

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC DU TERRITOIRE  
VALLEE SUD – GRAND PARIS**

**(Hauts de Seine)**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION n° 2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME de BOURG-LA-REINE**

**Du 20 octobre au 24 novembre 2021**

**N°E 21000045/95**

**Partie I : RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Partie II : CONCLUSIONS MOTIVÉES**

**Annie Joëlle Jasion  
Commissaire enquêtrice**



## Table des matières

### **Partie I : le RAPPORT**

<b>1</b>	<b>GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte .....	5
1.2	Évolution du PLU.....	5
1.3	L’autorité compétente.....	5
1.4	Désignation du commissaire enquêteur .....	6
1.5	Objet de la modification n° 2 du PLU .....	6
1.6	Caractéristiques du projet de modification n°2.....	6
1.7	Cadre juridique.....	8
1.8	Incidences sur l’environnement .....	9
1.9	Examen du choix de la procédure.....	9
1.10	Analyse des modifications.....	10
<b>2</b>	<b>ORGANISATION DE L’ENQUÊTE.....</b>	<b>14</b>
2.1	Notification aux personnes publiques associées .....	14
2.2	Concertation avec le commissaire enquêteur .....	14
2.3	Composition du dossier d’enquête.....	14
2.4	Remarques sur la forme et le contenu du dossier.....	15
2.5	Réunions, visites et entretiens.....	16
<b>3</b>	<b>DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....</b>	<b>17</b>
3.1	Gestion des observations .....	17
3.2	Une réunion publique d’échanges et d’information .....	18
3.3	Publicité et information du public.....	18
3.4	Accueil du public.....	19
3.5	Consultation du dossier .....	19
3.6	Consignation des observations et propositions .....	19
3.7	Les permanences et la clôture.....	20
<b>4</b>	<b>BILAN DES AVIS ET OBSERVATIONS.....</b>	<b>21</b>
4.1	Avis des PPA.....	21
4.2	Bilan des observations du public .....	22
4.3	Synthèse en thèmes et sous-thèmes .....	23
	Thème A – Directives du Préfet.....	23
	Thème B – la Mixité sociale .....	23
	Thème C - Logements locatifs sociaux.....	24
	Thème D – Le caractère pavillonnaire .....	24
	Thèmes E - Environnement – Cadre de vie.....	24
	Thème F : la transition écologique.....	25
	Thème G : le règlement écrit et graphique.....	25
	Thème H : La notice explicative/ Projet Faïencerie.....	25
	Sujets estimés hors champ de l’enquête .....	26
<b>5</b>	<b>EXAMEN DU MÉMOIRE EN RÉPONSE .....</b>	<b>26</b>

5.1	Partie 1 : Avis des PPA.....	26
5.2	Partie 2 : Observations du public.....	26
5.3	Partie 3 : questions du commissaire enquêteur.....	26
<b>6</b>	<b>CONCLUSION DU RAPPORT.....</b>	<b>88</b>

## **Partie II : CONCLUSIONS MOTIVÉES**

<b>1.</b>	<b>RAPPEL DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>89</b>
	Origine du projet de modification .....	89
	Objet de la modification n° 2 .....	89
	Cadre juridique .....	89
	L'autorité organisatrice de l'enquête.....	90
	Désignation du commissaire enquêteur.....	90
	Notification aux personnes publiques associées.....	90
	Incidence environnementale.....	90
<b>2.</b>	<b>APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>90</b>
	Sur les logements et la mixité sociale,.....	91
	En matière d'environnement .....	92
<b>3.</b>	<b>AVIS MOTIVE.....</b>	<b>94</b>
	Résumé .....	94
	Sur la forme et le déroulement de l'enquête.....	94
	Sur le fond de l'enquête, .....	95
	Considérant les engagements pris par le maitre d'ouvrage.....	96
	Considérant mes recommandations.....	97

### **Pièces jointes**

### **Annexes**

## **Partie I : le RAPPORT**

### **1 GÉNÉRALITÉS**

#### **1.1 Le contexte**

La commune de Bourg-la-Reine, située en première couronne parisienne, au sud du département des Hauts de seine, est un espace totalement urbanisé relié au centre de Paris par la ligne B du RER, transport public régional. Elle est aussi desservie par un axe de communication majeure vers Paris, la RD 920 (ex RN 20).

La commune est une ville compacte de petite superficie (1.8 km du nord au sud et de 1,3 km d'est en ouest) où l'on n'est jamais loin des espaces de centralité et d'animation. Cela permet de se rendre rapidement d'un pôle d'animation à un autre, d'un quartier à un autre. La dominante pavillonnaire et les caractéristiques fonctionnelles confèrent une dimension 'humaine' qui contribue à offrir un cadre de vie de qualité.

Cependant de fortes pressions urbaines et foncières découlent du Schéma directeur régional de l'Ile de France- SDRIF, approuvé en 2013 et modifié en 2019, qui identifie Bourg-la-Reine comme commune à fort potentiel de densification urbaine à proximité d'une gare RER.

Bourg-la-Reine est l'une des onze communes du territoire Vallée Sud-Grand Paris. Son établissement public (EPT VSGP) a reçu la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la métropole du Grand Paris.

#### **1.2 Évolution du PLU**

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2013 dont le projet de territoire - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), vise à :

- Préserver ce qui fonde la qualité du cadre de vie des réginaburgiens
- Permettre aux habitants de bénéficier des avantages d'une ville en cœur de métropole, en tirant parti de la qualité de la situation et de la desserte de la commune, et en favorisant la mobilité
- Développer et améliorer la ville pour répondre aux besoins en matière de logements, d'équipements, de services et de mobilité.
- Aller dans le sens du développement durable

Approuvée en 2019, la modification simplifiée n° 1 de ce PLU a permis essentiellement de préserver l'identité des quartiers et des ensembles pavillonnaires, par l'encadrement plus fort des emprises au sol. Le document a aussi été actualisé au regard de la Loi ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové), du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre.

#### **1.3 L'autorité compétente**

Le président de l'EPT VSGP a engagé la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Bourg-la-Reine par arrêté du 22 juillet 2021 suite à la demande du maire de Bourg-la-Reine datée du 21 décembre 2020 en conformité avec l'article L 153-37 du code de l'urbanisme (Pièce jointe 1).

VSGP est à la fois l'autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage (MO). Il travaille en collaboration avec la Ville de Bourg-la-Reine qui élabore le projet politique de sa ville.

Le président de l'EPT VSGP, Monsieur Jean-Didier Berger, a confirmé les modalités de l'enquête dans l'arrêté n° A 224/2021 daté du 29 septembre 2021 (Pièce jointe 2).

VSGP est l'autorité compétente pour prendre, après l'issue de l'enquête, la décision d'approbation de la modification n° 2 en tenant compte des avis des Personnes publiques associées et des résultats de l'enquête.

#### 1.4 Désignation du commissaire enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné la soussignée en qualité de commissaire enquêteur par décision datée du 19 août 2021 (Pièce jointe 4)

#### 1.5 Objet de la modification n° 2 du PLU

L'enquête publique a pour but de recevoir les observations et propositions de toute personne concernée par le projet.

Dans un article publié dans *BLR Magazine* (septembre 2021, p.11) la Ville précise son intention de mieux répondre à certains enjeux, pour les dernières années d'application du PLU avant l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) envisagé à l'horizon 2025 (annexe 1).

Dans la notice explicative du projet soumis à l'enquête, le maître d'ouvrage annonce la poursuite de la mise-en-œuvre des axes du PADD, dont les objectifs sont déclinés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête n° A 224/2021 du 29 Septembre 2021, pp.3 et 4 comme suit :

1. Renforcer les dispositions pour l'intégration de logements locatifs sociaux et du développement de la mixité sociale.
2. Renforcer la perception de la nature dans les quartiers pavillonnaires (zone UE)
3. Améliorer la qualité architecturale des constructions
4. Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique
5. Modifications/ajustements règlementaires et corrections d'erreurs matérielles
6. Modifications aux annexes

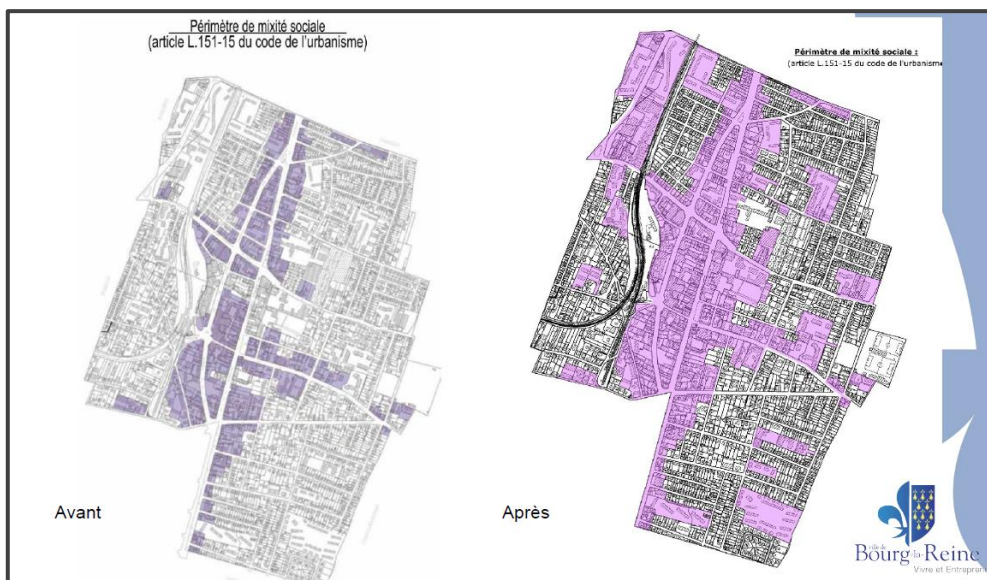
#### 1.6 Caractéristiques du projet de modification n°2

Les caractéristiques principales figurent dans le diaporama présenté à la soussignée en réunion le 14 septembre et qui a été présenté au public lors de la réunion du 7 octobre, à savoir (Annexe 2) :

##### **Renforcer les dispositions en faveur de la réalisation de logements locatifs sociaux et du développement de la mixité sociale**

*Deux modifications* apportées au sein du règlement écrit et du règlement graphique :

- Etendre le périmètre de mixité sociale fixé au règlement graphique, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme à l'ensemble des zones UA, UX et UZ et une partie de la zone UC (sauf Faïencerie)



- Abaisser le seuil de surface de plancher à partir duquel les programmes immobiliers doivent comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux prévu à l'article 2 des zones UA, UB, UC, UX et UZ, de 1.200m<sup>2</sup> à 1.000m<sup>2</sup> ;

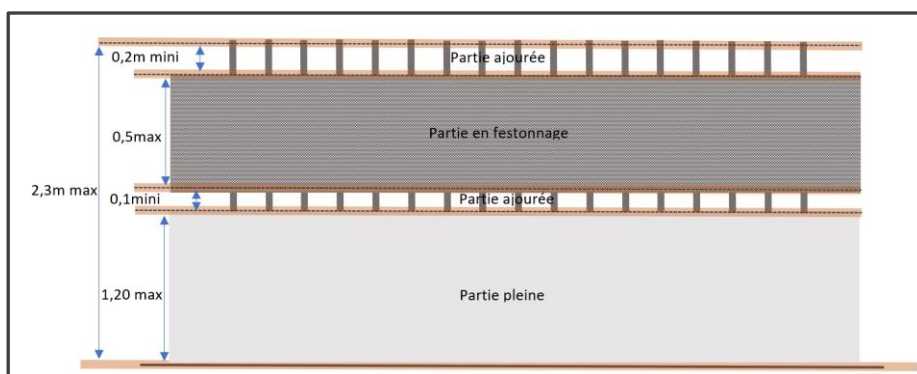
*Quatre règles intégrées au règlement écrit :*

- Modifier les normes de stationnement pour les logements locatifs sociaux : 0,5 place par logement (PLUS, PLS, PLI) /
- 0 place pour les PLAI (UA, UB, UC, UE, UX et UZ)
- Imposer la reconstruction a minima du même nombre de logements locatifs sociaux détruits dans le cadre de projets de démolition-reconstruction de logements
- Autoriser le dépassement des règles de hauteur en zone UA pour la construction de logements locatifs sociaux est autorisé
- Permettre le dépassement des règles de hauteur sol en zone UC : Création d'une zone UCa pour les résidences A. Briand et Lafayette – hauteur portée à 22m au lieu de 16m

### **Renforcer la perception de la nature dans les quartiers pavillonnaires (zone UE)**

*Trois modifications apportées au règlement écrit :*

- Végétaliser le plus possible les marges de recul
- Encadrer l'installation des festonnages en partie courante des clôtures
- Renforcer le caractère végétal des jardins



*Deux recommandations intégrées au règlement écrit :*

- Encourager la plantation de haies ou de végétaux grimpants derrière les clôtures sur voie
- Indiquer que les projets de construction doivent être conçus dans le sens d'une conservation des plantations existantes

### **Améliorer la qualité architecturale des constructions**

*Trois modifications apportées au règlement écrit :*

- Modifier l'article 10 de la zone UE pour assurer l'harmonie des façades existantes et pour permettre des surélévations de maisons
- Encadrer l'édification et la modification des clôtures
- Encadrer l'intégration des capteurs solaires au bâti, notamment sur toiture

*Trois règles intégrées au règlement écrit :*

- Intégrer les éléments techniques au bâti pour les façades visibles de la rue (climatiseurs, capteurs solaires, ventouses...)
- Permettre réduction du recul pour travaux de réhabilitation pour raison de sécurité et accessibilité (6.1.2 – dispositions particulières en zone UC)
- Intégrer une hauteur maximale de 2,8 m pour l'édification de clôtures en limites d'emprises ferroviaires et emprises publiques

### **Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique**

*Deux modifications apportées au règlement écrit :*

- Renforcer les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en zone UAa et UAy :
- Renforcer les possibilités de travaux d'isolation extérieure (30 cm) pour l'existant

*Trois règles intégrées au règlement écrit :*

- Favoriser la biodiversité (liste des essences préconisées ; privilégier les espaces verts contigus, aménagement des marges de recul, principe de variété des essences entre feuillus et conifères)
- Encourager le recours aux mobilités douces en imposant, pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, que les locaux vélos et poussettes soient situés en rez-de-chaussée ou en cas d'impossibilité technique, au niveau -1.
- Autoriser le dépassement des règles de hauteur de 20% en zone UA, sans pouvoir dépasser 23 m, pour les constructions autres que les logements locatifs sociaux qui sont à énergie positive conformément à l'article L151-28 3° du Code de l'urbanisme

## **1.7 Cadre juridique**

La notice explicative mentionne les cas où la révision du PLU s'imposerait selon l'article L 151-31 du Code de l'urbanisme (cf. §2.2.1, p.8).

En outre, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels



- Ne comportent pas de graves risques de nuisances

Selon les articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions. (POA).

La procédure de modification peut être adoptée pour l'évolution des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol) et la création d'emplacements réservés.

Selon les articles L.153.41 à 44 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun et de ce fait est soumis à enquête publique si la modification a pour conséquence :

- Une majoration de + de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan dans une zone
- Une diminution des possibilités de construction
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

## 1.8 Incidences sur l'environnement

La présente enquête est régie par l'article R.123.8 du code de l'environnement. VSGP a procédé à la saisine de la Mission régionale l'autorité environnementale (MRAe) par courrier daté du 19 août 2021 en conformité avec la procédure au « cas par cas » décrite au R.122-18 du Code de l'Environnement.

La MRAe a rendu un avis daté du 7 octobre 2021 :

Au vu des objectifs de développement durable et de la prise en compte des enjeux de biodiversité et de nuisances sonores tels que présentés dans la modification, la MRAe juge que le projet de modification n° 2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. **La modification n'est pas soumise à une évaluation environnementale.** » (Pièce jointe 4).

## 1.9 Examen du choix de la procédure

La soussignée a demandé au maître d'ouvrage de clarifier le choix de la procédure dans un mail daté du 16/09/2021 :

« J'ai bien entendu votre volonté de transparence auprès des habitants sur votre projet de modification en identifiant une procédure impliquant une enquête publique. À ce titre, vous avez estimé une diminution de droits à construire globalement sur le PLU comme raison légitime (cf. Article L. 153.41 du code de l'urbanisme).

Cependant, j'apprécierai de connaître toutes données qui confortent le constat de cette diminution de droits à construire alors que le projet de modification a pour enjeu majeur de faciliter l'augmentation de logements sociaux et privés.

Cela pose la question de compatibilité avec l'OAP du Centre-Ville, approuvée en 2013 (p.6) : « de façon cumulée, les opérations de construction sur l'ensemble de ces sites doivent permettre une augmentation du parc de l'ordre de 300 logements en tenant compte des logements démolis ».

Réponse de l'EPT VSGP dans un mail daté du 17 septembre 2021 :

« Comme indiqué en réunion, la mention de diminution des droits à construire ne porte pas sur l'ensemble de la commune mais est localisée, là où des taux d'espaces verts plus importants sont demandés (ex : Dans les secteurs UAa et UAy : (...) 10 % au moins de la superficie totale du terrain\* doivent être aménagés en espace vert\* et demeurer en pleine terre\*.)

Il y a bien par ailleurs une augmentation des droits à construire, notamment pour les logements sociaux, mais elle ne représente pas 20%, ce qui explique qu'elle n'est pas mentionnée pour justifier la procédure. »

La soussignée constate dans le règlement modifié, article 13.1 pour la zone UA que la règle réduit la surface libre pour la construction au profit d'espaces libres pour plantation et pleine terre.

La même démarche apparaît dans la modification n°1 du PLU pour une diminution de la constructibilité en zone pavillonnaire UE (Annexe 1 - courrier du Préfet du 19 juin 2019).

### 1.10 Analyse des modifications

L'analyse vise à rechercher la cohérence interne entre le rapport de présentation, le PADD du PLU en vigueur et les objectifs et les règles proposées dans la modification n°2.

Dans cette démarche, la soussignée a analysé les cinq domaines de modifications de la troisième partie de la notice explicative. Dans ce processus, la soussignée constate que les justifications formulées par le maître d'ouvrage font référence aux orientations du PADD, précisent dans certains cas les articles du code de l'urbanisme et font référence à des politiques publiques en matière de mobilités et de transition écologique.

La soussignée a construit un tableau d'analyse de façon à identifier les règles existantes et nouvelles et les zones concernées avant et après les modifications (Annexe 2) :

### 3. 1 Renforcer la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) et la mixité sociale

Le MO annonce nettement sa volonté d'atteindre les objectifs de la loi SRU et de répondre aux besoins en logement conformément à son PADD (Principe 1, Axe 1, notamment 3° : enrichir la diversité du parc logements en type, taille et statut d'occupation). Il émet des règles telles qu'élévation des hauteurs, abaissement de surface de plancher, bonus de hauteur lié à la performance énergétique, susceptibles de favoriser la croissance de construction de logements.

Par ailleurs, bien avant l'enquête, la commune avait clairement présenté les éléments de sa politique en matière de logements sociaux, accompagnée de chiffres dans un article publié dans *BIR Magazine* de septembre 2021 et invitait les habitants à participer à l'enquête. : Au vu du manque de foncier pour atteindre le taux de 25% de la Loi SRU et de la Loi dite '4D devenue 3Ds', elle indique que l'échéance de 2025 devrait être repoussée de plusieurs années.

Ce même manque, rendrait-il difficile pour le MO d'estimer le potentiel quantitatif en logements dans cette modification ?

Ces modifications vont dans le bon sens mais il manque une estimation quantitative de logements qui seraient générés par ces règles.

Pourtant des références existent sur les années écoulées :

- De 2006 à 2011 augmentation de 20 logements en moyenne soit un total de 133 logements (cf. rapport de présentation du PLU de 2013, p. 252).
- De 2008 à 2018 (cf. 'éléments d'information complémentaire' joint au dossier d'enquête) :

- Le taux de construction était de 144 logements en moyenne par an (données INSEE RP 2018 publiées en 2021)
- 21 logements sociaux mis en service en moyenne par an (source DRIHL 92)

Le périmètre de mixité sociale, où s'appliquerait ces règles, est élargi en conformité avec la politique publique et au code de l'urbanisme. Pourquoi la non-inclusion de la zone pavillonnaire (UE) ?

Dans l'article mentionné ci-dessus, la commune indique la réalisation, en zone pavillonnaire, d'opérations de réhabilitation de petits bâtiments en logements sociaux : Ne conviendrait-il pas que le MO inclue la zone UE dans le périmètre pour être cohérent avec l'action publique sur le terrain, et éventuellement élargir à toute opération privée ?

Le seuil de surface de plancher est abaissé mais pourquoi celui-ci plutôt qu'un autre ? Absence de démonstration du potentiel de logements générés par ce choix.

Dans la zone UCa, la mixité sociale consisterait à intégrer des logements pour l'accession en plus de LLS mais dans quelle mesure est-ce réalisable puisqu'il est prévu d'augmenter aussi la part de LLS sur le même site ?

Sur le plan foncier, est-ce réaliste alors que ces zones contiennent des résidences collectives et de grands équipements ? La modification manque d'explication sur la méthode d'estimation du potentiel sur ces zones et sur la faisabilité de projets.

- La norme de stationnement est abaissée pour LLS en vertu du code de l'urbanisme et conforme au PADD, axe 2 (p.19) qui compte limiter l'usage de la voiture.

Le MO n'explique pas suffisamment son choix ni les normes pour autres catégories de logements. Il n'étudie pas l'impact sur la stratégie communale pour le stationnement. Seule donnée objective est la statistique relative à la baisse du taux d'équipement automobile des ménages (cf. 'éléments d'information complémentaire' joint au dossier d'enquête).

### **3.2 Renforcer la perception de la nature dans les quartiers pavillonnaires**

Les règles ou recommandations trouvent leur source dans le PADD, principe 2, axe 3 (p.15), Dans l'article 13, une seule règle sera contraignante celle relative aux clôtures en festonnage.

Les autres modifications ont un caractère non contraignant et sans moyen de contrôle (le verdissage des clôtures et des marges de recul par la plantation de haies et de végétaux grimpants ainsi que la préservation de plantations existantes par les nouveaux projets de constructions)

Les mesures prises vont dans le bon sens mais ne sont pas en elles-mêmes à la hauteur des enjeux forts, que par ailleurs, le MO a justement identifiés (lutte contre îlots de chaleur, contre émission de gaz à effet de serre...).

### **3.3 Améliorer la qualité architecturale des constructions**

Les règles ou recommandations trouvent leur source dans le PADD, principe 2, axe 1, point 3. (p.13)

La modification concerne la qualité architecturale des constructions futures et existantes.

Les dispositions renforcent effectivement leur champ d'application, par exemple (non exhaustif) :

- Article 10 en zone UE : règle de hauteur plafond proposée pour harmoniser façades existantes et permettre surélévation des maisons
- Article 11 pour clôtures : application élargie de la zone UE aux zones UA, UB et UC
- Article 11 pour clôtures en limite ferroviaire : UA tous secteurs, UB, UC, UE
- Article 11.1 pour capteurs solaires : nouvelles pour toutes les zones
- Article 11.1 pour installation d'éléments techniques et ventilations : nouvelles pour toutes zones.

Cependant l'article 10 a un impact très fort sur l'évolution de la forme urbaine et de la densité du tissu pavillonnaire notamment.

La notice explicative (§ 3.3.2) ne fournit pas de diagnostic ou d'étude d'impact de surélévation des maisons pour convaincre que la règle proposée répondra aux objectifs par ailleurs clairement présentés par la commune.

Il y a incertitude sur l'issue de la gestion d'objectifs conflictuels : préservation de la forme urbaine (gabarit), de l'identité architecturale, et de l'innovation architecturale.

### 3.4 Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique

Dans un article publié dans *BLR Magazine* d'octobre 2021, la Ville informe qu'elle entend répondre aux exigences de l'Etat [production de logements] tout en préservant le cadre de vie et **poursuivre les objectifs de transition écologique** (PJ 9).

La modification fait des ajustements qui veulent agir sur :

La production de logements en secteur privé, article 2 en zone UA : dépassement de hauteur autorisée avec un maximum si construction à énergie positive ou exemplaire sur plan énergie/environnement (L.151.28 3° du code de l'urbanisme).

Isolation des constructions, articles 6 et 9 : règles pour UA, UB, UC et UE

Mobilités douces, article 12 : nouvelle règle en faveur de locaux à vélos en UA, UB, UC, UE, UX, UZ

La règle apporte un petit plus. Elle ne suffit pas pour gérer la hauteur de l'enjeu.

Espaces libres et plantations, article 13

Pour la zone UA, UAa et UAy : Effectivement, les nouvelles dispositions quantitatives et qualitatives veulent concrétiser l'objectif ci-dessus. Cependant leur application est incertaine du fait que les promoteurs auront plutôt à cœur de rentabiliser tout le terrain en vertu des articles 6 et 7 (implantation le long de la voie et sur les limites séparatives).

L'enjeu existe aussi en zone pavillonnaire UE puisque les règles incluent la possibilité d'implantation sur limite séparative même si elles sont soumises à plusieurs conditions (article 7.1)

Les *recommandations pour les arbres* sont insuffisantes : certes elles recommandent des arbres peu consommateurs d'eau mais n'attirent pas l'attention sur le type de racines et leur impact sur le retrait gonflement des argiles, risque naturel sur l'ensemble de la commune, ainsi que la force de l'arbre : un arbre met 20 ans avant de pouvoir absorber le CO<sup>2</sup>.

Imperméabilisation des sols et la biodiversité : article 13.

En centre-ville, le conflit inhérent entre densification et transition écologique est évident, notamment dans les zones déjà denses comme UA. Il est difficile de savoir à partir de quels documents référentiels et à quel stade se feront les arbitrages.

### **3.5 Modification/ajustements règlementaires et corrections d'erreurs matérielles**

La modification fait des ajustements inspirés du PADD, principe 2, axe 3, afin d'agir sur :

- Environnement et paysage, article 4 : stockage des bacs à déchets
- Foncier et construction, article 8 : définition de 'bâtiment continu'
- Stationnement harmonisé en UB, UC, UE : intégration dans le bâti
- Protection du patrimoine végétal/arbre

### **3.6 Modifications apportées aux annexes du PLU**

Le MO se conforme aux articles pertinents du code de l'urbanisme et à un courrier du Préfet 92 daté du 5 février 2021 relatif aux sols argileux, pour mettre à jour les servitudes d'utilité publiques :

- Aléa lié au retrait -gonflement des argiles
- Règlement départemental pour l'assainissement
- La clôture des ZAC Centre-Ville et de la Bièvre.

## 2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Notification aux personnes publiques associées

En conformité avec l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, l'EPT VS GP a soumis le projet de modification, aux personnes publiques associées (sans obligation pour elles de répondre) ainsi que le Syndicat des eaux d'Ile-de-France sur sa demande express et au Maire de Bourg-la-Reine.

### 2.2 Concertation avec le commissaire enquêteur

La rédaction de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et le choix des permanences s'est fait en concertation entre Mme Blanze, Responsable de la Direction de l'urbanisme à l'EPT VS GP, de l'équipe du service urbanisme de Bourg-la-Reine et moi-même.

Sur la demande de la soussignée pour respecter la compatibilité avec les documents supérieurs, il a été convenu de mentionner la délibération de lancement du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

### 2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête contient bien les pièces requises conformément à l'article R.123.8 du code de l'environnement :

#### La notice explicative :

Elle décrit le cadre réglementaire, les modalités de la procédure, la justification et les incidences des modifications, une synthèse des modifications au règlement écrit (59 pages)

#### Le règlement écrit modifié (140 pages)

#### Le règlement graphique modifié :

- Plan de zonage, à l'échelle 1/2000è
- Un plan de zonage avec correction d'une erreur
- Plan des hauteurs à l'échelle 1/2000è
- Dates de clôture des ZAC portées sur le plan de zonage

#### Les annexes

- Règlement d'assainissement daté du 14 décembre 2018 (31 p)
- Lettre du Préfet des Hauts de Seine, datée du 5 février 2021 sur le retrait-gonflement des sols argileux avec la carte des aléas
- Plan des périmètres particuliers

Des pièces demandées par la soussignée ont été ajoutées :

#### Actes Administratifs

- Arrête d'ouverture de l'enquête
- Arrêté d'engagement de l'EPT pour la procédure de modification
- Nomination du commissaire enquêteur
- Avis d'enquête publique
- Décision dispense d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale (MRAe)

## Annonces légales dans la presse

### Avis des personnes publiques associées

Préfet 92, Conseil départemental 92, Chambre Agriculture, Chambre de Commerce et Industrie, SEDIF  
Avis du maire de Bourg-la-Reine et correction plan de zonage

## Éléments d'information complémentaire

- Statistiques sur l'évolution de la production de logements et de logements sociaux (taux SRU) et l'évolution du taux de motorisation des ménages
- Un plan du périmètre de mixité sociale avant/après modification.

## **2.4 Remarques sur la forme et le contenu du dossier**

### Sur la forme du dossier

Un dossier bleu à sangle contient les pièces du dossier, chacune placée dans une sous-chemise bleue. La lecture comparative des modifications est lisible en caractères rouges dans la notice et le règlement écrits. Les plans tirés en A0 sont bien lisibles.

Sur demande de la soussignée, les actes administratifs, absents au départ, ont été ajoutés et les fiches techniques de modifications du règlement graphique, initialement attachées à la notice explicative et difficilement lisibles en A4 (4.2 - 4.3 en 5.1- 5.2), ont été placées dans des chemises séparées de la notice et lisibles.

De même le plan de zonage et le plan des hauteurs modifiés ont été tirés en format lisible (A0).

Dans la notice, un tableau avant/après modification apparaît bien. Cependant, la lecture détaillée devient très confuse (annexe 3).

### Sur la forme des sommaires

A la demande de la soussignée, la présentation initiale, réglementaire mais sursimplifiée, des sommaires papier et dématérialisé, fut complétée et améliorée pour que le grand public ait une vision immédiate et complète de tout le contenu du dossier, avec une nomenclature compréhensible pour le lecteur extérieur à l'administration. Soin fut pris pour que le sommaire soit identique sous format papier et sous format dématérialisé.

### Sur le contenu

La notice présente des justifications aux modifications, rappelle leur compatibilité avec les objectifs du PADD mais reste silencieuse sur la compatibilité avec l'OAP du Centre-ville et celle de l'entrée de ville ainsi qu'avec le Programme Local pour l'Habitat cités dans le PLU en vigueur.

Les incidences positives sur l'environnement et la transition écologique sont affichées dans les justifications. Cependant, on se demande quel est l'usage du paragraphe « incidences de la modification sur le PLU et l'environnement » qui reste non renseigné.

Il s'agissait de trouver le juste équilibre entre une sur-simplification du sommaire strictement réglementaire et un surplus de détails.

## Éléments d'information complémentaire pour le public

Le maître d'ouvrage a accepté d'ajouter des éléments complémentaires dans une chemise indépendante du dossier de l'enquête, pour aider le public à la compréhension du projet. De plus, les pièces du PLU en vigueur y compris la Charte paysagère et architecturale à laquelle la modification n° 2 fait référence, étaient mises à disposition du public.

## 2.5 Réunions, visites et entretiens

### Réunions préparatoires

Madame Marie Blanze, de l'EPT, Madame Isabelle Spiers, Maire-adjoint à l'urbanisme et à l'esthétique urbaine de la Ville de Bourg-la-Reine et l'équipe du service urbanisme de la Ville : Nicolas Jaehrling, Directeur, Brigitte Lanoe, Responsable de l'urbanisme et Camille Gariazzo, chargée d'études, ont fourni toutes les informations et documents dont j'avais besoin.

### Remise du procès-verbal de synthèse

Envoyé sous format numérique le 1<sup>er</sup> décembre puis remis sous format papier le 3 décembre, le PV fut passé en revue et commenté en présence de VSGP et des représentants de la ville.

### Entretiens au sujet du secteur de la Faïencerie

Le secteur de la Faïencerie est mentionné dans la notice explicative.

Des entretiens avec le service Aménagement opérationnel de la Métropole du Grand Paris et la Ville de Bourg-la-Reine, m'ont permis de comprendre que le projet de la Cité de l'Enfance prévu sur ce secteur a été sélectionné lors du concours 'Inventons la Métropole' (IMGP) en 2018, dans une relation de partenariat entre IMGP et la ville de Bourg-la-Reine.

Dans ce contexte, le projet a dû s'inscrire dans le cadre du Plan local d'urbanisme de la ville.

La mairie et ses services techniques ont eu une participation à part entière dans le choix du projet lauréat, sans se voir imposer des projets par IMGP. Ce dernier s'assurerait toutefois que le projet retenu ne subisse que des modifications à la marge suite aux réflexions avec la Ville, forte d'un cahier des charges émanant d'une concertation avec le public. Elle procéderait à une modification simplifiée du PLU si cela s'avérait nécessaire.

La ville a communiqué sur son site internet les étapes de la concertation réalisée en 2019 et le rôle d'un comité de suivi :

<https://www.bourg-la-reine.fr/Cadre-de-vie-developpement/Travaux-projets/Batiments/Le-Campus-de-l-Enfance-Faïencerie>

### Entretien suite au mémoire en réponse

Entretien avec Mesdames Spiers, Lanoe et Gariazzo, tenu le 21 décembre en mairie, afin de construire mon appréciation sur certaines réponses données, suivi d'un mail du 24 décembre.

Remise du rapport final et des conclusions Suite à la réception du mémoire en réponse le vendredi 17 décembre, la soussignée a soumis une demande motivée pour un report de date de remise du rapport du 24 décembre au 12 janvier 2022).

Le rapport et les conclusions motivées ont été envoyées par courrier postal recommandé le 28 décembre 2021 à l'EPT VSGP et au Tribunal administratif de Cergy Pontoise.



## Tableau des réunions

Date	Durée	Objet de la réunion	Participants
Mardi 14/09/2021	2.5	Présentation du projet de modification n° 2 par le maître d'ouvrage	Commissaire enquêteur Mme M. Blanze, EPTVSGP, Bourg-la-Reine :Mme I. Spiers, 1 <sup>ère</sup> adjointe au maire responsable de l'urbanisme et du cadre de vie N. Jaehrling, Directeur Urbanisme B. Lanoe, responsable urbanisme C.Garriazo, chargée d'études
Mercredi 07/10.2021	1.5	Réunion d'informations et échanges avec public, initiée par la Ville	Le Maire, maire adjointe à l'urbanisme, Service urbanisme de la Ville, EPT VSGP, Public Commissaire enquêteur (observateur)
Lundi 18/10/2021	2.0	Contrôle dossier d'enquête, paraphe registre, visite lieu enquête	Com. Enquêteur Mmes Lanoe et Garriazo
Vendredi 03/12/2021	1.5	Remise du PV de synthèse	Com. Enquêteur Mmes Blanze, Spiers, Lanoe M. Jaehrling
Mardi 21/12/2021	1.5	Entretien suite mémoire en réponse	Com. Enquêteur Mmes Spiers, Lanoe et Garriazo

## Tableau des visites

Date	Durée	Objet de la réunion	Participants
Vendredi 24/09/2021	1.5	Visite de quartier pavillonnaire Est de la commune	Initiative du Commissaire enquêteur
Lundi 04/10/2021	2.5	Visite guidée par la Ville, service urbanisme*	Commissaire enquêteur I. Spiers, N.Jaehrling, B.Lanoe, C.Garriazo
Jeudi 14/0/2021	1.0	Repérage publicité complémentaire (panneaux lumineux, info mairie), immeubles hauteurs	Commissaire enquêteur

\*plan avec itinéraire et de visite (Annexe 4)

### 3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1 Gestion des observations

En Mairie le 18 octobre, siège de l'enquête, j'ai paraphé un registre pour mise à disposition au jour d'ouverture de l'enquête.

Durant l'enquête Le Service urbanisme de la Ville m'a envoyé les observations déposées au jour le jour sur le registre et en a fait une copie à conserver en mairie. VSGP a mis en place un registre dématérialisé dédié à l'enquête avec le prestataire de son choix. Celui-ci a fait parvenir un rapport quotidien des observations envoyé au commissaire enquêteur ainsi qu'à l'EPT et au service urbanisme de la Ville.

### 3.2 Une réunion publique d'échanges et d'information

La concertation préalable à l'enquête publique est facultative pour une procédure de modification (article L 103-2 du Code de l'urbanisme).

A son crédit, trois semaines avant le début de l'enquête, la Ville de Bourg-la-Reine a décidé d'organiser une réunion d'échanges et d'information avec le public, le mercredi 7 octobre 2021. Le diaporama présenté et le compte rendu sont joints à ce rapport (Annexe 5).

La réunion a été annoncée sur *BLR Magazine* de septembre et d'octobre et sur le site de la Ville : *Lettre d'information* du 6 octobre et Agenda du 7 octobre 2021.

La représentante de VS GP a informé que l'élaboration du PLUi, Plan local d'urbanisme intercommunal pour les 11 communes du territoire, est en cours et que le public sera convié à des ateliers de réflexion sur le PADD de ce document (Un atelier s'est effectivement déroulé le 16 novembre).

### 3.3 Publicité et information du public

Les mesures de publicité légale ont été respectées :

#### Par affichage

Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté n° A224/2021 d'ouverture d'enquête, au siège social et au siège administratif de l'EPT VS GP respectivement à Antony et à Fontenay-aux-Roses ont été établis par son président en date du 26 novembre 2021 (Avis d'enquête : PJ 5) (Certificats : PJ 6).

Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur les 12 panneaux administratifs ont été établis par le Maire de Bourg-la-Reine respectivement en date du 25 et du 29 novembre 2021 (Pièce jointe 7 - plan de localisation des panneaux administratifs de la Ville).

#### Dans la presse (PJ 8)

##### 1ère publication :

Les Echos, mardi 5 octobre 2021, p.29  
Le Grand Parisien, mardi 5 octobre 2021

##### 2ème publication :

Les Echos, mardi 22 octobre 2021  
Le Grand Parisien, mardi 22 octobre 2021

#### Mesures d'information complémentaires

Annonce sur le site EPT VS GP : <https://www.valleesud.fr/fr/plu-ville-de-bourg-la-reine>

Annonce par la Ville de Bourg-la-Reine sur les media :

- *BLR Magazine*, n° 462, septembre 2021  
p.14 : Annonce de la réunion publique du 7 octobre  
p. 16 : Article sur le logement social : « Une politique active dans la juste mesure »
- *BLR Magazine*, n° 463, octobre 2021, p. 11
- *Sur le site Internet de Bourg-la-Reine*,

- Actualités *Lettre d'information*, du 6 octobre 2021, Agenda du 6 octobre, Actualités du 7 octobre
- *Panneaux lumineux texte déroulant* :
  - Au croisement de la rue General Leclerc et de la rue de Bièvre
  - Au gymnase des Bas Coquart
- *Panneaux numériques pour affiche* :
  - Place de la Gare dans le prolongement de la rue Roeckel
  - Place Condorcet

(PJ9 : Photos par la soussignée)

### 3.4 Accueil du public

L'enquête a duré 36 jours consécutifs dès 9h le mercredi 20 octobre jusqu'à 17h30 mercredi 24 novembre 2021 inclus. Elle s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté territorial d'ouverture n° A 224/2021 du 29 septembre 2021.

Le public était orienté par une affiche vers la table de consultation du dossier et vers le bureau mis à disposition du commissaire enquêteur au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville. Locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### 3.5 Consultation du dossier

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public aux heures habituelles de bureau en mairie de Bourg-la-Reine, siège de l'enquête, de même pendant la période de la Toussaint du 23 octobre au 7 novembre. Le dossier d'enquête a également été consultable durant toute la durée de l'enquête :

- Depuis une tablette informatique placée sur la même table que le dossier papier, en Mairie de Bourg-la-Reine
- Sur le site dédié à l'enquête : <http://modification2-plu-bourg-la-reine-enquetepublique.net>
- Via un lien depuis les sites internet de la ville de Bourg-la-Reine (<https://www.bourg-la-reine.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (<https://www.valleesud.fr/fr/plu-ville-de-bourg-la-reine>)

### 3.6 Consignation des observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête en Mairie aux heures d'ouverture et pendant les permanences du commissaire enquêteur
- Sur le registre dématérialisé hébergé sur le site dédié suivant : <http://modification2-plu-bourg-la-reine.enquetepublique.net> ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [modification2-plu-bourg-la-reine@enquetepublique.net](mailto:modification2-plu-bourg-la-reine@enquetepublique.net) ;
- Par courrier postal à l'adresse suivante : Madame le Commissaire Enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Service Urbanisme - Mairie de Bourg-la-Reine

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet <http://modification2-plu-bourg-la-reine.enquetepublique.net> et jointes au registre papier dans les meilleurs délais.

### **3.7 Les permanences et la clôture**

L'enquête s'est déroulée sans obstacle ni incident. Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information aux dates suivantes :

- Mercredi 20 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 8 novembre de 14h30 à 17h30 ;
- Samedi 20 novembre de 9h00 à 12H00 ;
- Mercredi 24 novembre de 14h30 à 17h30

La soussignée a clôturé l'enquête le 24 novembre à 17h30 en emportant le registre papier, côté et paraphé (Pièce jointe 11). Le dossier d'enquête est resté auprès du maître d'ouvrage.

## 4 BILAN DES AVIS ET OBSERVATIONS

### 4.1 Avis des PPA

Sur 11 institutions notifiées, six réponses dont celle du Maire de Bourg-la-Reine ont été adressées par courrier à VSGP et portées au dossier dès le début de l'enquête (pièce jointe 10)

On distingue 3 avis favorables, 2 avis favorables avec demandes d'ajustements règlementaires et/ou de corrections matérielles, 1 avis assorti de réserves.

Trois observations des PPA sont reportées dans le procès-verbal de synthèse avec demande que le maître d'ouvrage y réponde.

Tableau des avis des PPA

Avis n°	Emetteur	Date courrier	Avis favorable	Avis favorable avec demandes	Avis réservé	Themes
1	DRIEAT/UT92/Prefecture	28-sept.-21			x	Répartition spatiale et mesures pour favoriser Logements locatifs sociaux, autorisation dépassement de hauteur en zone pavillonnaire, augmenter densification urbaine
2	Maire de Bourg-la-Reine	7-oct.-21		x		corrections matérielles à faire sur: plan de zonage, règlement écrit, notice explicative
3	Département Hauts-de-Seine	06 oct.-21		x		carte d'in filtrabilité des eaux pluviales
4	CCI Hauts de Seine	15-sept.-21	x			Avis favorable
5	Agriculture et Territoires	17-sept.-21	x			Avis favorable
6	SEDIF Service public Eau	21 sep.-21	x			Avis favorable

### Liste des PPA notifiées

1. DRIEAT - DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS /UT 92 (PREFECTURE)
2. CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE
3. CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES HAUTS-DE-SEINE (CD 92)
4. ILE DE FRANCE MOBILITES
5. METROPOLE DU GRAND PARIS
6. CCI HAUTS-DE-SEINE - PARIS ILE-DE-FRANCE
7. CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
8. CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE D'ILE-DE-FRANCE
9. MAIRIE DE BOURG-LA-REINE
10. SYNDICAT MIXTE DU BASSIN VERSANT DE LA BIEVRE
11. SEDIF (A SA DEMANDE EXPRESSE)

## 4.2 Bilan des observations du public

Décompte : 65 observations recueillies

Pour l'analyse sont comptabilisées : **59 observations** (après déduction de 6 doublons)

La soussignée les a numérotées par ordre d'arrivée et par type de registre (Annexe 7).

Sur le registre manuscrit : **5 observations (9%)**. Elles sont numérotées de RM1 à RM5

Sur le registre dématérialisé : **54 observations (91%)**. Elles sont numérotées de RD1 à RD60

Courrier par voie postale : aucun

Emises par des personnes individuelles : 90 %. (Résidentes de Bourg-la-Reine).

Emises par 4 associations et 2 collectifs : Association Habitat et Humanisme, Association Défense de l'Environnement BIR Nord, Association BIR en Transition, - Equipe La Ville en partage (LVEP), et un sans titre.

12 personnes ont été reçues lors des 4 permanences de la soussignée. Certaines ont déposé leur observation sur place, d'autres dans le registre dématérialisé.

Aucune des observations n'émet d'avis favorable pour l'ensemble du projet.

- 29 observations, soit 49%, sont défavorables sur tout le projet ou sur certains points

La raison récurrente est trop de densification sur la commune et/ou atteinte au caractère pavillonnaire. Plusieurs émettent des inquiétudes, voire une déception sur l'évolution de la commune soumise à une densification croissante sans contrepartie du point de vue environnement et espaces verts, ou qu'ils estiment disproportionnée par rapport aux capacités de la commune, certains expriment une incompréhension quant aux intérêts servis par la politique d'urbanisme imposée, notamment la grande place laissée aux promoteurs immobiliers.

- 30 observations, soit 50,8%, sont plutôt favorables avec des réserves.

Certaines reconnaissent que le projet va dans le bon sens sur certains objectifs mais demandent que le projet aille plus loin. Elles apportent des propositions.

On distingue des observations motivées par des intérêts généraux, notamment celles d'associations ou de collectifs mais aussi par des particuliers, et d'observations signalant une problématique plus localisée.

Plusieurs observations perçoivent le dossier soumis à enquête comme celui d'un PLU en soi ou même d'un PLUi. Il y a une difficulté à discerner le processus d'une modification du processus d'élaboration.

Certaines remarques hors champ de l'enquête ne font pas l'objet d'analyse.

### 4.3 Synthèse en thèmes et sous-thèmes

Les thèmes des observations émises oralement en réunion publique du 7 octobre, se retrouvent dans ceux de l'enquête.

La soussignée a pris connaissance de toutes les observations et propositions qu'elle a classées par thème et sous-thèmes (Annexe 8) et qu'elle a synthétisées dans le procès-verbal de synthèse pour fonder son analyse et son appréciation du projet (Annexe 9).

La soussignée propose des commentaires dans les thèmes qui peuvent être un peu différents de la formulation faite dans le procès-verbal de synthèse, résultant du processus de réflexion continu dans cette enquête.

Les 59 observations se répartissent en 8 thèmes et 17 sous-thématiques. Au total, on dénombre 208 occurrences (une observation contient plusieurs thèmes et sous-thèmes).

Note : Le calcul des pourcentages repose sur : nb occurrences par thème /nb total d'occurrences.

THÈMES		%	SOUS- THÈMES
A	Les directives du Préfet 92	1,4	Densification, logements sociaux locatifs,
B	La mixité sociale	4,8	Le périmètre
C	Les logements locatifs sociaux	14,9	Hauteur/surface de plancher/reconstruction/ Normes de stationnement
D	Le caractère pavillonnaire	43,2	Densification/hauteur/volumétrie/architecture Interfaces entre zones
E	L'environnement et le cadre de vie	13,0	Espaces verts et paysager à protéger/marges de recul/clôtures/luminosité/enclavement
F	La transition écologique	4,8	Thème transversal
G	Le règlement	13,9	
H	La notice explicative	3,3	

#### Thème A – Directives du Préfet

Trois observations appellent à respecter les directives du Préfet, sans distinction, tandis que d'autres s'insurgent notamment contre l'une d'elles : la densification.

(Note du CE : l'avis concerne les logements locatifs sociaux, l'étendue du périmètre de mixité sociale, les objectifs de densification)

#### Thème B – la Mixité sociale

10 occurrences ciblent la mixité sociale, notamment le périmètre.

Plusieurs observations présentent des arguments en faveur d'un périmètre de mixité sociale et souhaitent qu'il englobe toute la commune notamment la zone pavillonnaire UE. Pour certains préserver la zone pavillonnaire serait inacceptable alors que des opportunités pour petites unités y seraient possibles. D'autres estiment que densifier davantage dans les secteurs de logements sociaux

(UCa) mènerait à une ‘ghettoïsation’ ou que les secteurs déjà construits n’offrent pas de potentiel de construction.

### Thème C - Logements locatifs sociaux

31 occurrences portent sur les logements locatifs sociaux, déclinées dans les sous-thèmes : hauteur, surface de plancher/reconstruction, norme de stationnement.

Principales observations : 41,9% le stationnement, 35,4% les règles de hauteur

Plusieurs qualifient la baisse des normes de stationnement pour logements sociaux comme discriminatoire et la stratégie pour le report du stationnement en ville insuffisamment prise en compte.

La tendance est favorable aux logements sociaux et certains recommandent d’abaisser la surface de plancher pour aller plus loin dans l’objectif de réalisation de ces logements. Cependant, l’élévation des hauteurs suscite de réelles inquiétudes dû à son impact sur la forme urbaine et sur les riverains notamment en zone UA et UCa ainsi qu’en zone UE. La règle autorisant l’augmentation de hauteur à condition d’énergie positive de la construction est perçue comme démagogique si des contrôles ne sont pas mis en place pour vérifier la réalisation. Certains préconisent de préciser la règle relative à la reconstruction de logements sociaux. Certains pensent qu’il serait plus logique de faire une répartition de logements sociaux à l’échelle intercommunale plutôt que communale dû à l’absence de foncier sur Bourg-la-Reine.

### Thème D – Le caractère pavillonnaire

90 occurrences concernent la préservation du caractère pavillonnaire déclinée en sous-thèmes :

Répartition : 55,5 % surélévation de hauteur et volumétrie, 22% densification, 16,6 l’architecture et l’esthétique, 5,5% interface entre zones.

Il est important de noter l’émergence de voix d’habitants dont la vie quotidienne est et serait irrémédiablement impactée par les augmentations de hauteur (perte de luminosité et enclavement) à l’interface de UE avec UA et UCa notamment. Ils demandent une attention particulière de l’auteur de la modification pour éviter ce genre de conséquences irréversibles.

Dans presque toutes les observations, l’inquiétude est forte au vu que la densification, la surélévation de hauteur, la volumétrie de petits collectifs permise en zone pavillonnaire n’entraîne la disparition à terme de l’identité architecturale et de la forme urbaine de ces quartiers. Une vague d’inquiétude pousse les habitants de la zone UE à demander à maintenir la hauteur définie dans la modification n°1. Une grande inquiétude est née au vu que les promoteurs immobiliers prennent la main à l’encontre de l’intérêt général.

### Thèmes E - Environnement – Cadre de vie

28 occurrences concernent ce thème décliné en sous-thèmes :

- Luminosité/enclavement
- Espaces paysagers et espaces verts
- Marges de recul, Clôture en festonnage

Principales observations : 67,8 % espaces paysagers et verts, 14,2 % luminosité et enclavement,

Ici aussi, l’enjeu de luminosité et d’enclavement de riverains aux interfaces entre zone UE et autres zones avec bâtiments hauts est source de forte préoccupation.



L'enjeu de préservation et de développement des espaces verts et paysagers est très fortement ressenti. Est évoqué le risque que la promotion immobilière continue de densifier en exploitant les règles qui leur sont les plus favorables au détriment de l'environnement et des espaces verts.

Les recommandations proposées dans le projet sont jugées louables mais peu ambitieuses ou pas assez contraignantes, sachant que la plus grande partie des espaces verts est aux mains de particuliers. Les mesures prises n'augmentent pas le nombre de m<sup>2</sup> d'espace public par habitant.

#### **Thème F : la transition écologique**

10 occurrences abordent directement la transition énergétique.

Ce thème transversal inclut notamment les questions d'ilots de chaleur, de normes énergétiques pour bâtiments, réhabilitation/rénovation de bâtiments versus démolition/reconstruction, l'imperméabilisation des sols, la gestion des déchets, développement des espaces verts et de la nature en ville, circulations douces (vélos) entre autres.

Certains recommandent de repenser le développement de la ville via une grille de lecture transition écologique.

#### **Thème G : le règlement écrit et graphique**

29 occurrences abordent des articles du règlement écrit à préciser ou à modifier et des points mineurs du règlement graphique. Les sujets sont présentés à l'examen du maître d'ouvrage.

Une proposition demande un changement de zonage de UB en UE sur parcelles 60 et 80 pour être en adéquation avec le tissu pavillonnaire de la commune limitrophe.

#### **Thème H : La notice explicative/ Projet Faïencerie**

7 occurrences sont en rapport avec la notice explicative, dont trois pour le secteur de la Faïencerie.

L'enquête concerne une procédure de modification de PLU dont l'objet est rappelé au début de ce procès-verbal. Toutefois, le projet n'a de légitimité qu'en référence aux orientations et aux principes définis dans le rapport de présentation et le PADD du PLU en vigueur et aux politiques publiques.

Certaines observations (RM5, RD7, RD8, RD 42 et RD56, RD46, RD57 et RD60) abordent certains de ces principes, éventuellement exprimés en modifications ou règles dans le projet, mais qu'elles estiment insuffisamment explicités, voire absents dans la notice explicative.

La soussignée a retenu certaines parties de ces observations dans la mesure où elles entrent dans le thème H : la notice explicative. C'est le cas lorsque le référentiel de ces observations concerne essentiellement la réalisation de logement et de logements sociaux, la mixité sociale ainsi que la transition écologique.

Le sujet du secteur de la Faïencerie pose question du point de vue de son articulation avec la modification n°2. Certains regrettent qu'il n'y soit pas explicité.

Les réflexions de fond et les attentes en matière de vision, de stratégie et donc d'objectifs, qui sont à la fois en lien avec le PADD mais aussi relèvent de l'élaboration d'un PLU<sub>i</sub> voire au-delà, sont plutôt en limite du champ de l'enquête en cours.

### Sujets estimés hors champ de l'enquête

Les remarques touchant à la planification nationale et régionale, la programmation détaillée de types de logements sociaux, programmation du site de la Faïencerie, opérations d'aménagement d'équipements publics ou de voiries, stratégie pour les mobilités, recherche de schémas architecturaux et de solutions pour la rénovation de pavillons.

## **5 EXAMEN DU MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Ci-après les commentaires apportés au mémoire en réponse du maître d'ouvrage reçu le vendredi 17 décembre 2021.

### **5.1 Partie 1 : Avis des PPA**

### **5.2 Partie 2 : Observations du public**

### **5.3 Partie 3 : questions du commissaire enquêteur**



Établissement public territorial Vallée sud – Grand-Paris  
Ville de Bourg-la-Reine

**Modification n ° 2 du Plan Local d’Urbanisme  
Ville de BOURG-LA-REINE**

**MEMOIRE EN REPONSE**

**16.12.2021**



## **PARTIE 1**

### **Avis des Personnes Publiques Associées**



	<p>La DRIEAT émet un avis réservé et demande que le rapport de présentation soit modifié pour apporter la démonstration quantitative que cet objectif sera atteint. Elle attend de recevoir les précisions quant à l'atteinte de l'objectif d'intensification fixé par le SDRIF de 10% à 15% des tissus urbains.</p>	
--	--	--

### Réponse Maitrise d'ouvrage

La ville est soucieuse de préserver son cadre de vie et de se développer selon des objectifs de développement durable, tout en participant aux efforts en termes de production de logements en général et de logements sociaux en particulier.

La modification du PLU veille à un équilibre, dans l'esprit du SDRIF adopté le 27 décembre 2013, entre intensification de la ville et la préservation de la trame verte, notamment composée des espaces verts privatifs principalement situés dans les zones pavillonnaires. En effet, Bourg-la-Reine ne dispose pas de grandes emprises d'espaces verts comme le parc de Sceaux, il est donc important de préserver cet équilibre.

#### 1. Projections logements

Bourg-la-Reine fait preuve d'une dynamique avérée en terme de production de logements : le nombre de logements est en effet en constante progression : 9493 logements en 2008 / 9683 en 2013 / 10100 en 2018 ([chiffres INSEE](#)) (source : [Dossier complet – Commune de Bourg-la-Reine \(92014\) | Insee](#))

Entre 2015 et 2018, on observe donc un accroissement de plus de 4,3 % en 5 ans (417 logements en 5 ans / 83 par an). Avec une projection sur une quinzaine d'années à ce même rythme, cela équivaut à une augmentation de 13 %.

En analysant plus précisément les chiffres des autorisations de construire, il est constaté que 1057 logements (659 libres, 398 logements sociaux) ont été autorisés entre 2013 et ce jour, (quasiment 9 ans) soit une moyenne de 117 logements par an, ce qui confirme cette dynamique.

Selon les opportunités foncières observées sur la commune, en particulier en zone UA et UC, mais aussi en zone UB, plus de 800 logements supplémentaires (y compris les logements sociaux et les foyers) pourraient être autorisés dans les cinq ans à venir.

Compte tenu des logements d'ores et déjà autorisés depuis 2013 et des opérations à venir, l'objectif d'intensification fixé par le SDRIF de 10 à 15 % des tissus urbains peut donc être atteint.

**Commentaire du commissaire enquêteur (CE) :** le maitre d'ouvrage répond factuellement au point 3 du courrier de la DRIEAT relatif à l'objectif d'intensification fixé par le SDRIF. Sa démonstration repose sur des sources vérifiables : une projection à partir du taux d'accroissement de

construction de logements de l' INSEE, sur le rythme observé de délivrance des autorisations de construire et sur l'observation des opportunités foncières.

Toutefois, le calcul pour passer de ces projections à un pourcentage d'intensification manque. La technicité requise pour faire cela ne semble pas relever d'une modification de PLU (base de données, formules...).

On peut remarquer que le service de la Préfecture ne justifie pas le taux d'intensification : Ne fixe-t-il pas une ambition trop lourde, sans diagnostic actualisé depuis 2013 lors de l'approbation du SDRIF?

Je pense que la modification n°2 maintient un document d'urbanisme taillé pour s'ajuster aux politiques publiques. En effet, le PLU de Bourg-la-Reine intègre les trois processus qui mènent à l'intensification urbaine : la densification, reconstruction d'immobilier et changement d'usage. Ces processus sont intégrés dans les règles : par exemple en zone UA, UB et UX article 2 ;1 3° et 2.2.

#### Etat des lieux et prospective de production de logements sociaux

La ville réalise en outre des efforts constants pour soutenir la production de logements sociaux, avec un taux de 18,65 %, au 01/01/2020. De plus, 311 nouveaux logements sociaux agréés non comptabilisés à cette date seront livrés au cours des prochaines années et environ 200 à 300 logements sociaux supplémentaires devraient être agréés à partir de 2022. Néanmoins, pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux, la ville a souhaité se doter d'outils supplémentaires figurant dans la modification n°2 du PLU.

**Commentaire du CE :** la réponse est factuelle et cohérente avec le PADD.

L'attention suivie par la Ville est démontrée par les données similaires publiées dans le *BLR Magazine* en septembre 2021 sur sa politique de logement social.

Lors de la modification n°1, le Préfet réclamait une stratégie volontariste pour la production de logements sociaux (avis du 19 juin 2019). Le périmètre de mixité sociale était étendu aux zones UA et UB. La modification n°2 l'élargit (voir paragraphe ci-dessous). Il demandait plus d'outils pour faciliter cette croissance : La modification n°2 les proposent.

#### 2. Surfaces concernées par les périmètres de mixité sociale

En couvrant les zones UA, UAa UB, UC (hors projet faïencerie), UX et UZ, c'est 78 hectares qui seront couverts par l'obligation de réaliser une part de logements sociaux contre 31 hectares actuellement (de 16,6 à 41,9 % du territoire communal). Grâce à la modification en cours, des nouvelles opportunités pourront apparaître et aider à l'accroissement du taux de logements sociaux.



**Commentaire du CE :** La réponse est informative : la surface couverte par le périmètre est doublée qui ouvre les options pour une production de logements sociaux. La modification permet d'introduire des outils règlementaires incitatifs.

Ils ne sont pas conçus pour avoir un effet opérationnel ni sur le foncier ni sur les projets. Par conséquent, La réponse reste faible car on ne sait pas combien de logements seront générés par ces nouveaux outils. Ce serait le rôle du PLUi et du Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement de le faire.

La justification du maître d'ouvrage de la non-inclusion de la zone UE, figure dans l'observation RD7 et dans le point 4 ci-dessous.

3. Réponse sur le seuil de déclenchement : le projet de modification prévoit déjà d'abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation de 1200m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>. En fixant un seuil plus bas comme proposé par l'Etat (800 m<sup>2</sup>), le risque est fort qu'aucun bailleur social n'ait la capacité de se porter acquéreur de ces petits volumes avec la conséquence que les projets n'émergent pas.

Le seuil proposé de 1000 m<sup>2</sup> va déjà permettre d'inclure de nouvelles opérations, dans davantage de secteurs.

**Commentaire du CE :** La réponse est explicite. L'outil règlementaire qu'est la réduction de la surface de plancher, ouvre les options pour une production de logements sociaux. La Ville a discrétion pour moduler sa politique au vu des conditions locales et dans une démarche de croissance progressive en cohérence avec son PADD. Cependant elle se limite à un argument de pragmatisme.

4. Réponse sur le pavillonnaire

La commune est attentive à introduire de la mixité sociale dans tous les quartiers notamment en acquérant des petits collectifs existants en vue de leur transformation en logements sociaux (ex : rue Oger, en zone UE). Néanmoins, il n'est pas envisagé de le généraliser dans le quartier pavillonnaire car la densité modérée propre à ce quartier ne permet pas d'équilibrer un bilan financier viable pour les bailleurs sociaux. La zone pavillonnaire n'est en effet pas un secteur de production de logements au vu de la cherté du foncier autant que par les règles d'urbanisme. L'Etat reconnaît d'ailleurs que les mesures proposées par la modification du PLU permettant de conserver le caractère paysager et la préservation des espaces verts sont « nécessaires en matière environnementale ».

**Commentaire du CE :** prend acte que la Ville saisit des opportunités pour réaliser de petites opérations de réhabilitation pour logements sociaux réparties sur diverses zones de la ville.

Que le périmètre de mixité sociale n'inclue pas la zone UE, n'empêche pas les propriétaires ou promoteurs privés de faire du logement social : Le PLU règlementaire n'interdit pas juridiquement de faire de la mixité et du social sur toute zone, à savoir l'intégration de revenus plus bas ou d'une population différente dans un même bâtiment. Simplement ces opérations-là ne bénéficient pas de bonus de constructibilité (hauteur, etc..) et seront pas aidées par l'Etat. Les projets pourraient chercher des subventions ou des aides d'organismes spécifiques autres que l'Etat.

Globalement, la ville est sur la bonne trajectoire, cette modification va être bénéfique en termes de production de logements, notamment sociaux, sans pour autant négliger un cadre de vie de qualité et une prise en compte des enjeux climatiques.

**Commentaire du CE :** La réponse est circonstanciée. Je prends acte de la dynamique suscitée par les outils mis en place dans le règlement. La ville appuie son choix par pragmatisme de faisabilité financière et n'impose pas de servitude de logements sociaux en UE. Elle s'efforce de conjuguer des objectifs d'amélioration du cadre de vie de cette zone UE.

<p>2</p>	<p><b>Monsieur le Maire de Bourg-La-Reine</b></p> <p>Dans son courrier du 7 octobre 2021, le maire émet un avis favorable au projet. Simultanément <b>il demande la correction des erreurs matérielles suivantes :</b></p> <p>Projet de plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le périmètre de mixité sociale doit correspondre à ce qui est dans la notice, à savoir inclure zones UA, UB, UC (sauf secteur Faïencerie), UX et UZ. Une carte avec le bon périmètre est jointe à son courrier.</li> <li>- Le linéaire commercial sur les parcelles C144 à C144 ( ?) devrait être teinté en violet au lieu de rouge. De manière générale, les traits bleus et violets de linéaire commercial devraient être épaissis pour plus de lisibilité</li> </ul> <p>Projet de règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La notice expose l'augmentation de 20 à 30 cm d'épaisseur pour permettre les travaux d'isolation.</li> <li>- Ces nouvelles dispositions, intégrées aux articles 6 et 9 des zones UA, UB, UC, UE, devraient être reprises aussi dans les articles 7, 8 et 9 des zones UA (p.29), UB (p.46) et UE (p.73).</li> </ul> <p>Notice explicative - Quelques incohérences à corriger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p.10 : le mot « sols » est une coquille</li> <li>- p.11 : il est indiqué « 5 nouvelles règles sont intégrées au PLU » au lieu de « quatre nouvelles règles ».</li> <li>- p.13 : il est indiqué en zone pavillonnaire « quatre ajustements et une recommandation » au lieu de trois modifications et deux recommandations ».</li> <li>- p.15 : la hauteur pour édification de clôture en limite ferroviaire et emprise publique « hauteur maximale de 2,5m » n'est pas en cohérence avec la règle figurant page 17 « à l'article 11 des zones UA, UB, UC, UE et en limite d'emprise ferroviaire en zone UM hauteur maximale de 2,8m ».</li> <li>- p. 18 : la disposition pour renforcement travaux d'isolation doit s'appliquer aux articles 7 et 8</li> </ul>	<p>Notice explicative Plan de zonage, Règlement écrit,</p>
----------	--	--

**Réponse maîtrise d'ouvrage :** Ces éléments seront pris en compte.

**Commentaire du CE :** je prends acte de cet engagement.

3	<p>Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine</p> <p>Dans son courrier du 6 octobre 2021, le président du Conseil départemental exprime <u>un avis avec demande de prise en compte de deux observations</u> relatives à la gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Joindre la carte d'infiltrabilité des eaux pluviales au PLU au même titre que le règlement départemental de l'assainissement</li><li>b. Ajouter une recommandation au règlement des zones UA, UB, UC, UE, UI, UL, UM et UX : conduire les eaux de ruissellement tombant sur les capteurs solaires vers les espaces végétalisés en cas de toitures terrasses végétalisées.</li></ul>	Eaux Pluviales
---	---	----------------

**Réponse maîtrise d'ouvrage**

Ces éléments seront pris en compte.

**Commentaire du CE : je prends acte de cet engagement**

<b>4</b>	<b>SEDIF- Syndicat des eaux d'Ile-de-France</b> Dans son courrier du 21 septembre 2021, le président émet <u>un avis favorable</u> . Etant donné que les équipements du SEDIF sont enterrés sur la commune, le projet n'a pas de conséquences particulières.
<b>5</b>	<b>Agricultures et territoires -Chambre d'Agriculture de région Ile-de-France</b> Dans son courrier du 17 septembre 2021, le président exprime un <u>avis favorable</u> du fait que le projet n'a pas d'impact négatif sur l'activité agricole.
<b>6</b>	<b>CCI des Hauts-de-Seine -Chambre de Commerce et de l'Industrie</b> Dans son courrier du 15 septembre 2021, le président émet <u>un avis favorable</u> compte tenu de la nature des évolutions que le projet permet.

## **PARTIE 2**

### **Observations du public**

REGISTRE MANUSCRIT

ObsN°	Résumé	Thèmes
<p><b>RM 1</b></p>	<p>Propriétaire de la parcelle 121 en zone UE (en limite de la zone UA)</p> <p><u>La situation actuelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la parcelle 70, construction d'un immeuble collectif suite à démolition d'un pavillon et la suppression totale de toute végétation en 2020</li> <li>- Un espace planté d'arbres de haute tige couvre toute la parcelle 69 et une partie de la parcelle 65 en continuité sur les parcelles 121 (3 sapins, 1 houx, 1 Vernis du Japon, des cornouillers sanguins...) et parcelle 68 (un sapin et un if qui fait la largeur de la parcelle). La majorité de ces arbres ont plus de 50 ans.</li> <li>- Sur le plan de zonage en UA, un « espace paysager à préserver » est inscrit sur la parcelle 65.</li> </ul> <p><u>Sa préoccupation :</u></p> <p>Risque majeur que cet important îlot de verdure (habitat pour une faune existante) soit complètement supprimé pour des constructions denses, en contradiction avec les mesures environnementales de la COP 26.</p> <p><u>Sa proposition sur le parcellaire ci-dessous :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le plan de zonage, agrandir le périmètre d'espace paysager à préserver existant sur la parcelle 65 pour englober les parcelles 65,68,69 et 12 pour protéger cet îlot de verdure essentiel.</li> <li>- Préserver les 2 pavillons en meulière des parcelles 65 et 69 pour leur intérêt patrimonial architectural et la valeur historique du pavillon de la parcelle 69 où a vécu Max Régnier (1907-1993).</li> </ul> <p>PJ : Références aux articles L.123-1-5.7° et L. 123-1.7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Photo aérienne avant construction sur la parcelle 7</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b></p> <p>En préambule, il est rappelé que cette modification du PLU n'a pas pour objet d'ajouter des protections spécifiques à la parcelle. Les 2 parcelles 121 et 68 sont situées en zone UE, avec moins de constructibilité et un taux d'espaces verts demandé plus important. En outre, un espace paysager à préserver existe déjà sur la parcelle voisine n° 66, côté bd Joffre, limitant ainsi les possibilités de construction de l'îlot. Le risque soulevé est donc très faible. Il n'est pas souhaité donner suite à cette proposition.</p>	<p>E</p>

**Commentaire du CE :** la réponse est réglementairement correcte, mais discutable.

Pourquoi la parcelle 70 a vu tous ses arbres détruits pour être intégralement bâtie ? Sans doute parce que les règles du PLU en vigueur en 2019 n'avaient pas anticipé ce type de problème ou bien le promoteur n'a pas respecté les règles.

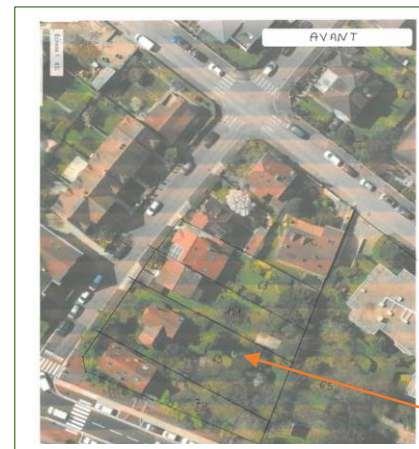
Dans ce cas, la modification 2 améliore la protection en instaurant un caractère obligatoire en faveur des espaces libres et des plantations dans l'article 13 (que ce soit pour la parcelle 121 en zone UE ou les parcelles 65 et 69 en zone UA). Toutefois, Le risque du non-respect des règles au profit de l'optimisation foncière en UA est réel surtout s'il n'y a pas de contrôle sur les chantiers de construction.

Il serait souhaitable que la ville aille plus loin : je recommande que le futur PLUi réétudie la protection des fonds des parcelles mentionnées en UE et UA car elles semblent constituer le seul îlot qui participe à la lutte contre l'îlot de chaleur environnant en centre-ville et une continuité de biodiversité avec l'espace paysager protégé adjacent (voir carte ci-dessous fournie par la Ville). Ce serait une manière de renforcer le rôle environnemental et de lutte contre le réchauffement climatique long des axes urbains.

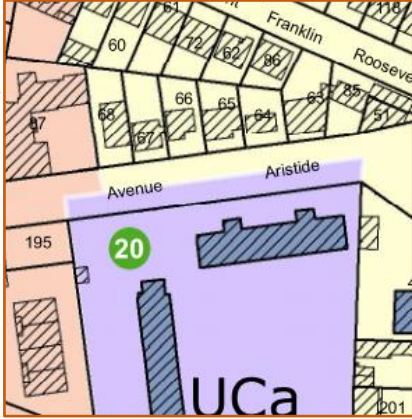




**RM 1 - Proposition (en gris sur photo ci-dessous)**



Parcelle 70 avant construction.

<p><b>RM 2</b></p>	<p>Propriétaire, habitant un pavillon sur la <b>parcelle 63, rue Aristide Briand</b> depuis 15 ans.</p> <p>Inquiète par la modification n° 2 projetant une hauteur maximale de la Résidence Aristide Briand à 22m contre 16 m actuelle en zone UCa. (p.12 de la notice explicative). Cela réduirait considérablement la luminosité dans les logements orientés plein sud faisant face à cette résidence. La luminosité en rez-de-chaussée est déjà faible. Augmenter la hauteur de ce bâtiment empêcherait la luminosité d’entrer dans le logement quel que soit le mois de l’année.</p> <p>Ses voisins directs sont également préoccupés par cette modification envisagée au PLU.</p> <p><i>Voir plan ci-dessous ajouté par le commissaire enquêteur</i></p>  <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> L’avenue Aristide Briand a une largeur de 12mètres, ce qui est conséquent. Le bâti est en retrait de la voie (5 à 6 m) ; la hauteur supplémentaire ne dégradera donc pas le cadre de vie des riverains alentours, car elle restera relativement discrète au vu de l’implantation.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> La réponse est trop courte. J’ai demandé des explications complémentaires lors d’un entretien.</p> <p>Au <u>sujet de l’observation</u> : Le maître d’ouvrage a bien fait une vérification attentive du prospect sur plan : l’actuelle ombre portée atteindrait 11m depuis la façade du bâtiment A. Briand, avec une marge de recul (en fait 8m) plus largeur de rue (12m) font 20m. Le pavillon est au-delà des 20m. A ma demande de savoir si une constatation plus tangible existe, la Ville</p>	<p>D</p>
--------------------	---	----------

	<p>a montré une carte des ombres portées numérique (base SIG) observées à différents mois de l'année en 2013. Le phénomène d'ombre portée sur les pavillons concernés est faible. Je suggère que ces données soient réactualisées lors d'un diagnostic.</p> <p>La commune précise que toute élévation du bâtiment existant sera d'abord soumise à une étude de structure du bâtiment. Voir aussi commentaires dans RD 46.</p> <p><u>De manière générale</u> : Il serait souhaitable qu'à l'occasion du PLUi et du PCAET, l'enjeu de perte d'ensoleillement et de luminosité par ombre portée ainsi que le problème des îlots de chaleur causé par des matériaux de construction inappropriés, soit objet de réflexion et d'actualisation d'études. Les solutions ne peuvent se limiter à des règles architecturales d'épannelage ou de prospectifs.</p>	
<p><b>RM 3</b></p>	<p><b>Demande</b> que les permis de construire ne doivent plus être attribués à des constructions en ras de la D920, qu'un espace vert soit devant l'habitation</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> La philosophie de la zone UA est une implantation en limite de voie, notamment pour permettre les commerces et activités en pied d'immeubles et la constitution d'un front urbain homogène, tout en étant animé par des façades séquencées et des percées visuelles.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : la réponse est claire. La forme urbaine est pensée pour la mixité fonctionnelle et un front bâti de centre-ville.</p>	<p><b>E</b></p>
<p><b>RM 4</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attire l'attention sur un emplacement réservé n°14 qui figure sur le plan de zonage 4.3 de la modification alors qu'il s'agit déjà d'une voie roulante et de places de stationnement avec bornes de recharge électrique. Quid de l'aménagement sur le plan ?</li> </ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> L'emplacement réservé n°14 est partiellement réalisé mais pas complètement, il sera revu dans le cadre de l'élaboration du</p>	<p><b>H</b></p>

	<p>PLUI. Les aménagements de voirie et leurs équipements n’entrent pas dans le champ du PLU.  <b>Commentaire du CE :je prends</b> acte de cet engagement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il signale que les parcelles 62 et 100 sont déjà construites mais ne figurent pas sur le fond cadastral</li> </ul> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b>  Le fond cadastral utilisé est celui du PLU d’origine, non modifié. Il est précisé que sa mise à jour relève des services fiscaux.  <b>Commentaire du CE :</b> Effectivement, toutefois le maitre d’ouvrage pourrait attirer l’attention du Cadastre pour mise à jour à l’occasion de l’élaboration du PLUi.</p>	
<p><b>RM 5</b></p>	<p><b>Il demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Règle UE article 11.1.2 intégration des accessoires : à rerédiger pour protéger les façades internes aux ilots autant que les façades visibles de la rue. Car les nuisances visuelles et sonores (notamment pour appareils tournants dont le nombre augmentera dans l’avenir) doivent être évitées pour éviter le phénomène de ‘cour d’hôtel’ dans les cœurs d’ilots et les conflits de voisinage.</li> </ul> <p>L’objectif est un équilibre entre dispositifs permettant d’améliorer le confort des usagers et parfois économiser l’énergie, et un paysage urbain agréable. Il est bien prévu que « l’intégration des accessoires doit être systématiquement recherchée de façon à limiter l’impact visuel ». Si toutefois des installations ont lieu côté cour, elles devront être correctement intégrées dans les bâtiments. Une interdiction totale serait trop pénalisante pour certains projets, notamment en cas de réhabilitation.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> La réponse est claire, toutefois la règle vise nettement les interdictions en façade, ce qui peut créer des interprétations en défaveur du côté ‘cour’. Le maitre d’ouvrage admet qu’une marge d’action est laissée aux propriétaires. Une partie de la solution relève des progrès de la technologie pour ce type d’accessoires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La question des saillies autorisées sur le domaine public pour permettre l’isolation par l’extérieur posera des questions qui doivent être résolues <u>avant d’adopter les règles</u> qui les concernent.</li> </ul> <p>Cette disposition est très encadrée dans la proposition de règlement. En outre, les autorisations d’urbanisme pour occupation du domaine public doivent comporter l’autorisation du gestionnaire dudit domaine. Les modalités pratiques d’occupation</p>	<p><b>E F G</b></p> <p><b>B</b></p>

	<p>sont donc examinées au cas par cas dans ce cadre. De plus, les lois récentes notamment sur le climat vont dans le sens d'un encouragement à l'isolation en proposant des facilités.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> La réponse est précise. En effet, le sujet est traité dans l'article 6.1 : 6.1.3 en UA et 6.1.4 en UB.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Propositions pour se préparer à lutter contre le réchauffement climatique : plantations d'arbres, valorisation de locaux souterrains</li></ul> <p>Les plantations d'arbres sont bien une préoccupation forte de la ville. Il n'existe en revanche à ce jour pas de réflexion spécifique aux locaux souterrains, qui sont hors champ de la modification.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Réponse générale à une proposition générale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logements sociaux : rechercher des solutions de répartition à l'échelle intercommunale</li></ul> <p>Pour le décompte des logements sociaux, la loi prévoit que la règle soit appliquée commune par commune et non à l'échelle intercommunale.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Réponse cohérente avec la Loi SRU, article 55.</p> <p>Pour plus large information, mentionnons que La loi NOTRe a doté la Métropole du Grand Paris de la compétence en matière de politique locale de l'habitat, en lieu et place de ses communes membres. Elle élabore actuellement le PMHH, Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement qui comprend un document de diagnostic, un document d'orientation stratégique, un programme d'actions comprenant une déclinaison à la commune des objectifs de construction de logements, de création de logements sociaux et de places d'hébergement.</p> <p>En 2018 le diagnostic a fourni un état des lieux de la situation qui a pour but d'objectiver la situation et d'apporter des éléments permettant d'identifier les principales problématiques, notamment de répartition spatiale.</p> <p>Le PMHH n'étant pas encore arrêté (voir réponse à la question Q5.) il ne guide pas cette modification.</p> <p>Même remarque au sujet du PLUi.</p>	
--	--	--

**Registre dématérialisé électronique**

<p><b>RD 1</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ne pas autoriser le dépassement de hauteurs pour constructions nouvelles avec logements locatifs sociaux, maintenir une hauteur maximum à R+4 en zone UA et UCa</li> <li>2. Renforcer la création d’espaces verts</li> <li>3. Modifier l’article 10 de la zone UE pour assurer l’harmonie des façades et permettre la surélévation de maisons : cette modification est à proscrire absolument</li> <li>4. Ne pas accepter la modification de la norme pour places de parking pour logements locatifs sociaux : 0,5 et 0,0.</li> </ol> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b></p> <p>1. en UA, R+4 ne correspond pas à la morphologie de la ville, actuellement les hauteurs vont très souvent au-delà R+5 et plus)</p> <p>Ce dépassement de hauteur en zone UA a pour objectif de favoriser le logement social sans artificialiser davantage les sols. De plus, une hauteur maximale de 23m est fixée afin d’encadrer et éviter des bâtiments trop hauts.</p> <p>La zone UCA est très restreinte et correspond à un bâti peu dense et en retrait des limites, les hauteurs supplémentaires ne viendront pas dénaturer ces quartiers.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b></p> <p>La réponse est justifiée et cohérente avec les orientations de l’OAP du Centre-Ville ainsi que le PADD : la densification est focalisée en zone UA, le long des grands axes à courte distance d’une gare RER.</p> <p>Par contre, pour la zone UCa, l’argument apporté est objectif mais ne suffit pas pour comprendre la philosophie de la ville. Lors d’un entretien avec le service urbanisme de la ville j’apprends que la résidence Aristide Briand fait l’objet de travaux d’adaptation aux normes et d’amélioration méthodique de l’habitat existant. Elle ne fait pas l’objet de transformation radicale.</p> <p>Le but est de préserver cette forme urbaine avec un grand espace vert. La commune estime que la règle de hauteur suffit pour encadrer l’évolution de cette unité d’habitat et que la capacité structurelle du bâti à supporter des étages</p>	<p>C D E G</p>
--------------------	---	----------------------------

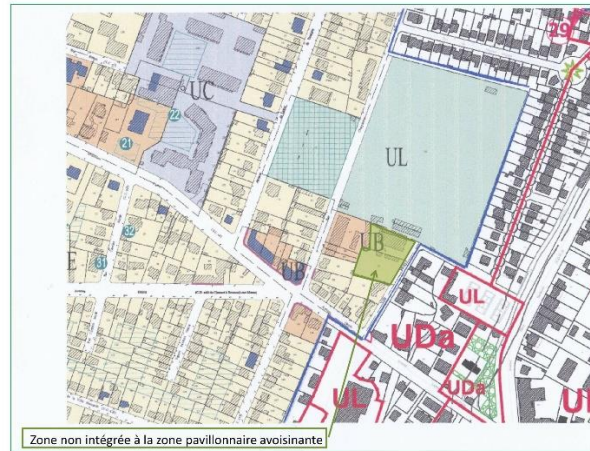
	<p>supplémentaires sera faite. Etant</p> <p>Pour la résidence Lafayette, Le processus urbanistique et social est plus complexe et demandera plusieurs années. La question posée est si la commune estime que les règles de la modification n°2 (hauteur, normes de stationnement) suffisent à encadrer l'évolution de la résidence selon sa vision ? Ou si à l'occasion du PLUi, elle estime qu'une réflexion par le biais d'une OAP par exemple- Orientations d'Aménagement et de programmation serait appropriée (volets social, logement, insertion dans le quartier, transition écologique.)</p> <p>En résumé, la question de la capacité de ces zones à recevoir de la mixité sociale est posée. Voir aussi commentaire en RD46, point 4.</p> <p>2. pour les espaces verts, une végétalisation est vivement encouragée pour les espaces libres, notamment en zone UE, et les taux d'espaces verts sont augmentés en zone UX, UZ et UAa.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> réponse acceptable. Le PLU a un rôle règlementaire, prescriptif. La règle de l'article 13.1.1 UAa et dans les autres zones impose effectivement des objectifs quantifiés ainsi que des prescriptions qualitatives utilisables à l'instruction des permis de construire. Les incitations ne sont que pédagogiques et non règlementaires, échappant au rôle d'un PLU.</p> <p>3. Compte tenu des craintes suscitées par la modification de la règle pour la hauteur des bâtiments en cas de toiture terrasse en zone UE, il est proposé de la supprimer de la présente modification. Il est donc proposé que la règle du PLU en vigueur soit maintenue.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Je salue la sensibilité de la commune et sa souplesse. Sa décision de maintenir la règle du PLU en vigueur , celle de la modification n°1, a été unanimement demandée dans les observations recueillies avec démonstration objective de la validité de leur demande.</p> <p>4. Dans la pratique, de manière récurrente, les bailleurs sociaux constatent un taux d'occupation de leurs parkings relativement faible.</p> <p>La LOI n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a eu un effet direct sur l'augmentation de la vacance des parkings des bailleurs sociaux. En effet, elle dispose que la location d'un logement ne peut plus être subordonnée à la location d'un emplacement de stationnement pour les logements locatifs sociaux. Un logement n'est donc pas forcément loué avec une place de parking et les résidents ont la liberté de ne pas louer de place.</p>	
--	---	--



	<p>Avec l'application de la loi, nombreux étaient les résidents qui ne voulaient pas bénéficier d'une place de parking. Il s'agit de l'une des causes de vacance chez les bailleurs sociaux.</p> <p>Ces parkings renchérissent en outre le coût de construction, rendant ainsi plus difficile la réalisation de ces logements. Il est précisé que les parkings ne sont pas rattachés aux logements pour la location, ce qui explique qu'ils restent souvent inoccupés.</p> <p>Face à ce constat, et afin de favoriser la construction de logements locatifs sociaux, le législateur a prévu que le règlement du PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour ces opérations (article L. 151-34 du Code de l'urbanisme).</p> <p>La disposition de la présente modification s'appuie donc sur plusieurs éléments factuels, d'autant plus que la commune est bien desservie par les transports en commun. De plus, seuls les PLAI sont totalement exonérés, il ne s'agit pas d'une suppression totale.</p> <p>Cependant, afin de tenir compte des nombreuses remarques à ce sujet, il est proposé de retenir une règle générale de 0,4 place par logement locatif social. (et non plus 0 par PLAI et 0,5 pour les autres logements sociaux).</p> <p><b>Commentaire du CE :</b></p> <p>La réponse fournit une explication objective qui manquait dans la notice explicative.</p> <p>Le maître d'ouvrage accepte de revenir sur sa décision, montrant une sensibilité aux arguments présentés dans les observations pour l'équité sociale et pas seulement motivée par des considérations économiques.</p> <p>Par contre elle n'explique pas pourquoi le chiffre 0,4. Dans un entretien complémentaire avec la Ville, j'apprends qu'il correspond à une répartition moyenne pour les différentes catégories de logement social. La modalité de calcul du nombre de places est régie par l'article 12.3 : arrondir le chiffre à l'entier supérieur.</p> <p>Si la loi s'efforce à juste titre de réduire les coûts de construction pour optimiser la croissance de logements sociaux, et si la tendance en métropole du Grand Paris, comme ailleurs, est à la réduction de l'usage de la voiture, il convient de prendre en compte les usages tels que le recours à la voiture pour les professions qui exercent en dehors des heures de fonctionnement des transports publics et sur des lieux non desservis par ceux-ci.</p>	
--	---	--



<p><b>RD 2</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Soutient l'objectif du 'PLUi' (sic) de maintenir la vocation et le caractère des quartiers pavillonnaires</li><li>• Perçoit une absence de cohérence du règlement entre la zone UB (parcelles 60 et 82 – ancien CAEL et ancien terrain de pétanque) sur Bourg-la-Reine et celui de la zone UDa (pavillonnaire) sur la Haye-les-Roses, de part et d'autre de l'impasse appelée Villa Maurice du côté Bourg-la-Reine et rue du Tennis du côté de l'Hay-les-Roses.</li><li>• Alerte sur le fait que<ol style="list-style-type: none"><li>1. Les règles de construction en UB (50% d'emprise et 13m de hauteur) engendrerait la construction d'immeubles massifs, au droit d'une impasse très étroite (6m) et de trottoir étroit (2x 1m)</li><li>2. Ces règles diffèrent des règles sur UDa au caractère pavillonnaire (40% d'emprise et 10m de hauteur).</li></ol><p><b>Demande</b></p><ol style="list-style-type: none"><li>1. Modifier la zone UB en UE du côté Bourg-la-Reine pour être en cohérence avec la zone pavillonnaire UDa du cote L'Hay-les Roses, et réduire les règles de volumétrie pour petit collectif en rapport à la petite largeur de l'impasse Villa Maurice. Illustration sur le plan de zonage.</li><li>2. Changer le zonage de UB (50% d'emprise et 13m de hauteur) en UE sur les parcelles 60 et 82 (ancien CAEL)</li></ol><p><u>Note du Commissaire enquêteur</u> : changement de zonage hors champ de l'enquête</p><p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> En effet, cette demande est hors champ de l'enquête.</p><p><b>Commentaire du CE</b> : le maitre d'ouvrage prendra probablement en compte cette demande d'harmoniser le zonage entre Bourg-la-Reine et l'Hay-les-Roses dans le PLUi du territoire Vallée Sud Grand-Paris en cours d'élaboration.</p></li></ul>	<p>D</p>
--------------------	--	----------



Plan lié à RD2

<p><b>RD 3</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observe que les modifications des règles de clôture en festonnage porteront atteinte à l'intimité.</li> <li>• Rappelle le besoin des nouvelles constructions de se protéger de la visibilité de la rue d'autant que la réglementation thermique RT 2020 (comme la RT 2012) impose un minimum de surface vitrée.</li> <li>• Est préoccupé par le risque de franchissement de clôture de faible hauteur.</li> <li>• Estime que l'enjeu est de voir la végétation et non d'en mettre plus.</li> </ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b>  Les festonnages restent possibles, avec quelques restrictions pour une meilleure intégration paysagère, tout en permettant d'occulter les vues vers les jardins.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> le terme 'autorisé', utilisé dans l'article 11.1.4 ou 11.1.5 selon la zone, signifie que les clôtures avec festonnage ne sont pas obligatoires. Le PLU définit Les dispositions de hauteur auxquelles le citoyen doit se conformer. La recherche par la Ville de leur intégration paysagère du cote voie publique va dans le sens de l'intérêt environnemental et paysager en cohérence avec le PADD.</p>	<p><b>E</b></p>
--------------------	--	-----------------

<b>RD 4</b>	<p>Pose des questions relatives à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'intégration de logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions : La mixité sociale, avec la règle d'obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions neuves, vise-t-elle uniquement les programmes supérieurs à 1000m<sup>2</sup> ?</li></ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Oui, l'obligation concerne les programmes de plus de 1000 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La modification de la norme de stationnement pour LLS : Existe-t-il un état/inventaire (carte grises actuelles, par exemple) des véhicules pour les familles qui y logent qui pourrait justifier cette valeur « 0.5 » ?</li></ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Non, cet inventaire n'existe pas. Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Au renforcement de la perception de la nature dans les quartiers pavillonnaires (UE) :<ul style="list-style-type: none"><li>- Comment les marges de recul qui doivent être végétaliser le plus possible, sont-elles définies et prescrites ?</li><li>- Les projets de construction doivent être conçus dans le sens d'une conservation des plantations existantes : Quelles sont les plantations (nature/hauteur) ?</li></ul></li></ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les marges de recul sont définies à l'article 6 du règlement de chaque zone, et n'ont pas été modifiées par la présente modification du PLU. Les plantations existantes visées sont principalement les arbres et de manière quantitative les surfaces végétalisées.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : la réponse est complète. Le demandeur peut lire le règlement écrit de la modification : définition p. 8, Article 6.1.4 en zone UA et 6.1.3 en zone UB.</p>	C  E
-------------	---	------------

<p><b>RD 5</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Désapprouve l’autorisation de dépassement de hauteurs pour les nouvelles constructions qui intégreraient un certain pourcentage de logements sociaux, à cause des conséquences contraires à l’objectif affiché dans le projet de modification du PLU « améliorer la qualité architecturale des constructions » sur les parties de la zone UA qui jouxtent la zone pavillonnaire UE.</li> <li>• <b>Il attire l’attention sur le problème potentiel qui affecterait le secteur en haut de l’Avenue du Château, côté numéro impairs, et rue Brun :</b>  Des maisons d’un ou deux étages auraient dans leur dos des immeubles qui de 16m de haut seraient portés à 19 ou 23m de haut. La hauteur actuelle est déjà très élevée et ce serait un non-sens esthétique et architectural de l’augmenter. Il serait aberrant de permettre la construction d’immeubles qui feraient le double de la hauteur des maisons individuelles.</li> <li>• De plus, la bande de 8 mètres en limite séparative entre UA et UE qui reste inchangée (article 10.2.2) ne pourrait pallier visuellement aux inconvénients architecturaux et esthétiques.</li> </ul> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> Cette disposition vise la création de davantage de logements sociaux sans consommation d’espace. Cependant, de nombreux habitants, notamment de pavillons situés à proximité immédiate des zones concernées, ont manifesté une crainte de forte dégradation de leur environnement. En effet, ces secteurs de zone UA concernés par la hauteur limitée à 16m comportent une part importante de zones de contacts avec des pavillons, ou sont situées le long de voies moins larges. Il est donc proposé de renoncer à la règle sur-hauteur pour les hauteurs à 16m en zone UA.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> La Ville fait cet arbitrage mais la réponse demande à être précisée car elle ne précise pas quels secteurs de la zone UA sont concernés. Lors d’un entretien suivi d’un mail daté du 24 décembre 2021, la Ville explique que le choix d’annulation de surélévation concerne uniquement les secteurs à R+4 (en jaune sur le plan de hauteurs). En effet ceux-ci comportent une part importante de zones contact avec les pavillons ou bien sont localisés le long de voies secondaires plus étroites. (Je remarque que les secteurs R+4 couvrent la plus grande surface de la zone UA)</p> <p>La sur hauteur serait maintenue dans les secteurs à R+5 (orange clair sur le plan de hauteurs) situés en grande majorité le long des deux voies de la RD920 (Avenue du General Leclerc et Boulevard Marechal Joffre) dont la largeur est supérieure ou</p>	<p>D</p>
--------------------	--	----------

	<p>égale à 20m.</p> <p>Les secteurs à R+6 (orange foncé et saumon sur le plan des hauteurs) ne sont pas concernés par la majoration de la hauteur en raison de la hauteur autorisée déjà importante.</p> <p>La Ville montre une sensibilité à l'inquiétude exprimée par certains riverains de la zone UE. La solution proposée a la qualité d'être globale du nord au sud de la commune, pas restreinte aux seuls endroits mentionnés durant l'enquête. Cependant la réponse peut surprendre. En effet, autant l'annulation satisfait les particuliers, autant cela réduit la production globale de logements dont les logements sociaux. La Ville a-t-elle estimé le manque à gagner et où et comment pourrait-il être rattrapé ?</p>	
<p><b>RD 7</b></p>	<p>Les intentions affichées pour cette modification n°2 du PLU vont dans le bon sens compte tenu de la transition écologique à mettre en œuvre mais elles ne vont pas assez loin.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre plus visibles les jardins privés n'augmente pas les m<sup>2</sup> de nature en ville accessible à tous les habitants. Il propose de mettre en place de nouveaux indicateurs.</li> <li>• Les marges de recul :  Y-a-t-il une différence majeure entre « aménagement paysager de qualité à dominante végétale » et « aménagement paysager de qualité le plus végétalisé » possible » ? Comment vont être réalisés les contrôles liés à cette évolution ? Est-à-dire que les sols imperméabilisés seront supprimés sauf pour le chemin d'accès et le stationnement des véhicules ?</li> </ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Il s'agit d'un dispositif incitatif, encourageant en effet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les contrôles seront effectués lors de l'instruction des permis de construire.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : la réponse est satisfaisante. En effet, la règle de l'article 11.1.5 en zone UA laisse deux options à l'aménageur. L'une des options est subordonnée aux dispositions de l'article 13.1 'aspect quantitatif' dont la base chiffrée permet un contrôle lors de l'instruction de permis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuer les places de parking nécessite un accompagnement pour éviter le report sur les rues adjacentes. Diminuer seulement pour les logements sociaux est injuste socialement et le texte du règlement est maladroit car les transports publics ne sont pas réservés qu'à cette seule population.</li> </ul>	<p>C</p> <p>D</p> <p>E</p> <p>F</p> <p>G</p>

	<p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> le maitre d’ouvrage a décidé de revenir à une norme plus équitable.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Imposer les logements sociaux dans l’ensemble des quartiers. Dans les quartiers pavillonnaires, ils pourraient être développés dans des maisons rénovées transformées en appartement</li></ul> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> En couvrant les zones UA, UAa UB, UC (hors projet faïencerie), UX et UZ, c’est 78 hectares qui seront couverts par l’obligation de réaliser une part de logements sociaux contre 31 hectares actuellement (de 16,6 à 41,9 % du territoire communal). La commune est attentive à introduire de la mixité sociale dans tous les quartiers, notamment en acquérant des petits collectifs existants en vue de leur transformation en logements sociaux (ex : rue Oger, en zone UE). Néanmoins, il n’est pas envisagé de le généraliser dans le quartier pavillonnaire car la densité modérée propre à ce quartier ne permet pas d’équilibrer un bilan financier viable pour les bailleurs sociaux.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Les exemples d’opérations menées par la Ville rassurent, si besoin était, de sa volonté d’une meilleure répartition de la mixité sociale sur son territoire pour logements sociaux, répartition en accord avec es politiques publiques. Leur petite taille est ajustée à la cherté du foncier et d’un tissu urbain contraint. La réponse met en avant un pragmatisme financier et le souci de temporiser pour préserver une densité caractéristique du pavillonnaire ce qui est en cohérence avec le PADD. La réponse comme d’autres sur des sujets similaires montrent une politique prudente qui s’efforce d’arbitrer. Voir aussi commentaires dans avis du Préfet, point 4.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour la qualité architecturale et la rénovation énergétique : serait-il possible d’augmenter les normes énergétiques pour les nouvelles constructions pour imposer l’énergie positive systématiquement ? Cela remplacerait l’autorisation de hauteur plus importante.</li></ul> <p><b>Réponse Maitrise d’ouvrage</b> Les projets sont soumis à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012, puis RE 2020 à venir). À ce jour, il n’est pas envisagé d’imposer systématiquement l’énergie positive.</p>	
--	--	--

	<p><b>Commentaire du CE :</b> je prends acte de la ligne choisie par la commune. L'élaboration en cours du PLUi en complémentarité avec le PCAET pourrait rebattre les cartes pour aller plus loin dans le sens de la transition écologique. (Voir aussi Question 5 du commissaire enquêteur).</p>	
<p><b>RD8</b></p>	<p>L'Association Habitat et Humanisme approuve l'intention de la modification n°2 en ce qui concerne la réalisation de logements locatifs sociaux et le développement de la mixité sociale.                  Cependant les dispositions proposées permettront difficilement d'atteindre les objectifs pour trois raisons :</p> <p>1. <b>Concernant la mixité sociale</b>, il est proposé une extension de ce périmètre. En réalité, cette extension vise à inclure des zones déjà fortement construites par des immeubles (cf. les Bas Coquarts) ou la zone de la Faïencerie dans laquelle un projet urbain ambitieux est en cours. On remarque que ce nouveau zonage préserve la zone pavillonnaire ce qui revient à une non-mixité regrettable et conduit à se priver d'opportunité de petites unités incluant quelques logements sociaux. On peut qualifier cette extension de 'fausse' extension.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b>                  Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD7.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Voir aussi commentaires dans avis du Préfet, point 4 et dans RD7.</p> <p>1. <b>Le seuil de surface de plancher</b> à 1000m<sup>2</sup> : sur les communes carencées, le seuil est défini par l'article L.111.24 du code de l'urbanisme qui prévoit pour toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface 30% de logements sociaux financés en PLAI ou en PLUS. Pourquoi retarder son application ?</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b>                  Le projet de modification prévoit déjà d'abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation de 1200m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>. En fixant un seuil plus bas comme proposé par l'Etat (800 m<sup>2</sup>), le risque est fort qu'aucun bailleur social n'ait la capacité de se porter acquéreur de ces petits volumes avec la conséquence que les projets n'émergent pas.                  Le seuil proposé de 1000 m<sup>2</sup> va déjà permettre d'inclure de nouvelles opérations, dans davantage de secteurs.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b>                  L'abaissement du seuil de surface plancher est un outil incitatif qui donne un bonus de constructibilité. La Ville tempore</p>	<p>B</p> <p>C</p> <p>G</p>

	<p>pour un seuil intermédiaire par pragmatisme opérationnel et connaissance du tissu bâti. Il sera toujours temps de le revoir ou pas dans le prisme du Plan métropolitain pour l’habitat et l’hébergement à venir.</p> <p>2. <b>Reformuler la règle liée à la reconstruction à minima</b> du même nombre de logements locatifs sociaux détruits ... » en ajoutant que la reconstruction doit se faire sur le territoire de Bourg-La-Reine et doit contenir une proportion importante PLAI (60% au moins).</p> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> La reconstruction se fera sur le territoire de Bourg-la-Reine pour répondre aux objectifs de la loi SRU. Concernant le minimum de PLAI, les orientations préfectorales seront suivies dans le cadre de l’autorisation de démolition.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : réponse circonstanciée.</p>	
<p><b>RD 9</b></p>	<p>En zone UE, Le relèvement à 11m pour les bâtiments à toiture plate permettent des immeubles à 4 niveaux. Ce serait un regrettable effet d’aubaine pour les promoteurs. Le schéma à 2 niveaux avec attique présenté est donc erroné, il permet en réalité 3 niveaux + attique. De plus cela favorise la construction de « cubes » à toiture plates, loin des maisons à toiture en pente majoritaires dans la commune et donc de l’ « harmonie » évoquée...</p> <p><b>Propositions :</b></p> <p>1. Revenir à la règle établie dans la modification n°1 du PLU</p> <p>2. Modifier le règlement de la modification n° 2 afin d’éviter ce phénomène de démolition-reconstruction, tout en gardant l’esprit souhaité (harmonie/surélévation existant), avec une simple dérogation pour les constructions existantes, par exemple :</p> <p>‘Toutefois, dans le cas de modification d’une construction existante, des dispositions différentes pourront être autorisées si cela apparait nécessaire pour préserver une cohérence d’ensemble au regard des constructions existantes à proximité : la hauteur de façade Hf pourra alors être portée au plus à 8m.’</p>	<p>D</p> <p>G</p>



	<p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Compte tenu des craintes suscitées par la modification de la règle pour la hauteur des bâtiments en cas de toiture terrasse en zone UE, il est proposé de la supprimer de la présente modification. Il est donc proposé que la règle du PLU en vigueur soit serait alors maintenue. <b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1</p>	
<b>RD 10</b>	<p>Contre la règle pour l'élévation à 11m en zone UE</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1.</p>	D G
<b>RD 11</b>	<p>Idem que RD10</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1</p>	D G
<b>RD 12</b>	<p>Idem que RD 10 Remplacer les pavillons par des immeubles revient à artificialiser les sols, source d'inondations</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1</p>	D F G
<b>RD13</b>	<p>Idem que RD 10 Revenir à la règle de hauteur établie dans la modification n°1 du PLU</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1</p> <p>Limite de propriété avec la rue : il demande une tolérance pour les constructions en retrait de cette limite de plus de 4m pour maintenir la privacité ; opacifier la vue de la rue jusqu'à hauteur règlementaire des murs en limite de propriété.</p> <p><b>Réponse Maîtrisé d'ouvrage</b></p>	D G

	<p>Les festonnages restent possibles, avec quelques restrictions pour une meilleure intégration paysagère, tout en permettant d’occulter les vues vers les jardins.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir commentaire dans la question RD3.</p>	
<b>RD15</b>	<p>Idem que RD 10</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1</p>	D G

<b>RD 16</b>	<p>Le projet de la Cité de l’Enfance entraine un grand nombre de démolitions. Ce projet est incompatible avec l’objectif n°4 de lutte contre le réchauffement climatique. Ne vaudrait-il pas préférer les réhabilitations du bâti ancien à la démolition couteuse en Energie ?</p> <p>Le projet prévoit des constructions de logements sur les parcelles en façade de la RN20 en contradiction avec la décision de dispense d’évaluation environnementale de la MRAe qui indique en page 3 que la Ville de BIR prévoit de « renforcer les règles en matière de traitement des espaces libres et les obligations de plantation en zone UA en vue de réduire le phénomène des ilots de chaleur. »</p> <p>La réhabilitation du bâti dit de la Sécurité Sociale permettrait d’augmenter le % de logements sociaux.</p> <p><a href="#">Note du commissaire enquêteur</a> : Le programme lié au projet de la Faïencerie est hors champ de l’enquête</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir dans RD49.</p>	F G
--------------	---	-----

<b>RD 23</b>	Idem que RD 10 – revenir à la règle de hauteur de la modification n°1	D G
<b>Rd 24</b>	Idem que RD 9	D G
<b>RD25</b>	Idem que RD 10	D G
<b>RD26</b>	Idem que RD 10 - revenir à la règle de hauteur de la modification n°1	DG
<b>RD27</b>	Idem que RD 10 - revenir à la règle de hauteur de la modification n°1	DG
<b>RD 28</b>	Partage les inquiétudes du collectif Protégeons BIR et de l’Association Qualité de Vie à BIR	

<b>RD29</b>	Idem que RD 10 _ S'insurge contre la destruction des quartiers pavillonnaires	DG
	Pour ces observations : <b>Commentaire du CE</b> : voir en RD1, point3.	

<b>RD 30</b>	<p>Le périmètre de mixité sociale : il révèle le refus de logements sociaux en UE. C'est inacceptable. De plus certaines situations sont difficilement justifiables : Résidence du 20 rue Arnoux dans le périmètre mais absence de la maison toute proche du 15 avenue du Lycée Lakanal dans ce même périmètre.</p> <p><b>Propose l'extension du périmètre aux zones UB et UE.</b> Cela permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la Ville d'afficher son volontarisme à l'égard de l'Etat (avis du préfet)</li> <li>- De respecter les contraintes fortes de protection de la zone UE</li> <li>- De justifier le projet de rédaction de l'article 12.1 du règlement de la zone UE (stationnement)</li> </ul> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD7.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Effectivement, dans sa réponse à la question RD7, la commune maintient la norme de stationnement pour logements sociaux à l'article 12.1 pour la zone UE (réalisations de petites opérations). Lors d'un entretien avec la commune, j'apprends que son arbitrage sur les ensembles de la rue Arnoux et de l'avenue Lakanal s'est fait au vu du caractère du bâti et des configurations. Leur zonage diffère dès le PLU originel. Voir aussi commentaires en RD7.</p>	A B C G
--------------	---	------------------

<b>RD 31</b>	Idem que RD 9	D G
<b>RD 32</b>	Idem que RD 10 - revenir à la règle de hauteur de la modification n°1	D G
<b>RD 33</b>	Idem que RD 10 - revenir à la règle de hauteur de la modification n°1	D G
<b>RD 34</b>	Idem que RD 10 - revenir à la règle de hauteur de la modification n°1 ; ne pas laisser le champ libre aux promoteurs	D G

<p><b>RD 35</b></p>	<p>Inquiète de voir les pavillons rasés pour construire des immeubles, sans jardin voire sans retrait par rapport au trottoir. Jardins et arbres détruits ou pires amputés comme devant l'immeuble de la rue Jean Bastard. Augmenter le pourcentage d'espaces verts plutôt que rehausser les immeubles</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> La modification du PLU n°1 de 2019 a déjà traité ce sujet, en limitant l'emprise au sol et augmentant le taux d'espaces verts pour les grands terrains L'immeuble évoqué a été autorisé avant l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU. La présente modification maintient ces dispositions.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : aucun</p>	<p>D E</p>
<p><b>RD 36</b></p>	<p>Forte déception et inquiétude car ce projet dégradera le cadre de vie partagé avec les voisins de la <b>rue Brun et de la rue du Château de façon irrémédiable.</b></p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD5.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : voir commentaire dans l'observation RD5</p>	<p>D G</p>
<p><b>RD 37</b></p>	<p>Ce projet instaure de manière indirecte une inquiétante déstabilisation du tissu social ainsi qu'une destruction méthodique de l'environnement.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette observation. Aucun commentaire supplémentaire.</p>	<p>D E</p>
<p><b>RD 38</b></p>	<p>Mixité et logement social : il faut aller plus loin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisser le seuil de surface de plancher</li> <li>- Créer logement social dès la construction de 4 logements</li> <li>- Aller dans tous les quartiers (pas dans le quartier des Bas-Coquarts)</li> </ul>	<p>BC</p>

	<p>- Ne pas prévoir de parking pour logement social est discriminatoire</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse aux questions RD1, RD7, RD8.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir commentaires dans les mêmes questions ainsi que réponse au Préfet.</p>	
<b>RD 39</b>	<p>Idem que RD 9</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir en RD1</p>	D G
<b>RD 41</b>	<p>Le relèvement des hauteurs en zone UE porte un <b>énorme préjudice à notre petite maison vers la fin de la rue Brun</b>. Cela aurait pour conséquence de nous emmurer, nous privant de la lumière du jour et en aggravant la servitude de vue.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD5.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir en RD5</p>	D E
<b>RD 42</b>	<p>Observation résultant d'une réflexion collective : conscient que certains points de leurs observations ne sont pas applicables dans la procédure de modification actuelle, mais pense que, pour un PLU, la politique et les objectifs d'équipement et d'aménagement devraient être plus explicites et explicités.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Voir détails en RD 56</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> voir en RD56</p>	H
<b>RD 44</b>	<p>Idem que RD 10 – Inquiet du grignotage des quartiers pavillonnaires et de la disparition accélérée des espaces verts naturels</p>	D E

<p><b>RD 45</b></p>	<p>Idem que RD 9 – Elévation de hauteur en UE est en contradiction avec le premier objectif ‘Améliorer la préservation de l’identité des quartiers pavillonnaires’.</p> <p><b>Demande</b> que cette modification soit annulée pour tenir compte de petites parcelles comme la mienne (300m<sup>2</sup>, pavillon construit sur 107m<sup>2</sup> au sol : risque d’être enclavée sur trois côtés par des immeubles de 4 étages.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : voir en RD1.</p>	<p>D E G</p>
<p><b>RD 46</b></p>	<p>Observation résultant d’une réflexion collective :</p> <p>Il faut une vraie planification, mais elle est absente de cette modification. Certaines dispositions présentées dans la modification n°2 favorisent le logement social et les questions environnementales mais elles ne sont pas étayées par une vision basée sur les besoins de la ville et de son environnement. Compte tenu du retard qu’a pris la commune dans l’application de la loi SRU pour le logement social, les dispositions proposées sont insuffisantes.</p> <p><b>Propositions</b> 1. Planification :</p> <p>La baisse à 1000 m<sup>2</sup> du seuil où toute opération d’habitat collectif doit comporter de minimum de 30% de logements sociaux va dans le bon sens mais devrait être assortie d’une projection dans le temps du nombre de logements ainsi créés par catégorie.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD8.</p>	<p>B C H</p>

	<p><b>Commentaire du CE</b> : voir en RD8.</p> <p>Il est un fait que la modification ne fournit pas d'information sur la programmation de catégories de logements. Cependant le maître d'ouvrage fournit une projection à partir de données passées (voir réponse à l'avis du Préfet). Le chiffrage plus précis est plutôt du ressort du Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement dont l'élaboration est en cours avec lequel le PLUi devra être compatible.</p> <p>2. Logement social et Mixité sociale :</p> <p>Pas de zonage du tout : toute opération doit comporter au moins 30% de logements sociaux ; ne pas concentrer cette catégorie de logements dans des zones particulières. Cette distinction de zone doit être supprimée et les règles qui l'accompagnent doivent être étendues à toute la commune. Ne pas entretenir la fausse dualité entre habitat collectif /habitat social.</p> <p>Ceci tout en maîtrisant la forme urbaine, notamment l'équilibre entre habitat individuel et collectif.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD7.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : voir en RD 7.</p> <p>3. Parkings pour les logements sociaux :</p> <p>L'article réduisant à 0 la norme de parking est étonnant et choquant.</p> <p>Le taux d'équipement en voitures individuelles pour ces catégories est tout sauf nul. Il convient d'envisager des solutions alternatives. Si de telles normes étaient envisagées il convient de proposer du parking public de proximité.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : en RD1</p> <p>4. Pas de logements sociaux plus hauts et plus denses</p> <p>Défavorable à la création de la zone UCa (A. Briand et Lafayette)</p> <p>Le seuil des 30% de logements sociaux est un critère trop limité pour apprécier l'aptitude du PLU à résoudre la crise du logement. Il convient de prévoir une planification/prévision par catégorie de logement.</p>	
--	---	--

	<p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b>                  La zone UCa correspondant aux résidences Aristide Briand et Lafayette. La notice explicative précise que ce sont deux îlots d’habitat social actuellement, qui pourront soit renforcer la part de logements locatifs sociaux, soit s’ouvrir à la mixité sociale en accueillant des logements en accession. Il pourra également être prévu une partie en social / une partie en libre accession à la propriété. Il s’agit ainsi de permettre la création des logements supplémentaires sur ces sites tout en développant une souplesse pour le type de logements créés sans pour autant diminuer le nombre de logements locatifs sociaux existants.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Il aurait été pédagogique que le maitre d’ouvrage inclue cette explication dans la notice explicative initiale. La Ville explique l’intention d’évolution sur les résidences nommées. La mixité sociale ne se réduit pas à l’ajout de logements sociaux sur d’autres logements sociaux. Cette explication est susceptible de faciliter l’acceptation sociale des intentions de la Ville sur ce secteur. Toutefois, en l’absence de programmation, on peut se demander si les unités d’habitat, telles que conçues actuellement, sont vraiment susceptibles d’accueillir une diversité de types de logements et par quel moyen la Ville s’assurera que cela se fasse. Cela laisse sceptique.</p> <p>Voir aussi commentaires en RD1</p> <p>5. Circulations douces - <i>note du commissaire enquêteur : sujet hors champ de l’enquête</i></p> <p>6. Projet d’aménagement global pour la Faïencerie                  Pourquoi maintenir cette procédure hors de toute procédure d’urbanisme cohérente, ce qui est à la limite des règles de l’article L123.1 ?                  Inscrire ce projet dans la modification du PLU permettrait de clarifier et de chiffrer le objectifs poursuivis par ce projet de la Cité de l’Enfance                  N°8 Operations d’aménagement des bâtiments publics  <i>Note du commissaire enquêteur : sujet hors champ de l’enquête</i>                  Voir commentaires dans RD49</p>	
--	--	--

<b>RD 47</b>	Idem que RD 10 – pression déjà forte de la promotion immobilière	D G
--------------	--	-----

<b>RD 48</b>	Idem que RD 9	D G
--------------	---------------	-----



<p><b>RD 49</b></p>	<p><b>Propositions</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mixite sociale             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de réaliser 30% de logements sociaux pour toute construction neuve</li> <li>- Étendre le périmètre à toute la commune</li> <li>- Abaisser le seuil de plancher à 800m<sup>2</sup> comme suggéré dans l’avis du Préfet</li> </ul> </li> <li>2. Parkings : ne pas réduire la norme de stationnement pour les logements sociaux</li> <li>3. Zone UCa : ne pas permettre le dépassement de hauteur pour les résidences A. Briand et Lafayette</li> <li>4. Secteur de la Faïencerie : pourquoi ce projet d’envergure n’apparaît pas dans la modification ?</li> </ol> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b></p> <p>1.2.3. Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse aux questions RD1, 7, 8, 46</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> pour le point 3 voir dans RD1 et RD46.</p> <p>4. Hors champ de la modification. Toutefois, il est rappelé que le projet Faïencerie a été conçu dans le respect du PADD du PLU en vigueur. Il a été élaboré dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », 2ème édition. Le projet lauréat s’inscrit dans les orientations souhaitées par la ville à l’occasion de cet appel à projets, elles-mêmes bien entendu étant compatibles avec le PLU.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b></p> <p>La réponse comble dans une certaine mesure le besoin d’explications exprimée dans les observations. La Ville pourrait envisager de communiquer davantage sur ce projet en dehors de cette enquête.</p>	<p>B C G H</p>
<p><b>RD 50</b></p>	<p>S’oppose à cette modification et toute spéculation qui dégrade son espace d’habitation 8 rue Brun</p> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b></p> <p>Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD5</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> aucun</p>	<p>D</p>

<p><b>RD 51</b></p>	<p><b>Propositions</b>                  S'oppose à l'augmentation des hauteurs en zone UA et UE. Toutefois pas opposé à l'augmentation obligatoire de logements sociaux mais les constructions doivent être réalisées dans le respect d'une harmonie architecturale et d'espaces permettant un bien vivre ensemble.                  Habitant dans le <b>haut de l'avenue du Château</b>, la construction d'un immeuble de 19m ou 23m serait dommageable pour <b>l'ensemble des maisons situées côté impair du haut de l'avenue et de la rue Brun</b>.                  Il serait aberrant de permettre la construction d'immeubles, avec ou sans logements sociaux, qui seraient deux à trois fois plus hauts que ces maisons</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b>                  Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD5.  <b>Commentaire du CE</b> : voir en RD5</p>	<p>C D</p>
<p><b>RD 53</b>  (Doublons 54 55)</p>	<p><u>Note du commissaire enquêteur</u> :                  La lettre datée du 28 novembre 2021 relative au PLU élaboré en 2012 jointe à l'observation RD 53 est hors sujet de l'enquête                  Sont prises en considération les observations du même auteur dans les observations RD42 et RD56</p>	
<p><b>RD 53 et 56</b></p>	<p>Observation reliée à la RD42 : Position de 'La Ville En Partage'</p> <p><b>Propositions</b></p> <p>1. Planification :                  Il faut une vraie planification, mais elle est absente de cette modification. Il faut combler cette absence.                  Certaines dispositions présentées dans la modification n°2 favorisent le logement social et les questions environnementales mais elle n'est pas bâtie sur une vision de la ville.</p> <p>2. Logement social Pas de zonage du tout                  Ne pas concentrer cette catégorie dans des zones particulières. Cette distinction de zone doit être supprimée et les règles</p>	<p>B C H</p>

	<p>qui l'accompagnent doivent être étendues à toute la commune. Ceci tout en maîtrisant la forme urbaine, notamment l'équilibre entre habitat individuel et collectif.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD7.</p> <p>3. Aller vers un seuil qui ne soit pas 30% mais au moins 30% de logements sociaux dans les projets.</p> <p>Il n'y a pas lieu de laisser un seuil à 1000 m<sup>2</sup> fut-il abaissé. La mixité doit s'appliquer dans tout projet collectif.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD8</p> <p>4. Parkings pour les logements sociaux :</p> <p>L'article réduisant à 0 la norme de parking est étonnant et choquant. Une limitation de la place des voitures dans la ville va dans le bon sens mais se faire au détriment des personnes les moins favorisées.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1.</p> <p>5. Défavorable à la création de la zone UCa pour immeubles plus hauts et plus denses.</p> <p>Le seuil des 30% de logements sociaux est un critère trop mince pour être un moyen de résoudre la crise du logement. Il convient de prendre en compte les besoins les plus criants, ceux des familles et des publics défavorisés.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD46</p> <p>6. Circulations douces</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u> : L'aménagement sur voirie pour mobilités et circulations douces est hors champ de l'enquête</p>	
--	--	--

<p>7. <b>Projet d'aménagement global pour la Faïencerie</b></p> <p>Pourquoi maintenir cette procédure hors de toute procédure d'urbanisme cohérente, ce qui est à la limite des règles de l'article L123.1 ?</p> <p>Inscrire ce projet dans la modification du PLU permettrait de clarifier et de chiffrer le objectifs poursuivis par ce projet de la Cité de l'Enfance</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b></p> <p>Le projet Faïencerie a été conçu dans le respect du PADD du PLU en vigueur. Il a été élaboré dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », 2ème édition. Le projet lauréat s'inscrit dans les orientations souhaitées par la ville à l'occasion de cet appel à projets, elles-mêmes bien entendu étant compatibles avec le PLU.</p> <p>8. <b>Operations d'aménagement des bâtiments publics</b></p> <p><u><a href="#">Note du commissaire enquêteur</a></u> : sujet hors champ de l'enquête</p> <p>9. <b>Adaptation de la ville au changement climatique</b> : la politique de la pleine terre et de la zéro artificialisation nette de terre est absente.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b></p> <p>Plusieurs dispositions de la modification visent à « contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique ». Une réflexion plus large sur la « zéro artificialisation nette » est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUI.</p> <p><b>Commentaires du CE</b></p> <p>Point1 : Il s'agit ici d'une modification d'un PLU en vigueur. La demande exprimée relève de l'élaboration du PLUI. Points 2 à 5 : voir commentaires dans les observations pertinentes Point 6 : hors champ de l'enquête Points 7 : voir commentaires dans RD49. Point 8 : hors champ de l'enquête Point 9 : Réponse honnête du maitre d'ouvrage.</p>	
--	--

<p><b>RD 57</b></p>	<p><b>Association de Défense de l'Environnement de Bourg-la-Reine Nord</b></p> <p>Nous comprenons, pour notre Municipalité, sa volonté de se mettre en conformité avec la réglementation, telle qu'elle s'impose, avec l'objectif de 25 % de logements sociaux.</p> <p>Néanmoins, compte-tenu de la situation dans laquelle se trouve notre ville, à l'habitat déjà dense (2), cette démarche se trouve confrontée à une difficulté. Il n'y a plus assez d'espace pour construire de nouveaux bâtiments. La solution – ultime – semble être d'augmenter les hauteurs des immeubles en affectant un « bonus hauteur » aux projets vertueux, c'est à dire, à ceux qui comportent assez de logements sociaux ou qui s'avèrent aller dans le sens écologique – cas de l'énergie positive.</p> <p>Cette solution est peut-être le meilleur compromis. Pourtant, à notre avis, cette solution n'en est pas un car nous considérons qu'il est fondamentalement malsain d'entasser les gens les uns sur les autres, dans des appartements, au seul motif qu'il faut loger toujours plus de monde. Ce n'est pas seulement une démarche administrative telle que l'aménagement du PLU au niveau municipal que nos représentants doivent engager, c'est une démarche plus globale de recherche d'adéquations entre la gestion des populations, celle des logements et de l'aménagement des territoires au niveau régional, sinon national.</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u> : la remarque du paragraphe ci-dessus est légitime mais est hors champ de l'enquête d'une procédure de modification de PLU.</p> <p>(2) Les dernier chiffres publiés par l'INSEE datent de 2018 et donnent une densité de 11226 habitants au km<sup>2</sup> pour Bourg-la-Reine contre 9200 habitants au km<sup>2</sup> pour les Hauts-de-Seine et 1017 habitants au km<sup>2</sup> en île de France. Bourg-la-Reine comptait 20769 habitants pour une surface de 1,87 km<sup>2</sup> seulement.</p> <p>Parmi les modifications présentées dans cette nouvelle version du PLU, certains paragraphes nous amènent à des remarques, des réserves ou même des contestations décrites ci-dessous.</p> <p>Notre lecture (numéros de chapitres et numéros de pages) font référence au document intitulé « 2 / Règlement écrit VDEF.pdf » trouvé sur le site internet de la municipalité.</p> <p>Début des notes Page 20 Zone UA</p>	<p>B C D G H</p>
---------------------	--	----------------------------------

	<p>page 29 10,1,1,1 : hauteurs maximales</p> <p>textes lus :</p> <p>Pour les constructions comportant au moins 50 % de SDP dédiée au logement social : une hauteur plafond de 23 mètres maximum et une hauteur de façade de 19 mètres maximum.</p> <p>Et</p> <p>Pour les constructions comportant au moins 50 % de SDP dédiée au logement social : une hauteur plafond de 19 mètres maximum et une hauteur de façade de 16 mètres maximum.</p> <p>Nous émettons la réserve suivante :</p> <p>pour les projets bénéficiant du dépassement des règles de hauteur (augmentation de 3 mètres) des hauteurs maximum, le projet ne doit pas aboutir à ce que le rez-de-chaussée soit en partie enterré.</p> <p>Nous sommes réservés, comme indiqué en introduction, sur l'idée qu'augmenter les hauteurs des immeubles soit réellement une solution qui permettra de fournir un logement aux intéressés.</p> <p><b>Réponse Maitrise d'ouvrage</b> En zone UA, la règle est une implantation en limite de voie, ce qui induit un rez-de-chaussée au niveau du trottoir et exclut les cours anglaises et les rez-de-chaussée en partie enterrés. La ville sera attentive à éviter ces constructions « en cours anglaise ».</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : le maître d'ouvrage anticipé le problème par une règle d'implantation dans l'article 6.1. Les permis de construire seront en outre conditionnés par le Règlement sanitaire départemental du 92, article 27, qui se réfère à l'article 43 du code de la santé. Il est interdit d'habiter une cave ou d'exercer les activités normales dans une pièce sans ouverture.</p> <p>Définition dans le catalogue BTP : Cour étroite décaissée en pied de façade au droit de fenêtres en sous-sol. Autre description : Une cour anglaise est une cour au niveau du sous-sol et encaissée entre la rue et la façade d'un bâtiment, qui servait entre autres à l'origine à éclairer et ventiler ce niveau, en plus de permettre dans plusieurs cas un accès direct à ce niveau depuis la rue.</p>	
--	--	--

	<p>Page 31 11.1.1 Les façades et les pignons</p> <p>Le texte ajouté, tel que présenté dans la nouvelle version, prend en compte les aspects visuels des accessoires à caractères techniques.</p> <p>Remarque : Il est regrettable que les nuisances sonores ne soient pas mentionnées également : ventilations, climatisations, pompes à chaleur, etc.... N'est-il pas possible de les prendre en compte ?</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les nuisances sonores ne sont pas directement réglementées dans le règlement du PLU.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : réponse claire. Les mesures préventives pour limiter les émissions sonores de ces éléments techniques ne sont pas du ressort d'un document d'urbanisme. Une des solutions relève des progrès technologiques applicables lors de leur fabrication. Les dispositions pour lutter contre les nuisances provoquées par le bruit sur le sommeil, la santé et la qualité de vie relèvent plutôt du code de la santé.</p> <p>Page 35 12,1 : Stationnement : Objection 1 : La notion de dispositif PLAI n'est pas définie dans le document.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Cela pourrait être précisé dans le document.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage.</p> <p>Objection 2 : Il est illusoire de croire que les personnes logées dans des logements sociaux ne disposeront pas d'automobiles. Pour s'en rendre compte, il suffit de marcher dans les villes de la région dont les parkings extérieurs, partout, sont remplis de voitures. Dispenser les constructions de s'équiper en stationnements revient inévitablement à reporter la question sur les rues avoisinantes – déjà saturées aujourd'hui – et donc pénaliser la communauté environnante.</p>	
--	---	--

	<p>Nous considérons que la règle définie, qui a toujours été reçue comme satisfaisante pour la zone, doit être appliquée pour tous les projets (1). C'est une question qui repose à la fois sur le constat pragmatique du besoin en stationnements et sur le principe d'équité selon laquelle, la règle s'applique à tous.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE</b> : voir commentaire en RD1.</p> <p>Cette objection est valable pour toutes les zones.</p> <p>(1) Par exemple, en zone UA, il s'agit donc de la règle : « une place par logement ».</p> <p>Remarque : pour assurer une logique économique optimale et durable de l'ensemble, les projets devraient intégrer des zones de stationnements conçus de telle sorte que les parkings puissent être loués, éventuellement, à des membres extérieurs à la résidence.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Ce type de dispositif n'est pas du ressort du PLU. <b>Commentaire du CE</b> : aucun</p> <p>Page 40 Zone UB</p> <p>page 47 11.1.1 Façades et pignons</p> <p>même remarque que pour page 31.</p> <p>page 50 12.1 Normes de stationnement</p> <p>même objection que pour page 35 La règle définie pour la zone UB s'applique de façon identique à tous les projets.</p>	
--	--	--



page 54  
zone UC

Remarque :

La constitution des zones UCa semble être faite pour permettre d'augmenter la hauteur des constructions dans des zones construites en immeubles.

Page 60 :

texte :

10.1 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UC à l'exclusion du secteur UCa : La hauteur plafond\* des constructions est limitée à 16 mètres.

Dans le secteur UCa : La hauteur plafond\* des constructions est limitée à 22 mètres

nous émettons les mêmes réserves que pour page 29

**Réponse Maîtrise d'ouvrage**

En zone UCa, le risque paraît faible d'avoir un rez-de-chaussée pour partie enterré, au vu de la hauteur prévue de 22m, qui est supérieure de 6 m à la règle actuelle et offre une constructibilité intéressante sans avoir besoin d'avoir recours à une cour anglaise. La Ville sera attentive à éviter ces constructions en « cours anglaise ».

**Commentaire du CE :** même commentaire que plus haut pour la zone UA.

Remarque :

L'augmentation des hauteurs de 16 à 22 mètres semble prévue pour permettre d'ajouter 2 étages aux constructions.

page 63

12.1 Normes de stationnement

Même objection que pour page 35

La règle définie pour la zone UC s'applique de façon identique à tous les projets.

**Commentaire du CE :** prends acte de l'engagement du maitre d'ouvrage donné plus haut.

	<p>Page 67 Zone UE page 76 11.1.5 Les clôtures le long de la limite de voie et des limites séparatives objection 1 : le terme CINASPIC n'est pas défini dans le document.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Ce sont les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Cette définition sera précisée dans le règlement. <b>Commentaire du CE</b> : prends acte de l'engagement du maitre d'ouvrage</p> <p>Remarque : Les modifications apportées au PLU comportent de nouvelles indications sur le festonnage afin d'en limiter la gêne pour les passants au motif qu'il sera plus agréable pour le passant de pouvoir bénéficier de la vue, au moins partielle, de la végétation présente dans les jardins. Il s'agit donc de favoriser l'intérêt collectif. (Elles semblent ignorer que ce dispositif est censé protéger l'utilisateur du jardin du regard de l'utilisateur du trottoir.)</p> <p>Objection 2 : Sauf erreur de notre part, renseignement pris, il s'avère que CINASPIC signifie : « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Nous ne voyons pas comment il est légitimement possible d'exonérer ces « établissements d'intérêt collectifs » de l'application de cette règle qui, précisément, est établie dans « l'intérêt du collectif ». Nous considérons comme inappropriée cette exception à la règle et demandons que, par souci d'équité, les divers usagers du territoire se voient appliquer la même règle.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Cette exception est prévue pour se conformer à des règles relatives à la sécurité dans des établissements publics, notamment dans le cadre des mesures Vigipirate. <b>Commentaire du CE</b> : aucun.</p> <p>page 70 texte 4.5 Collecte des déchets Le stockage des bacs à déchets est toléré dans la marge de recul mais doit être discret autant que possible et caché de</p>	
--	--	--

	<p>préférence par un dispositif paysager ou végétal.</p> <p>Objection : Cette phrase doit être modifiée comme suit « Le stockage des bacs à déchets est toléré dans la marge de recul mais doit être discret autant que possible et caché de préférence par un dispositif paysager ou végétal. » Il est en effet difficile d'admettre implicitement qu'un habitat individuel n'ait pas automatiquement l'autorisation de déposer au-devant de son domicile, dans sa cour ou son jardin, les bacs poubelles.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> La phrase proposée est identique à la phrase initiale. <b>Commentaire du CE</b> : aucun.</p> <p>Remarque : Si les bacs poubelles sont laids, les habitants n'en sont pas responsables. Rien n'interdit à la municipalité ou à son prestataire de mettre à disposition des bacs poubelles élégants. Nous sommes néanmoins d'accord sur le fait qu'un résident respectueux doit faire en sorte de ne pas nuire à l'esthétique générale de son environnement.</p> <p>Page 74 10.1 Hauteur maximale des constructions Concernant le retour de la limite des hauteurs à 9 et 11 mètres en zone UE En cas de toitures terrasses.</p> <p>Remarque : La limitation à 9 m à l'égout et 11 mètres au faitage, correspondait, dans l'esprit, à permettre la construction d'habitations avec un rez-de-chaussée-garage plus un ou deux niveaux d'habitation et des combles. Il paraît normal d'aligner les hauteurs des constructions en toitures terrasses à celles des constructions ayant une toiture traditionnelle. Pour autant, nous pensons que certains constructeurs voudront, dans le même projet, enterrer partiellement le rez-de-chaussée et placer un attique en toiture, ce qui leur permettra de gagner un étage d'habitation. Or, cela ne correspond pas à l'esprit dans lequel cette zone a été conçue. Enterrer le rez-de-chaussée est une manière de contourner la règle.</p>	
--	--	--

	<p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1, point 3. <b>Commentaire du CE</b> : voir commentaire dans RD1.</p> <p>Réserve : Aucun projet de construction ne devrait présenter, en rez-de-chaussée, d'habitation en partie enterrée.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1, point 3. <b>Commentaire du CE</b> : aucun.</p> <p>Page 78 12.1 Normes de stationnement même objection que pour page 35 La règle définie pour la zone UE s'applique de façon identique à tous les projets. <b>Commentaire du CE</b> : voir commentaire relatif à la norme de stationnement dans la question RD1, point 4.</p> <p>Page 80/81 Article 13 UE : obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations Ces dernières années, le constat a été fait que la ville disposait de peu d'espaces verts publics et a mis en évidence l'intérêt, pour la collectivité, de conserver précieusement les espaces verts privés qui subsistent, et, notamment, ceux installés dans la bande de recul des 4 mètres entre la voie publique et les constructions car ces derniers « offrent de la verdure aux passants ». Si ces « espaces libres » se voient contraints par beaucoup d' « obligations imposées » ; ils ne seront plus libres. Cela devient liberticide. La municipalité, malgré ses bonnes intentions, ne doit pas intervenir à ce point dans les consignes imposées aux particuliers dans la gestion de leurs jardinets et plates-bandes.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d’ouvrage</b> L’objectif est d’éviter l’artificialisation des sols, et notamment dans la bande de recul, tout en permettant les accès et prenant en compte les contraintes techniques et situations particulières. Il est recherché un équilibre entre le paysage urbain offrant un cadre végétal agréable et les besoins liés à la vie quotidienne des habitants.</p> <p><b>Commentaire du CE</b> : le document d’urbanisme local est conçu pour intervenir à la parcelle. Les dispositions formulées</p>	
--	---	--

	<p>vont dans le sens de l'intérêt général et des particuliers. L'interaction paysagère et environnementale met inévitablement en lien l'espace privé et l'espace public.</p> <p><i>Fin des notes de RD57</i></p>	
--	--	--

<p><b>RD 58</b></p>	<p><b>Propositions</b></p> <p>1. Imposer un % minimum de logements sociaux pour l'ensemble de la commune pour toute construction d'habitat collectif</p> <p>Supprimer le seuil de 1000m<sup>2</sup> Cela pour assurer plus de mixité et réduire l'appétit des promoteurs en supposant que c'est moins rentable pour eux</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD8. <b>Commentaire du CE</b> : voir en RD8, point 1.</p> <p>2. S'oppose à la baisse du ratio des parkings pour logements sociaux dans toutes les zones</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE</b> : voir en RD1</p> <p>3. S'oppose à l'augmentation de la hauteur à 11m en UE.</p> <p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b> Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1. <b>Commentaire du CE</b> : voir en RD1</p> <p>4. Propose d'ajouter un minimum (20° ?) pour les toitures dites en pente pour éviter les fausses toitures en pente (type 5,01% soit moins de 3° en réalité) afin de contourner la règle</p> <p>5. Emet une réserve sur l'enterrement partiel en rez-de-chaussée qui vie à contourner la règle et à gagner un étage (non conforme aux schémas de la zone UE : autorisé article 10 : R+2+attique).</p> <p>Propose de préciser par exemple : en complément des hauteurs, ajouter un nombre de niveaux maximum autorisés, sur RDC</p>	<p>C D G</p>
---------------------	--	----------------------

	<p><b>Réponse Maîtrise d'ouvrage</b>  Les éléments relatifs à ce sujet sont développés en réponse à la question RD1.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> le maitre d'ouvrage s'est engagé à annuler la surélévation de hauteur en zone UE, répondant au point 3 ci-dessus. Les problèmes soulevés en 4 et 5 tombent de facto.</p>	
<p><b>RD 60</b></p>	<p><b>Association Bourg-la-Reine en transition</b></p> <p>Les modifications proposées se veulent tourner vers des thématiques de première importance. Nous déplorons l'absence de présentation des ambitions et stratégies générales de la ville : Par exemple faire le lien avec la mise en œuvre de la Loi Air Energie Climat (PCAET pour l'EPT Vallée-Sud) et les engagements de Monsieur le Maire sur le Pacte pour la transition signé en avril 2020.</p> <p>Stationnement : Diminuer les places de parking pour les logements neufs pour plus de pleine terre est une bonne idée mais il faut l'inscrire dans une politique forte de développement des mobilités douces (réseau cyclable, ville du quart d'heure.)</p> <p>Vélos : Le positionnement des vélos en RDC est une bonne idée : il faut privilégier le fait que les locaux pour vélos doivent être faciles d'accès pour ceux-ci.</p> <p>Espaces verts : les recommandations proposées (nombre d'arbres au m<sup>2</sup>, installation de haies...) sont louables mais peu ambitieuses et surtout il n'y a pas de mesures de contrôle ou de contrainte.</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur :</u> les autres propositions présentées dans l'observation sont toutes légitimes et motivées par la nécessité de préparer un document d'urbanisme au prisme de la transition énergétique. Cependant, cette approche stratégique ne relève pas d'une procédure de modification du PLU. Elles ne sont pas dans le champ de l'enquête.</p>	<p>E F H</p>

## **PARTIE 3**

### **Questions du commissaire enquêteur**

### Q1 - Sur le règlement graphique

- Pourriez-vous expliquer l'articulation entre le projet global du secteur de la Faïencerie (la notice explicative §3.1.2, p. 11) et les orientations du PADD du PLU en vigueur ? Ne doit-il pas s'inscrire par une actualisation appropriée sur le plan de zonage de la modification ?

#### Réponse Maîtrise d'ouvrage

Le projet Faïencerie a été conçu dans le respect du PADD du PLU en vigueur. Il a été élaboré dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », 2ème édition. Le projet lauréat s'inscrit dans les orientations souhaitées par la ville à l'occasion de cet appel à projets, elles-mêmes bien entendu étant compatibles avec le PLU.

**Commentaire du CE :** identique à ceux donnés dans les observations RD16 et RD49.

- Il serait utile de superposer le périmètre de mixité sociale sur un fond parcellaire avec les zones concernées pour améliorer la lisibilité

#### Réponse Maîtrise d'ouvrage

Le périmètre de mixité sociale est bien sur un fond parcellaire. Il pourra être proposé à une échelle plus lisible.

**Commentaire du CE :** je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage.

- La légende indique 'marge de recul des constructions' par un trait orange mais celui-ci n'est pas lisible sur le plan.

#### Réponse Maîtrise d'ouvrage

Ce trait sera accentué.

**Commentaire du CE :** je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage

### Q2 - sur la notice explicative

**A noter** que le maire de Bourg-la-Reine a intégré certaines corrections à faire parmi celles suggérées ci-dessous, dans sa réponse au projet adressée à l'EPT VSGP en date du 7 octobre.

#### § 3.1.1, p. 10 :

Ce paragraphe annonce que le périmètre de mixité et la diminution de SDP seront modifiés dans le règlement écrit et sur le règlement graphique. Après lecture des dits documents, on constate que les modifications y figurent bien à l'exception de la règle de diminution du seuil de surface plancher qui n'apparaît pas sur le règlement graphique (plan de zonage).



1. Comment comptez-vous corriger cette omission : en écrivant cette règle sur la légende du plan de zonage ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage**

Il ne s'agit pas d'une omission. Les éléments figurent dans le règlement écrit : ce sont 2 documents complémentaires

**Commentaire du CE : aucun.**

2. Dans ce même paragraphe, pourriez-vous clarifier l'application des règles pour la zone UC : Le périmètre de mixité sociale ne s'applique qu'à une partie de la zone UC tandis que la règle de diminution de SDP s'applique à toute la zone UC ? ces 2 règles sont-elles en cohérence ? Plus loin, dans §3.1.2 il est indiqué que » le périmètre de mixité sociale est étendu...à l'ensemble de la zone UC, sauf le secteur de la Faïencerie » : cette formulation est différente de celle du § 3.1.1 : « Le périmètre ne s'applique qu'à une partie de la zone UC ». Ne faut-il pas rendre cohérentes les assertions de ces paragraphes pour la zone UC ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage**

La diminution de SDP s'applique au sein du périmètre de mixité sociale. Il concerne en effet une grande partie de la zone UC, comme figuré sur le plan de mixité. Il n'y a pas d'incohérence entre ces dispositions.

**Commentaire du CE : aucun.**

3. Pourriez-vous préciser l'expression « hauteur sol » ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Il s'agit d'une coquille, il faut comprendre « hauteur ».

**Commentaire du CE : il est donc attendu que le maitre d'ouvrage corrige le texte.**

§ 3.1.2, p.11 :

Le texte annonce « cinq nouvelles règles ». Cependant seulement 4 règles sont développées concernant : le stationnement, l'article 2 reconstruction a minima du même nombre de logements sociaux détruits, majoration du volume constructible, création du secteur UCa. Pourriez-vous vérifier ce point ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Effectivement, il s'agit d'une incohérence, il y a 4 points et non 5.

**Commentaire du CE : il est donc attendu que le maitre d'ouvrage corrige le texte.**

3ème règle (p.12) relative à la création d'un secteur UCa

Le maître d'ouvrage peut-il préciser si des logements intermédiaires, entre LLS (logements locatifs sociaux) et accession privée, sont inclus dans le concept de mixité sociale sur ce secteur ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Non, ils sont assimilés à du logement en financement libre.

**Commentaire du CE** : il aurait été utile d'ajouter une définition de la mixité sociale dans la notice explicative pour écarter la tendance du public à la réduire à l'ajout uniquement de logements sociaux.

§3.2.1 p.13 :

Veuillez vérifier la cohérence dans le même paragraphe entre :

- L'annonce de quatre ajustements alors que trois modifications sont détaillées
- L'annonce d'une recommandation alors que deux sont présentées

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Il y a bien 3 modifications et 2 recommandations (et non 4 ajustements et 1 recommandation, mais le sens n'est pas impacté).

**Commentaire du CE** : il est donc attendu que le maître d'ouvrage corrige le texte.

§3.2.2, p.13 :

Pourriez-vous expliquer quel calcul conduit aux 80% : « ainsi les 80% de la superficie des terrains sont répartis entre la construction et l'aménagement d'espaces libres » ? Qu'en est-il des 20% restant ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Le règlement impose 40 % d'emprise maximale / 40 % d'espaces verts minimum, le reste est à ventiler, entre espaces verts, circulations, terrasses, parking en sous-sol... au choix du maître d'ouvrage.

**Commentaire du CE** : aucun.

§3.2.2, p.14 :

Pourriez-vous écrire que la phrase « toutefois les festonnages peuvent être apposés, à condition de ne pas dépasser 1,80m à partir du trottoir » est annulée et remplacée » au lieu de « modifiée », pour être en cohérence avec le règlement écrit p.76 ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** A notre sens, la règle est bien modifiée.

**Commentaire du CE** : aucun.

Dans le même paragraphe, le texte mentionne « quatre règles modifiées ci-dessus » alors que seulement trois sont effectivement détaillées. Pourriez-vous corriger ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Il y a bien 3 règles modifiées.

**Commentaire du CE** : il est donc attendu que le maitre d'ouvrage corrige le texte.

Dans le même paragraphe, le texte évoque la lutte contre le phénomène des îlots de chaleur : pourriez-vous fournir un plan situant ces îlots existants ou potentiels si les règles ne sont pas appliquées ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Il est fait référence au « phénomène « des îlots de chaleur (les îlots de chaleur urbains sont des élévations localisées des températures). Ces îlots peuvent apparaître à l'échelle d'une ville ou d'une parcelle.

**Commentaire du CE** : le maitre d'ouvrage m'a adressé un plan à l'échelle de la ville localisant effectivement des îlots de chaleur sur plusieurs sites.

La recommandation de l'article 13 va dans le sens du verdissement des quartiers mais peut-elle être plus contraignante pour être effective : par exemple en imposant des forces d'arbre ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Le choix des élus a été de rester dans une recommandation, et non une obligation, notamment pour tenir compte de l'existant et des cas particuliers.

**Commentaire du CE** : je prends acte.

§3.3.1 et § 3.3.2, p.15 et p.17 :

Pourriez-vous vérifier la cohérence entre la hauteur maximum pour l'édification de clôtures indiquée ici « 2,5m » et le texte du § 3.3.2, p.17 : « la hauteur à l'article 11 des zones UA tous secteurs, UB, UC et UE en limite d'emprises ferroviaires situées en zone UM est de 2,8m maximum » ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Il y a bien une incohérence. La disposition p.15 comporte une erreur.

A la place de « Intégrer une hauteur maximale de 2,5m pour l'édification de clôtures en limites d'emprises ferroviaires et emprises publiques », il faut lire « Intégrer une hauteur maximale de 2,8m pour l'édification de clôtures en limites d'emprises ferroviaires.

**Commentaire du CE** : il est donc attendu que le maitre d'ouvrage corrige le texte

§3.4.1 et 3.4.2, pp. 17-18 :

Ce texte et les articles 6.1.4 et 9.2 du règlement écrit concernent-ils les constructions existantes quelle que soit leur destination ? **Oui.**

Paragraphe « incidences de la modification sur le PLU et l'environnement »

Le maître d'ouvrage pourrait-il rappeler ici le texte législatif imposant la présence de cette thématique et le contenu que qu'on doit y trouver ?  
Quant à l'incidence sur l'environnement : pourquoi y-a-t-il absence de commentaire alors que de nombreuses modifications visent de manière légitime à influencer positivement l'environnement ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Ce paragraphe, qui aurait pu être étoffé, a été créé dans l'esprit de montrer que la modification respecte l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule que la procédure de modification du P.L.U ne réduit pas une protection (EBC, zone agricole, naturelle forestière,).

**Commentaire du CE** : je prends acte.

4/1- tableau des modifications

Pourriez ajouter une introduction expliquant l'utilité de ce tableau dans la notice, Quelle est la logique du déroulé du tableau comparatif ?  
doublons à corriger ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** ce tableau a pour objet d'explicitier les évolutions (PLU en vigueur colonne de gauche et projet de modification °2 du PLU colonne de droite) du PLU de façon claire afin que les gens ne soient pas contraints de se référer au règlement complet qui est assez lourd.

Il suit la logique des modifications exposées plus haut de de façon thématique (logement social...). Il est tout à fait possible de rajouter les thématiques à la main sur le dossier si vous pensez que ce n'est pas assez clair en l'état.

Concernant les doublons identifiés (p37), il s'agit en fait de la mise en place de règles identiques pour des zones différentes.

**Commentaire du CE** : L'intention du maître d'ouvrage est louable cependant la logique du tableau me semble apporter plus de confusion que de simplification à cause de son niveau de détail élevé. Une option est de le concevoir plus structurant avec évolution de règles affectant la zone. Toutefois, je laisse le maître d'ouvrage arbitrer du maintien du tableau en l'état ou pas.

**Q3 - pour le dossier d'information complémentaire du public**

- a) Zones couvertes par l'extension du périmètre de mixité sociale : préparer un plan avant-après et superposé sur parcellaire portant le nom des zones concernées, format A3 par exemple.

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Le dossier comporte le projet de plan modifié, et le plan existant figure dans le PLU en vigueur. Ces 2 éléments, ainsi que la notice, suffisent à la bonne compréhension de l'évolution de la règle.

**Commentaire du CE** : le maître d'ouvrage a bien voulu ajouter un tirage en A3 du dit plan avant-après.

- b) Politique de stationnement de la ville : sur le site de la ville, la stratégie et le plan de stationnement ne peuvent être téléchargés (problème technique ou plan indisponible ?). Serait-il utile de fournir un plan sur fond parcellaire avec un rayon de 500m depuis la gare, superposé au périmètre de mixité sociale et une légende en relation avec les normes de stationnement de la modification ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Le site Internet a été vérifié : toutes les informations sont disponibles, et les plans peuvent être téléchargés. Pour ce qui est d'un plan avec un rayon de 500m, il n'est pas utile, car aucune règle n'y fait référence. Il n'est en outre pas lié au périmètre de mixité sociale.

**Commentaire du CE** : aucun.

#### Q4 – Concernant le choix des dispositions régissant les PLU

La commune indique qu'elle a opté pour l'application des dispositions antérieures à la loi Grenelle 2 régissant le contenu des PLU. Ainsi les références au code de l'urbanisme ont été faites par rapport à la nomenclature en vigueur avant la loi ENE, portant Engagement national pour l'environnement.

Pourriez-vous expliquer les conséquences de ce choix sur la forme et le contenu du dossier de modification n°2 et sur les implications auprès des pétitionnaires auxquels la modification sera opposée ?

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Le PLU de Bourg la Reine a bien été élaboré avant la loi Grenelle 2. Pour une modification du PLU, les mêmes règles restent applicables. Les nouveaux articles du code de l'urbanisme relatifs aux PLU ne sont donc pas pris en compte. Pour votre information, un PLUI est en cours d'élaboration en parallèle à l'échelle de VSGP. Toutes les nouveautés législatives seront intégrées au PLUI, qui remplacera le PLU d'ici quelques années.

**Commentaire du CE** : je prends acte.

### Q5 - Sur la compatibilité avec les documents supra communaux

L'absence de référence à ces documents dans la notice explicative, incite à demander la situation du projet de modification 2 par rapport à :

- La compatibilité avec le SCOT EPT VSGP : arrêt projet automne 2021
- La compatibilité avec le Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement (PMHH).
- La prise en compte avec le Plan Climat, Energie, Air Territorial - PCAET
- La prise en compte des obligations chiffrées du Programme Local pour l'habitat – PLH (mentionné dans le PADD du PLU, pp.6 et 7).

**Réponse Maîtrise d'ouvrage** Les documents supra-communaux suivants n'ont pas été approuvés par les instances compétentes et ne sont donc pas en vigueur au moment de la présente modification :

- SCOT : projet non arrêté par la Métropole du Grand Paris (MGP)  
PMHH : projet non arrêté par la MGP
- PCAET : projet en cours de consultation par le public au sein de l'EPT VSGP, non approuvé

Concernant le PLH : il existe 2 PLH en vigueur sur le périmètre de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris issus des anciennes communautés d'agglomération ayant compétence en matière d'habitat, PLH dont les objectifs se situent entre 2015 et 2020. Le PLH de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre dont faisait partie la Ville jusqu'au 31 décembre 2015 reste néanmoins en vigueur jusqu'à l'approbation du PMHH. La modification actuelle du PLU se place donc dans le cadre des objectifs du PLH en vigueur, mentionnés dans le PADD.

**Commentaire du CE :** le maître d'ouvrage fournit ici des informations qu'il aurait été judicieux d'intégrer dans la notice explicative, non seulement pour comprendre le champ réglementaire restreint de la modification.

La prise de conscience que le maître d'ouvrage doit naviguer en une période de transition permet de comprendre quelque peu le malaise ressenti en lisant le document de modification. Le projet est en quelque sorte « assis entre deux chaises ».

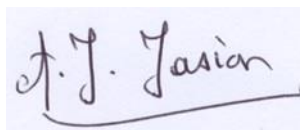
En matière de logements : Bien qu'il soit en vigueur, la notice n'a pas mentionné ses objectifs quantitatifs et spatiaux. La modification intervient à la fin de validité du PLH et avant que le PMHH ne soit mûri : L'absence de lignes directrices et précises pour programmer les logements peut en être la conséquence. Pour cela le ressenti global est d'être dans l'approximation du potentiel de croissance. Le maître d'ouvrage parle en termes de prospective s'appuyant sur des statistiques officielles de l'évolution passée et pour une projection dans l'avenir, répondant ainsi à la demande du Préfet.

En matière d'environnement et de transition écologique : Le public observait un manque ou pense que le document ne va pas assez loin. Cette constatation, que la soussignée ressent aussi, peut s'expliquer par la vue en négatif de la modification sur fond de PCAET encore non abouti : absence d'enjeux prioritaires, absence de nouveaux outils de diagnostic et d'indicateurs de mesure,

## 6 CONCLUSION DU RAPPORT

Les étapes de prise de connaissance et d'analyse du dossier, les questions de la soussignée, l'expression des personnes publiques et du public, les réponses apportées par VSGP, la formulation de mon avis sur ces réponses s'étant déroulées libres de toute entrave, je conclus au déroulement de l'enquête publique dans les règles.

Fait à Châtenay-Malabry, le 28 décembre 2021

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature reads "A. J. Jasion" with a horizontal line underneath.

Annie Joëlle jasion

Commissaire enquêteur

Note : Les conclusions et l'avis motivé sont présentés dans la partie II de cette publication. Les pièces jointes et les annexes sont incluses dans cette publication imprimée ainsi que sur la copie numérisée.



## Partie II : CONCLUSIONS MOTIVÉES

### 1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE

#### Origine du projet de modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourg-la-Reine, approuvé en 2013 a évolué par la modification simplifiée n° 1 approuvée en 2019 : Celle-ci a permis de préserver l'identité des quartiers pavillonnaires (l'encadrement plus fort des emprises au sol) et d'actualiser le document au regard de la Loi ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové), du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre.

La présente enquête publique concerne la deuxième modification du PLU depuis 2013.

#### Objet de la modification n° 2

Dans un article publié dans *BLR Magazine* de septembre 2021, la Ville précise son intention de mieux répondre à certains enjeux, pour les dernières années d'application du PLU avant l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) envisagé à l'horizon 2025.

Et, dans un article publié dans *BLR Magazine* d'octobre 2021, la Ville informe qu'elle entend répondre aux exigences de l'Etat [notamment en matière de production de logements] tout en préservant le cadre de vie et poursuivre les objectifs de transition écologique.

Dans la notice explicative du projet soumis à l'enquête, le maître d'ouvrage fixe les objectifs de :

7. Renforcer les dispositions pour l'intégration de logements locatifs sociaux et du développement de la mixité sociale.
8. Renforcer la perception de la nature dans les quartiers pavillonnaires (zone UE)
9. Améliorer la qualité architecturale des constructions
10. Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique
11. Modifications/ajustements réglementaires et corrections d'erreurs matérielles
12. Modifications des annexes

Pour cela, le maître d'ouvrage propose de nouvelles règles ou des modifications au règlement écrit et au règlement graphique.

#### Cadre juridique

L'objet des évolutions du PLU entre dans le champ de la procédure de modification en application de l'article L.153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun retenue pour ce dossier, selon les articles L.153.41 à 44 du code de l'urbanisme, l'organisation d'une enquête publique est requise pour recueillir l'avis du public préalablement à l'approbation du document d'urbanisme.

### **L'autorité organisatrice de l'enquête**

L'établissement public territorial allée Sud Grand-Paris (EPT VSGP) est l'autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage (MO). Elle collabore avec la Ville de Bourg-la-Reine qui établit son projet politique. VSGP est l'autorité compétente pour prendre, après l'issue de l'enquête, la décision d'approbation de la modification n° 2 en tenant compte des avis des Personnes publiques associées et des résultats de l'enquête.

L'enquête publique se déroule selon les modalités définies par le président de VSGP dans son arrêté d'ouverture de l'enquête (n° A 224/2021 du 29 septembre 2021 et annoncées dans l'avis de publicité de l'enquête.

### **Désignation du commissaire enquêteur**

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné la soussignée en qualité de commissaire enquêteur par décision datée du 19 août 2021.

### **Notification aux personnes publiques associées**

VSGP a notifié le projet de modification à 11 personnes publiques associées en conformité avec l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Six d'entre elles ont répondu et leurs réponses ont été déposées dans le dossier dès le début de l'enquête.

### **Incidence environnementale**

L'autorité environnementale (la MRAe) estime que la modification n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

*Au vu des objectifs de développement durable et de la prise en compte des enjeux de biodiversité et de nuisances sonores tels que présentés dans la modification, le projet de modification n° 2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (cf. Avis daté du 7 octobre 2021).*

## **2. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### Choix de la procédure

Sur demande de la soussignée, le MO a levé le doute sur l'apparente contradiction dans la justification de la procédure : diminution des droits à construire versus un objectif majeur de production de logements.

### Le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête est complet conformément à l'article R.123.8 du code de l'environnement :

1. La notice explicative
2. Le règlement écrit
3. Le règlement graphique (Plan de zonage et plan des hauteurs à l'échelle 1/2000è)
4. Les annexes

Le sommaire et les pièces du dossier ont été complétés afin que le grand public ait une vision immédiate et complète du contenu, avec une nomenclature compréhensible. Le plan de zonage et le plan des

hauteurs modifiés ont été tirés en format lisible (A0). Le maître d'ouvrage a fourni des éléments d'information complémentaire dans une chemise indépendante du dossier.

#### La publicité et l'information du public

La Ville de Bourg-la-Reine a organisé une réunion d'échanges et d'information avec le public (facultative pour cette procédure). Une cinquantaine de personnes étaient présentes. La réunion a été annoncée dans le magazine municipal et le site Internet de la Ville.

Les mesures de publicité légale et l'information du public sur l'enquête ont été accomplies conformément à l'article L.123.10 du code de l'Environnement.

La ville de Bourg-la-Reine a élargi sa communication par des publicités complémentaires sur son site Internet, VSGP en fit de même sur son site Internet, sur *BIR Magazine* et sur des panneaux électroniques lumineux. La soussignée est allée sur le terrain et sur les sites Internet pour constater ces faits.

#### Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée, sans incident, du 20 octobre au 24 novembre 2021 inclus, soit 36 jours d'affilée, selon les modalités définies dans l'arrêté de VSGP n° A 224/2021 daté du 22 juillet 2021.

#### Les observations

La participation du public, particuliers et plusieurs associations, a révélé un intérêt certain pour ce document qui aborde des enjeux fortement ressentis tels que le processus de densification urbaine, de réchauffement climatique et environnemental et la politique du logement.

#### Les réponses du maître d'ouvrage

L'enquête a permis au maître d'ouvrage de mieux expliquer certains de ses choix, il a répondu à chaque observation des PPA, du public et du commissaire enquêteur.

L'enquête a permis de faire progresser le projet pour une meilleure acceptabilité sociale. En effet, Le maître d'ouvrage a procédé à des arbitrages pour tenir compte des avis du public.

#### Le lien avec les autres documents d'urbanisme

La modification n° 2 intervient huit ans après l'approbation du PLU et deux ans après la modification n°1. Si elle est approuvée elle aurait une durée de vie de 3 ans au moins en attendant l'approbation du PLUi Vallée Sud Grand Paris envisagé pour 2025.

Ses effets seraient donc significatifs malgré cela les diagnostics qui devraient soutenir les choix faits dans la modification manquent. Ceci dans le contexte d'un SCOT, d'un PMHH, d'un PCAET et d'un PLUi en cours d'élaboration.

### **Sur les logements et la mixité sociale,**

Ce thème est la raison d'être de la modification. Celle-ci intervient à la fin de validité du PLH et avant que le PMHH- Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement du Paris ne soit abouti d'où une absence de lignes directrices et de programmation.

Les outils incitatifs à la constructibilité ne donnent pas de visibilité sur le volume ni sur la typologie de logements qui seraient générés. Cet état d'approximation est gênant et met en relief des problématiques spécifiques :

- Hauteur à l'interface entre UA et UE

La Ville propose de renoncer à la règle de sur hauteur pour les secteurs à R+4 (en jaune sur le plan de hauteurs). En effet ceux-ci comportent une part importante de zones contact avec les pavillons ou bien sont localisés le long de voies secondaires plus étroites. (Je remarque que les secteurs R+4 couvrent la plus grande surface de la zone UA)

Cet arbitrage est sensible aux préoccupations des habitants mais laisse perplexe : D'une part, la Ville prend sérieusement en compte le risque de dégradation de l'environnement (ombre portée, enclavement) et la solution proposée a la qualité d'être globale du nord au sud de la zone, pas restreinte aux seuls endroits mentionnés durant l'enquête.

D'autre part, elle réduit les options de production de logements dont les logements sociaux. La Ville a-t-elle estimé le manque à gagner et où et comment il pourrait être rattrapé ?

- Les secteurs d'habitat UC

Le maître d'ouvrage identifie des sites potentiels pour la mixité sociale et la production de logements. Mais la logique de ses choix n'est pas convaincante bien que basée sur sa connaissance intime du tissu urbain. Le potentiel de ces sites est hypothétique en l'absence d'études urbaines et de programmation.

- Les secteurs d'habitat UCa

La modification a créé cette sous-zone pour deux grands ensembles d'habitat social. Elle y ajoute une règle de surélévation de hauteur maximum pour accueillir de la mixité sociale.

La commune estime-t-elle que cette règle suffise à encadrer l'évolution du cadre bâti ?

A mon sens la transformation de ces ensembles sera plus complexe et demande des études spécifiques pour rechercher des scénarios. Le règlement d'urbanisme n'est pas la meilleure solution pour faciliter un urbanisme de projet.

## En matière d'environnement

L'autorité environnementale reconnaît que la modification prévoit des dispositions dans le règlement et a identifié les enjeux de biodiversité et de nuisances sonores :

- Imposant, sauf impossibilité technique, la végétalisation des marges de recul, et l'instauration de clôtures ajourées et végétales en limites séparatives en zone UE (secteur pavillonnaire) favorisant les continuités et la biodiversité ;
- Renforçant les règles en matière de traitement des espaces libres et les obligations de plantations en zone UA (secteur centre-ville et abords des axes structurants) en vue de réduire le phénomène d'îlots de chaleur ;
- Fixant une hauteur maximale des clôtures de 2,80 m pour les terrains situés en limite des emprises ferroviaires, afin de limiter les nuisances sonores ;
- Autorisant le dépassement des hauteurs maximales en zones UA et UC à partir d'un niveau optimal de performance énergétique ;
- Imposant la localisation, sauf impossibilité technique, des locaux vélos en rez-de-

chaussée pour les nouvelles constructions de plus de deux logements ;

Ce qui est déroutant est l'écart entre la formulation d'enjeux majeurs et la nature ponctuelle et incrémentielle des ajustements ou règles proposées. Toutefois les mesures règlementaires prises vont nettement dans le bon sens. Par exemple :

- La modification évolue positivement par rapport au PLU en vigueur par l'apport de règles destinées à réduire ou éviter les effets négatifs de la densification telle que l'artificialisation des sols et dans une certaine mesure la lutte contre le réchauffement climatique, et pour la perception de la nature en ville.
- Mais elles ne sont pas assez prescriptives dans d'autres cas : une recommandation pour que tout projet de construction conserve des plantations existantes semble avoir peu de poids face aux possibilités de rentabiliser le foncier qu'offre le règlement (articles 6 et 7 implantations le long de la voie et sur les limites séparatives) en zone UA. De même en zone pavillonnaire UE dont les règles permettent l'implantation sur limite séparative même si elles sont soumises à plusieurs conditions (article 7.1)
- L'enjeu des îlots de chaleur est fort dans les zones UA, UB et UC mais les mesures sont faibles. Les solutions proposées ne peuvent se limiter à l'augmentation d'espaces verts et de nature en ville. Ne faudrait-il pas introduire des règles pour les matériaux de construction extérieurs par exemple ?
- Pour le choix des arbres : ils doivent être peu consommateurs d'eau certes (article 13.3). Ne faut-il pas penser au type de racines et leur impact sur le retrait gonflement des argiles ainsi que la force de l'arbre dont la capacité à absorber le CO<sup>2</sup> varie avec l'âge ?

L'action dans ce vaste domaine semble contrecarrée par la priorité donnée par les autorités à la densification. Cette tendance ne concerne pas Bourg-la-Reine seule.

### 3. AVIS MOTIVE

#### Résumé

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 36 jours consécutifs, après :

- L'étude en détail des différentes pièces du dossier soumis à l'enquête
- La prise de connaissance de statistiques fournies par la Ville sur ma demande
- La lecture de parties pertinentes du rapport de présentation et du PADD du PLU en vigueur
- La lecture du courrier du Préfet 92 daté du 19 juin 2019 suite à la modification n°1 fournie sur ma demande
- La lecture d'une pièce du Porter à connaissance du PLU, daté du 13 octobre 2009 relative aux règles de densité, fournie sur ma demande
- La lecture du document présentant le projet au public lors de la réunion initiée par la Ville le 7 octobre
- La prise de connaissance de l'avis de l'Autorité environnementale
- Des entretiens et la réception de toute documentation demandée à VSGP et à la Ville
- Un entretien avec la Métropole du Grand Paris au sujet du projet Cité de l'Enfance
- Les trois visites sur le terrain, l'une guidée par la Ville, deux autres à mon initiative
- L'analyse approfondie des observations et des propositions des PPA, du public et des associations
- La remise du procès-verbal de synthèse des observations et des questions de la soussignée
- L'examen du mémoire en réponse fourni par le maître d'ouvrage VSGP
- Une analyse des justifications au regard des politiques publiques formalisées dans les lois et le code de l'urbanisme

#### Sur la forme et le déroulement de l'enquête

- La Ville a initié une réunion d'information et d'échanges avec le public trois semaines avant l'enquête (facultatif dans cette procédure)
- La procédure de modification de droit commun est justifiée selon les articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme. Les objectifs du PADD sont inchangés. Les documents et règles sont cohérents entre eux.
- VSGP et la Ville ont respecté les mesures de publicité légales de l'arrêté d'ouverture et de l'avis d'enquête dans la presse, sur les panneaux administratifs de la Ville, aux sièges social et administratif de VSGP et sur les sites Internet de la ville et de VSGP
- Les certificats d'affichage ont été dûment établis par VSGP et la Ville
- La Ville a utilisé des media de communication supplémentaire pour inviter la population à participer à l'enquête
- Les pièces du dossier étaient conformes à la réglementation en vigueur
- Le sommaire initial a été amélioré pour en faciliter la compréhension par le public et être identique sur format papier et sur site dématérialisé
- Le plan de zonage et le plan des hauteurs modifiés ont été tirés en format lisible (A0)
- Des éléments d'information complémentaire pour le public ont été placés dans une chemise indépendante du dossier.
- La participation du public s'est faite en large majorité sur le registre dématérialisé

- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Douze personnes ont choisi de rencontrer la soussignée qui se tenait à leur disposition lors des quatre permanences prévues dans les modalités de l'enquête, à la mairie siège de l'enquête.
- Le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement et déposer ses observations dans les registres papier et électronique (aucune observation n'a été transmise par courrier postal ou voie électronique).

### Sur le fond de l'enquête,

On peut regretter que

- Une définition de la mixité sociale ne soit pas rappelée dans le projet : programme de logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires et privés.
- Le potentiel des sites identifiés pour la production de logements reste hypothétique en l'absence d'études urbaines et de programmation.
- Le périmètre de mixité sociale, à juste titre plus étendu que dans le PLU en vigueur, inclue des sites existants ayant déjà un fort pourcentage de logement social ou des équipements publics.
- Certains arbitrages faits n'expliquent pas comment les problèmes que la règle initiale tentait de résoudre seront traités, par exemple : architecture/toiture en zone UE, manque à gagner en logements sociaux en zone UA.
- La modification évolue positivement du point de vue développement durable et lutte contre le réchauffement climatique ; Les mesures prises vont dans le bon sens mais ne sont pas à la hauteur des enjeux. Il serait attendu que le PLU*i* aie une démarche de transition écologique plus volontariste.

J'estime que

- Les dispositions de la modification proposée sont en cohérence avec les orientations du PADD (PLU en vigueur) et en renforce les dispositions.
- La production de logements et de logements sociaux et la mixité sociale sont la raison d'être majeure de la modification : La modification va dans le bon sens répondant à la demande de l'Etat.
- Le maître d'ouvrage produit des chiffres illustrant des efforts constants pour soutenir la production de logements sociaux.
- Lors de la modification n°1, le Préfet réclamait une stratégie volontariste pour la production de logements sociaux (avis du 19 juin 2019). Le périmètre de mixité sociale était étendu aux zones UA et UB ; la modification n°2 l'élargit. Il demandait plus d'outils pour faciliter cette croissance : la modification n°2 les proposent
- Le maître d'ouvrage incite la production de logements en secteur privé de l'immobilier avec un bonus de sur hauteur pour exemplarité énergétique.

- Le maître d'ouvrage se dote d'outils réglementaires supplémentaires incitatifs pour plus de constructibilité pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux : abaissement du seuil de surface de plancher, une règle de surélévation de hauteur maximum en zone UA ainsi qu'en zone UC et UCa.
- La zone pavillonnaire est en-dehors du périmètre de mixité sociale mais la Ville y réalise de petites unités de logements sociaux au gré d'opportunités, signe d'une intention de répartition spatiale sur l'ensemble de la commune.
- Bien que le dossier de modification ne le spécifie pas, juridiquement toute personne peut envisager la réalisation de logements sociaux, à très petite échelle, avec des subventions autres que celles de l'Etat dans la zone pavillonnaire. Une norme de stationnement adaptée est incluse dans le règlement de la zone UE.
- L'enquête a permis de faire progresser le projet pour une meilleure acceptabilité sociale
- Les trois arbitrages décidés par le maître d'ouvrage montrent une écoute aux arguments démontrés par les habitants tout en gardant le cap sur l'intérêt général :
  - Annulation de la surélévation de hauteur en zone pavillonnaire, annulation de surélévation sur certains secteurs de la zone UA et choix d'une norme de stationnement plus équitable pour les logements sociaux.
  - L'annulation de surélévation des maisons qui permet une meilleure maîtrise du caractère pavillonnaire (zone UE)
- La Ville temporise de manière incrémentielle, sur un tissu urbain contraint, à la recherche d'un équilibre entre plusieurs objectifs dans une période de transition.
- Les diagnostics et la vision d'évolution du territoire relèvent du PLUi.

### **Considérant les engagements pris par le maître d'ouvrage**

- Prise en compte des corrections d'erreurs matérielles demandées par le Maire de Bourg-La-Reine concernant la notice explicative, le règlement et le plan de zonage.
- Prise en compte des deux demandes relatives à la gestion des eaux pluviales émises par Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine (carte d'infiltrabilité et ajout d'une recommandation pour eaux de ruissellement).
- L'harmonie des façades et permettre la surélévation de maisons, article 10 de la zone UE.  
*Compte tenu des craintes suscitées par la modification de la règle pour la hauteur des bâtiments en cas de toiture terrasse en zone UE, il est proposé de la supprimer de la présente modification. Il est donc proposé que la règle du PLU en vigueur soit maintenue.*
- Norme de stationnement pour logements locatifs sociaux : *afin de tenir compte des nombreuses remarques à ce sujet, il est proposé de retenir une règle générale de 0,4 place par logement locatif social. (Et non plus 0 par PLAI et 0,5 pour les autres logements sociaux).*
- Annulation de sur-hauteur pour les bâtiments de 16m de haut en zone UA



*Cependant, de nombreux habitants, notamment de pavillons situés à proximité immédiate des zones concernées, ont manifesté une crainte de forte dégradation de leur environnement. En effet, ces secteurs de zone UA concernés par la hauteur limitée à 16m comportent une part importante de zones de contacts avec des pavillons, ou sont situées le long de voies moins larges.*

*Il est proposé de renoncer à la règle sur-hauteur pour les hauteurs à 16m en zone UA.*

- La notion de dispositif PLAI n'est pas définie dans le document. Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Cela pourrait être précisé dans le document.
- La définition de CINASPIC sera précisée dans le règlement article 11.1.5 (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)
- . Corrections matérielles sur le plan de zonage
  - L'emplacement réservé ER n°14 sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
  - Le périmètre de mixité sociale sur un fond parcellaire sera proposé à une échelle plus lisible.
  - Le trait orange pour la 'marge de recul des constructions' sera accentué pour plus de lisibilité.

## Considérant mes recommandations

Dans le cadre de la modification n°2

***Réétudier les effets d'annulation de sur hauteur en Zone UA :*** L'annulation satisfait les particuliers mais réduit la production globale de logements dont les logements sociaux. Comment la Ville a-t-elle estimé le manque à gagner et où et comment pourrait-il être rattrapé si nécessaire ?

À l'occasion du PLUi

### ***Les sites en UC ou UCa***

Faciliter l'élaboration d'un urbanisme de projet pour la transformation de ces ensembles d'habitat qui demande la recherche de scénarios. Réfléchir aux principes qui orienteraient ces projets. Les intégrer au document d'urbanisme à venir.

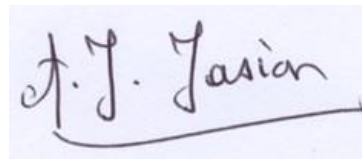
### ***Les Ilots de chaleur et les espaces paysagers à protéger***

Réétudier la protection des fonds des parcelles (parcelle 121 en zone UE ou les parcelles 65 et 69 en UA car elles semblent constituer le seul îlot qui participe à la lutte contre l'îlot de chaleur environnant en centre-ville et une continuité de biodiversité avec l'espace paysager protégé adjacent.

Elargir la réflexion aux zones centrales UA, UB, UC là où sont les ilots de chaleur.

**En conséquence, et avec ces recommandations, la soussignée donne un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 2 du PLU de Bourg-la-Reine**

Fait à Chatenay-Malabry, le 28 décembre 2021

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature reads "A.J. Jasion" with a horizontal line underneath.

Annie Joëlle Jasion  
Commissaire enquêteur

## PIÈCES JOINTES

Destinées à l'autorité organisatrice de l'enquête

N°	Désignation
1	Arrêté d'engagement de procédure par VSGP, 22/07/2021
2	Arrêté n° A 224/2021 d'ouverture de l'enquête publique
3	Désignation du commissaire enquêteur
4	Avis de l'autorité environnementale, 07/10/2021
5	Avis d'enquête
6	Publicité par affichage - deux certificats par l'EPT VSGP
7	Publicité par affichage - deux certificats par la Ville de Bourg-la-Reine. Plan des panneaux administratifs de la Ville
8	Annonces légales dans la presse
9	Publicités complémentaires <i>BLR Magazine</i> , septembre et octobre 2021 Photos
10	Liste et avis des PPA
11	Registre papier des observations recueillies

## ANNEXES

(Pour faciliter la compréhension du rapport d'enquête)

N°	Désignation
1	Courrier du Préfet 92 daté du,19 juin 2019
2	Analyses du chapitre 3 .1 à 3.6 de la notice explicative par le commissaire enquêteur
3	Analyse du chapitre 4 de la notice explicative par le commissaire enquêteur
4	Itinéraire de visite de la Ville du 4 octobre 2021
5	Réunion d'informations et d'échanges, 7 octobre 2021 a) Compte-rendu b) diaporama
6	Plan des îlots de chaleur de Bourg-la-Reine
7	Tableau de dépouillement des observations a) p.1 b) p2
8	Tableau des observations par thème
9	Procès-verbal de synthèse des observations (lettre de couverture)

