique, **la ville et l'EPT proposent de supprimer de l'objet de cette modification de PLU l'OAP du Plateau et les modifications réglementaires associées (zonage et règlement écrit).***

La ville et l'EPT vont mener une étude urbaine et paysagère spécifique sur le secteur du plateau pour affiner les orientations d'aménagement.

Dans l'attente, les travaux indispensables avec Hauts-de-Seine Habitat afin que le patrimoine ne se dégrade pas continueront à être effectués.

Dans la présente modification du PLU, il est donc proposé :

- *de supprimer l'OAP du Plateau et les modifications réglementaires associées,*
- *de maintenir la levée de la servitude de gel celle-ci étant fixée pour une durée maximale de 5 années et donc de fait caduc,*
- *de maintenir la rédaction des définitions des espaces verts et de pleine terre ».*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il prend acte que cette proposition d'OAP sort désormais du champ de la future délibération du conseil territorial, ce qui est une sage décision.

Le sujet sera toutefois à remettre près prochainement à l'étude, dans le cadre du projet de PLUi.

A.f - Observations sur l' « Evaluation environnementale »

Ce document de 171 pages est daté de 13 décembre 2021, en vue de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est organisé de façon classique et rigoureuse.

Il présente une intéressante présentation de l'état actuel, puis les raisons des choix effectués, puis l'analyse des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement puis spécifiquement sur les zones Natura 2000 et les ZNIEFF, puis l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et enfin les indicateurs de suivi.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les comparaisons sont effectuées selon les scénarios d'évolution de la commune :

- selon l'application complète du PLU actuel (scénario « au fil de l'eau »),
- avec l'application complète de la présente modification du PLU.

Ceci est scientifiquement pertinent, mais la population s'intéresse à l'évolution de sa commune par rapport à l'état actuel de l'environnement, sachant notamment que la totalité des constructibilités autorisées par le PLU actuel n'a pas(encore) été « consommée ». Ainsi, corriger d'éventuels excès (en termes de densité, de ratio d'espace vert, etc.) n'est pas considéré par le public comme une amélioration environnementale, mais simplement comme une prise de conscience ayant permis à la collectivité de persévérer dans une erreur qui aurait pu avoir des conséquences définitives.

La rédaction est intéressante et assez prudente lorsqu'elle décrit les impacts et/ou les mesures devant être prises en faveur de l'environnement.

Toutefois, une part significative de ces mesures ne sont pas du ressort du PLU mais d'éventuels citoyens ou promoteurs qui viendraient à trouver des bonnes idées dans le texte de l'évaluation environnementale.

A.g - Observations sur l' « Avis délibéré » de la MRAe

Cet avis du 10 mars 2022 présente le projet de document d'urbanisme dont notamment l'évaluation environnementale et analyse la prise en compte de l'environnement dans le cadre de ces documents :

L'évaluation environnementale contenue dans le dossier de la modification n°2 du PLU du Plessis-Robinson aborde l'ensemble des problématiques environnementales liées aux différents secteurs de projet, mais ne les traite pas de façon suffisamment approfondie. Compte tenu de ces carences il est difficile d'apprécier la pertinence et la proportionnalité des mesures présentées visant à prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire communal, ni leur capacité à éviter, réduire ou compenser les incidences du projet de PLU sur l'environnement. La MRAe constate notamment qu'une mutation de grande ampleur du territoire communal est engagée, sans qu'une évaluation environnementale adaptée ne soit réalisée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la préservation du paysage et des milieux naturels,
- l'accroissement des déplacements et l'exposition des populations aux pollutions,
- l'exposition aux sols pollués et au rayonnement des infrastructures de transport d'électricité,
- l'analyse des effets cumulés.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- justifier les choix opérés dans le cadre de la modification du PLU du Plessis-Robinson au regard de leurs incidences environnementales et des solutions de substitution raisonnables, et notamment le choix de développer des équipements sensibles (groupe scolaire) compte tenu des sensibilités environnementales du secteur de projet ;
- approfondir la traduction dans le projet de PLU de la préservation des éléments remarquables liés au paysage ;
- développer les ambitions en termes d'augmentation de la surface de pleine terre permises par le projet de PLU en fournissant un bilan avant/après du niveau d'imperméabilisation des sols dans les différents secteurs de projet ;
- justifier les exigences en termes de stationnement inscrites au PLU au regard de l'offre en transports en commun et du développement du vélo dans la commune ;
- préciser les seuils maximaux de bruit et polluants auxquels la nouvelle population sera exposée (y compris bruit aérien) et organiser des campagnes de mesure de bruit et de la qualité de l'air une fois les opérations réalisées.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il prend acte de ces observations.

Concernant les modifications de zonage du quartier du Plateau et l'OAP y afférant, il apparaît évident que les impacts de la modification proposée n'ont pas été suffisamment étudiés et encore moins débattus. C'est pourquoi la proposition de l'EPT de surseoir à ce projet de zonage et d'OAP est judicieuse.

Concernant l'implantation du groupe scolaire au sein du Parc Noveos, le commissaire enquêteur est au fait des débats concernant la proximité des lignes électriques désormais enterrées. Toutefois, il admet la possibilité de créer un emplacement réservé, sachant qu'une étude de faisabilité devra intervenir, incluant des réflexions scientifiques et probablement aussi des mesures sur place du rayonnement induit.

Concernant les problématiques d'imperméabilisation des sols, l'EPT annonce ne pas souhaiter modifier les ratios d'espaces verts et de pleine terre.

A.h - Observations sur le « Mémoire en réponse à l'avis délibéré » établi par l'EPT

L'EPT répond le 8 avril 2022 à l'avis de la MRAe, apportant, en tant que de besoin, des correctifs, des précisions et/ou des éléments nouveaux concernant les critiques et recommandations de la MRAe. Le mémoire se conclut comme suit :

La Collectivité prévoit de prendre en compte les recommandations de la MRAE dans le cadre de son projet de modification du PLU à travers les actions suivantes qui feront évoluer à la fois l'évaluation environnementale et les pièces modifiées (règlement écrit, graphique et OAP du Plateau).

Action 1 : Compléments ponctuels à l'Etat Initial de l'Environnement et ajout d'études en annexe

Action 2 : Modification de l'OAP du Plateau :

- Ajouter une disposition relative à la réutilisation des matériaux dans l'OAP.

Action 3 : Modification du règlement écrit et/ou graphique :

- Augmentation de la part de pleine terre sur les zones UGa et UGb à 20% ;

- Ajout d'une carte des sites susceptibles de comporter des sols pollués dans l'Annexe 6.15. Contraintes des sols et sous-sols et ajout d'une prescription dans les dispositions générales qui y renvoie ;

- Ajout d'une prescription graphique dans le règlement pour localiser la zone humide créée dans le cadre des compensations sur la Fontaine du Moulin.

Action 4 : Compléments des indicateurs de suivi par un état initial lorsque cela est possible et les modalités de suivi dans l'évaluation environnementale

Action 5 : Compléments des incidences dans les justifications

Toutes les modifications annoncées le seront après enquête et complétées le cas échéant par les modifications demandées et retenues des Personnes Publiques Associées et de la population.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il prend acte de cet important et sérieux effort de réponses aux remarques et questions posées. Il entérine que ces pertinentes réponses devront être intégrées dans les différents documents soumis à approbation de la modification n° 2 du PLU.

B - Conclusion finale et avis du commissaire enquêteur

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public, avoir étudié les observations écrites et orales formulées et enfin avoir procédé à sa propre analyse, le commissaire enquêteur constate que :

- le dossier correspondant au projet de modification n° 2 du PLU du Plessis-Robinson est bien conçu, bien présenté et répond globalement aux préoccupations issues de l'application des textes actuels, de l'évolution du cadre réglementaire et des choix de développement et de préservation, tels qu'ils sont exposés dans le rapport de présentation ;
- toutefois, l'avis de la MRAe, les avis des personnes publiques associées, les observations écrites et orales du public et enfin les analyses personnelles du commissaire enquêteur induisent des demandes significatives de corrections de certains documents, ceci avant l'approbation de la modification n° 2 du PLU du Plessis-Robinson par le conseil territorial de l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

En conséquence, **le commissaire enquêteur émet un avis favorable au dossier de modification n° 2 du PLU de la commune du Plessis-Robinson**, telle que défini dans les documents soumis à l'enquête publique.

Toutefois, **cet avis est assorti des réserves suivantes :**

- Le document soumis à approbation du conseil territorial **intégrera les propositions en réponse aux remarques et questions de la MRAe (avis délibéré n° MRAe APPIF-2022-017) qui n'avaient pas pu être incluses dans les différentes pièces du dossier avant le début de l'enquête publique, ceci tel qu'annoncé dans la « Note de précision » jointe au dossier dès le début de l'enquête publique ;**
- Le document soumis à approbation du conseil territorial **ne comprendra pas les éléments de textes et graphiques correspondant au projet d'OAP du Plateau, ni les modifications de zonage relatifs à ce même quartier (secteurs Albert-Thomas et Joliot-Curie). En revanche la servitude de gel est bien désormais caduque ;**
- Le document soumis à approbation du conseil territorial **conservera le micro-quartier de la rue des Sources et de la sente adjacente en zone UDa ;**

Cet avis est aussi assorti des recommandations suivantes :

- Le document soumis à approbation du conseil territorial **vérifiera la pertinence de l'utilisation des termes « garage » et « annexe » dans l'ensemble du règlement modifié, notamment aux articles UD6, UE6, UC8, UDa7.3.1 et 2, UE7.2.1 et modifiera lorsque nécessaire (voir chapitre C.6 du rapport) ;**
- Le document soumis à approbation du conseil territorial **remplacera « terrain fini » par « terrain naturel » dans l'ensemble du règlement modifié, notamment aux articles UA8, UB8, UC8, UD8, UE8, UF8, UG8, UH8 (voir chapitre C.6 du rapport) ;**

- Le document soumis à approbation du conseil territorial **intégrera les retouches réglementaires UCa6 concernant les implantations dans cette portion de zone** (voir chapitre C.6 du rapport) et **renseignera l'article 6 relatif à la sous-zone UCd** qui manque ;
- Le document soumis à approbation du conseil territorial **ne baissera pas le ratio d'espaces verts ni de pleine terre d'aucune zone préalablement existante (notamment UD13.4, UEa13.1 et UEb13.2) et n'acceptera pas les matériaux de type Evergreen en compensation** (voir chapitre C.6 du rapport).

Nota : toute reproduction de ce document doit être réalisée intégralement. La conclusion du commissaire enquêteur étant le résultat d'une analyse développée dans l'ensemble du rapport.

Achevé à Antony le 25 juin 2022



Bruno Ferry-Wilczek
*membre de la Compagnie des commissaires
enquêteurs d'Ile-de-France*