

PARTIE B CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Le projet soumis à enquête publique concerne le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Bagneux (Hauts-de-Seine), présenté l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Le projet de modification n° 2 du Bagneux a notamment pour objectif d'adapter les règles d'urbanisme dans le règlement écrit et le règlement graphique, et de compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 3 pièces constitutives du PLU en vigueur pour contribuer à :

- renforcer l'objectif de la ville en matière de maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols
- favoriser la protection des espaces verts existants et en créer de nouveaux, en cohérence avec les objectifs du PADD,
- délimiter deux périmètres de servitudes au titre de l'article L 151.41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de la ZI à proximité du Chemin Latéral et à l'ouest de l'avenue Aristide Briand de part et d'autres des rues Charles Michels et des Meuniers pour une durée de 5 ans
- mieux encadrer le stationnement des voitures et des vélos,
- mettre à jour des servitudes d'utilité publique portant sur l'intégration de la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux.
- créer un zonage dédié aux équipements sportifs,
- protéger davantage le patrimoine de la commune,
- préserver les zones pavillonnaires et les tissus urbains de faible densité,
- corriger des erreurs matérielles et des imprécisions rédactionnelles.

Analyse, motivation et avis sur la procédure

Sur le dossier présenté à l'enquête

A l'étude du dossier d'enquête et après complément d'information de l'ETP Vallée Sud-Grand Paris, je constate que les modifications projetées rentrent dans le cadre d'une modification de PLU conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête présente les pièces prévues par la réglementation.

Cette modification n°2 du PLU comporte de nombreux objets : des éléments de structuration de l'espace urbain, des éléments de programmation (ex : zones de servitude), des règles techniques (hauteur, largeur,...), des obligations réglementaires, des corrections d'erreurs... Dans ce contexte, j'ai jugé la notice explicative parfois confuse.

Sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont définies dans l'arrêté territorial n° A 138/2021 du 22 juillet prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'Urbanisme (PLU) de Bagneux.

A l'issue de l'enquête publique, du lundi 13 septembre 2021, 9h, au mercredi 13 octobre 2021, 17h, inclus, il apparaît que :

- la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant la durée de l'enquête,
- les publicités légales dans les journaux ont été faites pour le premier et deuxième avis d'enquête ,
- un registre d'enquête et un dossier d'enquête relatifs au projet ont été mis à disposition du public en Mairie de Bagneux,
- ce dossier était consultable en ligne sur un site numérique dédié, sur le site internet de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, sur le site internet de la Mairie de Bagneux,
- un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public,
- 4 permanences ont été tenues en Mairie de Bagneux pour recevoir le public.

Le public a eu les moyens de prendre connaissance du projet et de faire des observations.

Sur la participation du Public

24 observations ont été déposées tous supports confondus.

Le Maître d'Ouvrage a apporté une réponse aux contributions via le mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête.

Sur les avis recueillis

Avis de l'Autorité Environnementale

La MRAe Ile de France a rendu sa décision délibérée (n° MRAeIDF-2021-6468) de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Bagneux (92) après examen au cas par cas, le 26 août 2021 : le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le SMBVB a félicité la commune de Bagneux pour les modifications entreprises dans l'objectif de favoriser une gestion à la source des eaux pluviales en ville, notamment l'adoption d'une hauteur de substrat minimale de toitures végétalisées, l'augmentation du coefficient de biotope pour certains secteurs ainsi que la part d'espaces verts de pleine terre. Il émet un avis favorable sous réserve de mieux intégrer les principes de gestion à la source des eaux pluviales.

La CCI Hauts-de-Seine a émis un avis favorable.

Le SEDIF a indiqué que le projet n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF.

Ile de France Mobilités a écrit que les évolutions apportées au règlement du PLU par la modification n°2 sont pleinement compatibles avec les prescriptions et les recommandations du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF).

La Société du Grand Paris a déposé une observation dans le registre électronique au sujet de l'obligation de végétaliser les toitures plates.

Les Personnes Publiques Associées ont été informées dans les délais légaux pour émettre les avis/observations qu'elles jugeaient utiles au dossier.

Analyse, motivation et avis sur le fond du dossier

La ville de Bagneux dispose d'atouts et possède du potentiel pour relever les défis d'attractivité : un positionnement géographique en première couronne parisienne, l'ouverture prochaine de 2 nouvelles stations de transport en commun (prolongement de la ligne 4 du Métro et nouvelle ligne 15 Sud du Grand Paris Express), un centre-ville historique, des quartiers résidentiels et de nombreux programmes d'aménagement et de renouvellements urbains. Cependant, les opportunités de développement génèrent des pressions urbaines et foncières fortes, ce qui pose des difficultés pour trouver le juste équilibre entre construction et verdissement et entre développement métropolitain et préservation du cadre de vie local.

Le premier point de mes conclusions concerne la préservation des espaces verts et du patrimoine bâti existants.

Le dossier d'enquête fait part d'un objectif de renforcer la maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols en inscrivant dans le PLU des prescriptions en faveur des espaces verts existants et d'en créer de nouveaux.

L'Autorité environnementale souligne que le développement de la trame verte et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols sont favorisés dans le projet, notamment à travers l'augmentation des espaces de pleine terre, la protection d'alignements d'arbres et espaces verts, la perméabilité des liaisons douces et des places de stationnement, du substrat des toitures végétalisées. J'adhère à ce constat.

Cependant, il me semble que le projet manque d'ambition concernant les espaces verts existants. Pratiquement, tous les secteurs UBIOp ont été artificialisés et il ne reste, sur les surfaces concernées, que des espaces libres nécessaires aux fonctionnements des équipements installés (Parc Robespierre, Parc Nikki St Phalle, ...). Les espaces verts et les alignements d'arbres placés sous la protection de l'article L.123.1.5-III.2° du Code de l'Urbanisme sont uniquement inscrits dans le règlement graphique par des aplats verts : ce n'est pas précis. L'OAP « trame verte et bleue », non modifiée par le présent projet, reste un « catalogue » de bonnes pratiques pour la préservation de l'environnement. En outre, en visitant la ville de Bagneux, on ne peut qu'être surpris par le nombre de chantiers engagés : il y a un « effet cumul » de nuisances non négligeable. Dans ce contexte, la sauvegarde du patrimoine vert mériterait des projets « forts ». A titre d'exemple, les observations du public déposées pendant l'enquête et les documents du PLU existant proposent des idées : création du circuit des 7 parcs, valorisation des perspectives visuelles offertes par la butte de Bagneux (cf OAP Mathurins), inventaire faunistique et floristique détaillé, charte de l'Arbre...

En ce qui concerne le patrimoine bâti, 12 nouveaux lieux ont été proposés par cette enquête sous la protection de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Lors de l'enquête ont émergés d'autres biens qui présenteraient les caractéristiques pour y figurer, comme par exemple, le au 37 ter Avenue Albert Petit.

Je regrette l'absence de concertation avec les propriétaires de ces biens, en amont de la procédure réglementaire et je recommande que la ville de Bagneux mène les études approfondies nécessaires pour compléter le recensement, avant que des projets d'aménagement ne viennent prendre la place de témoins et repères de l'histoire balnéolaïse.

Le deuxième point concerne la gestion des eaux pluviales

Le SMVB a félicité la commune de Bagneux pour les modifications du PLU favorisant une gestion à la source des eaux pluviales en ville, notamment l'adoption d'une hauteur de substrat minimale de toitures végétalisées, l'augmentation du coefficient de biotope pour certains secteurs ainsi que la part d'espaces verts de pleine terre. Il émet cependant une réserve : mieux intégrer les principes de gestion à la source des eaux pluviales. L'ETP Vallée Sud – Grand Paris a proposé des ajouts sur la notion de zéro rejet mais le PLU pourrait être prescriptif sur la mise en œuvre d'ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales autres que les toitures végétalisées (par ex : noues, bassins, ...) conformément aux préconisations du SAGE.

Le troisième point d'analyse concerne la maîtrise de la mutabilité du foncier.

Les nouvelles dispositions prises ont pour but de conforter les activités économiques (destination logement interdite) dans la zone industrielle (proximité Chemin Latéral) et de limiter pendant une durée de 5 ans la constructibilité dans des parties de secteurs UEb, UAb, UC et UT, « Chemin Latéral » et « Ouest de l'avenue Aristide Briand ». Une réflexion sera engagée pour la restructuration des 2 quartiers à fort potentiel d'évolution et de transformation. Ce souhait de maîtriser le développement urbain devrait satisfaire les Balnéolais attachés à leur cadre de vie.

En effet, j'ai constaté que le public, inquiet parfois, est venu aux permanences de l'enquête publique essentiellement pour demander des informations sur les projets d'aménagement (pas toujours l'objet de la présente modification de PLU). Dans ce contexte, la Ville de Bagneux doit poursuivre la communication et la concertation sur les projets d'aménagement.

Enfin, pour les autres modifications proposées par le projet, je considère qu'elles contribueront à atteindre les objectifs de développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Il conviendra cependant d'intégrer comme proposé par le Maître d'Ouvrage, les adaptations du règlement du PLU identifiés pendant l'enquête publique dont :

- la modification de la rédaction du règlement UE1 et UE2 dans la zone UE
- la modification à apporter à l'article UA7 pour l'implantation des constructions sur les terrain d'angle
- la modification du bâtiment remarquable C16 (technocentre SNCF)
- la suppression des zones UAc sur le règlement graphique et dans l'article 2 Titre 1 Règlement PLU

- la suppression des dispositions relatives aux toitures végétalisées pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris,
- l'ajout d'espace vert sous la protection de l'article L.123.1.5-III.2° du Code de l'Urbanisme
- l'ajout de liaisons douces,
- zone Uta : ajout de la possibilité de mutualiser les places de stationnement et suppression de l'obligation d'un maximum dans la réalisation de places de stationnement (article 11),
- les ajouts d'éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales dans le règlement du PLU

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, je recommande de :

- Lancer des réflexions autour de projets « forts » pour la sauvegarde du patrimoine vert,
- Recenser l'ensemble du patrimoine bâti à classer sous la protection de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- Intégrer au PLU les adaptations proposées au travers des observations déposées par le public et les PPA et prises en compte par L'ETP Vallée Sud Grand Paris,
- Poursuivre la concertation et la communication sur les différents projets d'aménagement urbain,

Et en conclusion,

Je considère le projet concoure aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé du territoire, et j'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Bagneux.

Fait à Courbevoie le 10 novembre 2021

Estelle DLOUHY-MOREL
Commissaire Enquêteur