



EP 2133/95

**B**agneux

# Enquête Publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bagneux (Hauts-de-Seine)

RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## PARTIE A    RAPPORT D'ENQUETE

---

---

## PARTIE A RAPPORT D'ENQUETE

1	La modification n°2 du PLU de Bagneux, objet de l'enquête publique .....	3
1-1	Objectifs de l'enquête publique.....	3
1-2	Objets de la modification du PLU.....	3
1-3	Présentation des modifications .....	3
1-4	Cadre réglementaire du projet présenté à l'enquête.....	6
1-5	Cadre réglementaire de l'enquête publique.....	8
2	L'organisation de l'enquête publique.....	9
2-1	Désignation du Commissaire Enquêteur.....	9
2-2	Réunions avec l'Autorité Organisatrice de l'enquête publique .....	9
2-3	Décision de mise à l'enquête publique .....	9
3	Le dossier soumis à l'enquête publique .....	11
3-1	Composition du dossier présenté à l'enquête publique.....	11
3-2	Avis de l'Autorité Environnementale .....	13
3-3	Avis des Personnes publiques associées (PPA) .....	13
4	Le déroulement de l'enquête publique .....	15
4-1	Publicité de l'enquête .....	15
4-2	Ouverture de l'enquête publique et permanences en Mairie.....	15
4-3	Consultation du dossier d'enquête .....	16
4-4	Clôture de l'enquête publique .....	16
4-5	Commentaires du Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'enquête.....	16

5	La synthèse des observations formulées au cours de l'enquête, réponses du Maitre d'ouvrage et commentaires du Commissaire Enquêteur .....	18
5.1.	Observations recueillies pendant l'enquête publique .....	18
5.2.	Procès- verbal de l'enquête publique .....	18
5.3.	Thème 1 : Enquête Publique .....	18
5.4.	Thème 2 : Demande de précisions/modifications dans le règlement du PLU et/ou l'OAP ..	19
5.5.	Thème 3 : Volet vert.....	23
5.6.	Thème 4 : Mobilité, stationnement, liaisons douces .....	25
5.7.	Thème 5 : Demande d'informations sur les projets immobiliers en cours.....	25
5.8.	Thème 6 : Volet économique .....	26
5.9.	Thème 7 : Adaptation du PLU aux obligations réglementaires (SAGE, Argiles,...).....	26

Annexes :

Annexe1 Arrêté Territorial prescrivant l'enquête

Annexe 2 Publicité Annexe

Annexe 3 PV de synthèse et mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage

# 1 La modification n°2 du PLU de Bagneux, objet de l'enquête publique

---

## 1.1. Objectifs de l'enquête publique

Le Plan local d'urbanisme de Bagneux a été approuvé le 31 janvier 2006.

Depuis cette date, le document d'urbanisme a évolué et la dernière modification (modification n°1) a été approuvée par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris le 29 janvier 2019. En effet, Bagneux fait partie, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris qui exerce dorénavant, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de PLU.

La présente enquête publique a soumis à l'avis du public la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bagneux (Hauts-de-Seine).

## 1.2. Objets de la modification du PLU

La modification n° 2 du PLU a pour objets de :

- Adapter le règlement du PLU en inscrivant des prescriptions pour :
  - mieux encadrer le stationnement des voitures et des vélos,
  - favoriser la protection des espaces verts existants et en créer de nouveaux, en cohérence avec les objectifs du PADD
  - renforcer l'objectif de la ville en matière de maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols
- Délimiter deux périmètres de servitudes au titre de l'article L 151.41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de la ZI à proximité du Chemin Latéral et à l'ouest de l'avenue Aristide Briand de part et d'autre des rues Charles Michels et des Meuniers pour une durée de 5 ans.
- Créer un zonage dédié aux équipements sportifs ;
- Adapter les règles d'urbanisme au regard de l'évolution des projets urbains ;
- Protéger davantage le patrimoine de la commune ;
- Préserver les zones pavillonnaires et les tissus urbains de faible densité ;
- Corriger des erreurs matérielles et des imprécisions rédactionnelles ;
- Mettre à jour les annexes du PLU de la commune de Bagneux pour intégrer la mise à jour des servitudes d'utilité publique portant sur l'intégration de la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux.

## 1.3. Présentation des modifications

### 1.3.1. Normes de stationnement des voitures et vélos

Le règlement du PLU traite des règles à appliquer pour le calcul et la création de places de stationnement dans l'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ».

6 modifications sont proposées :

- toutes zones hors UH,UM, UBio : pour que la commune puisse s'assurer de répondre aux besoins de places de stationnement, ajout d'un nombre minimal de places de stationnement automobile à l'intérieur du périmètre de 500m autour des gares de transport en commun.
- zone UNg : pour réduire la pratique de l'autosolisme et renforcer l'utilisation des mobilités douces et actives, diminution de l'espace dédié au stationnement à 25% de la surface plancher pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieur à 1000m<sup>2</sup>,
- zone UM : modification de la règle pour la conception des stationnements vélo (en extérieur niveau RDC ou au premier sous-sol avec aménagement)
- toutes zones : ajout de règles pour l'obligation de réaliser des aires de stationnement vélo (dont les changements de destination de surface de plus de 100m<sup>2</sup>)
- toutes zones : ajout d'une largeur minimale de porte d'accès au local vélo
- zone UT : ajout d'une règle pour le nombre de places de stationnement exigées pour les résidences sociales et les logements-foyers (1 place pour 6 logements)

### 1.3.2. Volet vert

La ville de Bagneux souhaite s'engager davantage dans une démarche respectueuse de l'environnement et propose des modifications et ajouts dans le règlement écrit et le règlement graphique permettant de répondre aux défis liés au changement climatique.

Dans les définitions générales :

- modification de la définition « espace vert de pleine terre »,

Dans les dispositions communes :

- création d'un article 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations » pour définir les arbres et les massifs.

Dans les articles 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations »

- toutes les zones (sauf UBio) : modification du calcul du Coefficient de Biotope par surface (CBS) :
  - o les surfaces de murs végétalisés ne sont plus prises en compte,
  - o une hauteur de substrat est imposé pour les toitures végétalisées
- toutes les zones (sauf UBio) : obligation en dehors du calcul du CBS de perméabiliser :
  - o les liaisons douces créées,
  - o les parcs de stationnement aériens
- toutes les zones (sauf UBio) : modification de la règle encadrant les coefficients de pondération des espaces verts complémentaires
- zones UA,UH,UN : augmentation de la part de pleine terre et d'espaces verts

Dans les articles 9 « Emprise au sol des constructions »

- zones UA,UH, UN : diminution du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Dans les articles 11 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

- toutes les zones (sauf UBio) : toute toiture plate d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> doit être végétalisée

En annexe du règlement écrit, en titre IV Dispositions applicables au patrimoine :

- ajout de 2 arbres remarquables

En annexe du règlement écrit, en titre V :

- ajout de conseils de plantation des arbres

Règlement graphique :

- ajout de 2 alignements d'arbres et de 17 espaces verts au titre de l'article L.123.1.5-III.2° du code de l'urbanisme

### 1.3.3.Périmètres de servitude

La modification a pour objet de créer deux périmètres de servitudes au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur de la zone industrielle à proximité du Chemin Latéral et à l'ouest de l'avenue Aristide Briand, de part et d'autre des rues Charles Michels et des Meuniers afin de limiter, pour 5 ans et dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement, la constructibilité dans ces secteurs. Le plan de zonage est modifié pour représenter le périmètre de ces deux servitudes.

Les secteurs UEb, UAb, UC et UT sont concernés.

### 1.3.4.Emplacements réservés

Deux emplacements réservés (emprise délimitée et gelée en vue d'une affectation prédéterminée) n'ont plus de nécessité car les projets sont finalisés :

- Emplacement RATP autour de la gare RATP qui accueillera la future station Lucie Aubrac
- Emplacement n°3 réservé pour l'élargissement de la rue de Verdun

Deux emplacements réservés sont ajoutés (au règlement graphique) :

- Emplacement n°6 pour l'extension de l'Hôtel de Ville (61-63 avenue Henri Ravera)
- Emplacement n°7 pour réaliser une liaison douce de la rue de Verdun vers la rue Romain Rolland.

### 1.3.5.Création/changement de secteur

- Création d'un nouveau secteur indicé « s » dans les zones UC, UE et UT et dédié aux équipements sportifs
- Fusion des secteurs UAb et UAc au sein de la zone UA
- Passage en zone UR d'une partie de la zone UT au Nord (rue des Mirabelliers) ainsi que passage en zone UR d'une partie de la zone UNvh (impasse Jean Marin Naudin) pour permettre une évolution raisonnée de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo et abords
- Intégration au sein de l'OAP « Secteur du quartier Nord » d'un nouveau sous-périmètre qui couvre une partie de la ZAC écoquartier Victor Hugo afin de prévoir cohérence globale d'aménagement de ce secteur
- Rattachement d'une surface de 1208m<sup>2</sup> située le long de l'avenue Henri Ravera, actuellement en zone UT, à la zone UR

### 1.3.6.Modification des règles

- Zone UA : modification de l'article 2 « Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » et article 12 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnements » pour permettre la création d'une salle culturelle et d'un stockage de costumes et décor dans la ZAC Ecoquartier Victor Hugo
- Zone UA : modification des prescriptions au sein de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » sur les hauteurs autorisées lorsque la construction projetée se trouve en limite de zone UR
- Zone UE : exonération des règles de clôture pour les CINASPIC par l'ajout d'un article 11.12 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

- Zone UH : modification de l'article 11.1 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords », cahier de recommandation et non prescription
- Zone UNpp : exonération de l'application de la règle de 45 mètres maximum de linéaire de façade de l'article 11.5 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » pour les seuls CINASPIC
- Zone UT : modification des articles 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

### 1.3.7. Modification réglementaire pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti

12 nouveaux bâtiments sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (repérés par une étoile dans le règlement graphique et listés au titre IV du règlement écrit « Dispositions applicables au patrimoine bâti et urbain »).

### 1.3.8. Modifications/ajustements réglementaires et corrections d'erreurs matérielles

14 modifications sont apportées au règlement graphique et règlement écrit.

### 1.3.9. Aléa lié au retrait gonflement des sols argileux

Dans son courrier en date du 05 février 2021, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé que soit annexée au PLU de Bagneux la mise à jour des servitudes d'utilité publique de la Ville de Bagneux qui intègre la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux, conformément aux articles L 153-60 et R 153-18 du code de l'urbanisme.

## 1.4. Cadre réglementaire du projet présenté à l'enquête

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation du sol. Il respecte les prescriptions réglementaires du Code de l'Urbanisme.

### Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui définissent une révision ou une modification de PLU :

Article L153-8 : le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme... en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

Article L153-31 : le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L 153-36 : sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Article L 153- 37. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire.

Article L 153- 37 : la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L 153-40 : avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L 153-41 : le projet de modification (de droit commun) est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La procédure engagée ayant pour conséquence notamment la diminution des droits à construire, la procédure de modification de droit commun du PLU à été retenue.

#### **Rentrent également dans le cadre réglementaire du projet de modification du PLU:**

- le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5219-5 qui décrit les compétences des établissements publics territoriaux (EPT),

- le Décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Antony,

- l'Arrêté n°22/2021 du 29 avril 2021 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris de l'EPT Boucle Nord de Seine portant sur l'engagement de la procédure de modification n° 2 du PLU de la commune de Bagneux.

## 1.5. Cadre réglementaire de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'article L 153-41 (voir paragraphe précédent) du Code de l'Urbanisme précise que le le projet de modification (de droit commun) est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article L 153-43 : à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le code de l'environnement fixe le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est ouverte (L123-3).

L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur choisi sur une liste d'aptitude par le président du tribunal administratif (L123-4)

Les articles L123-9 à L123-15 fixent plus particulièrement la procédure et le déroulement de l'enquête publique (durée, information du public, organisation des permanences, rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur, ...).

## 2 L'organisation de l'enquête publique

---

### 2-1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée, Estelle DLOUHY-MOREL, en qualité de Commissaire Enquêteur, par la décision E2100033/95 du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

### 2-2 Réunions avec l'Autorité Organisatrice de l'enquête publique

L'autorité compétente pour l'organisation de cette enquête et le Maître d'Ouvrage du projet est l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris, représenté par Madame Marie Blanzé, Responsable Service Planification urbaine, Direction de l'Urbanisme, de l'Observatoire urbain et de l'Habitat ..

J'ai été reçue le 12 juillet 2021, en Mairie de Bagneux, par Madame Blanzé, en présence de Madame Marie Heude-Ripert, Directrice de l'Aménagement de la Mairie de Bagneux. Les enjeux et les objectifs de la modification n°2 du PLU ont été exposés.

Lors de cette réunion, les modalités de l'enquête publique ont été définies ou passées en revue dont :

- le siège de l'enquête publique,
- les dates et lieu des permanences,
- les différentes possibilités de dépôts des observations et de consultation du dossier d'enquête,
- le contenu du dossier mis à l'enquête,
- l'affichage réglementaire (panneaux et presse) et la publicité relative à l'enquête,
- les dispositions particulières à prendre pendant la crise sanitaire du COVID.

Le registre papier du siège de l'enquête (Mairie de Bagneux, Secrétariat de la Direction de l'Aménagement Urbain au RDC du Bâtiment Garlande) a été ouvert et paraphé le 10 septembre 2021 en Mairie de Bagneux.

A cette occasion, Madame Heude-Ripert a organisé une visite des différents quartiers et projets de la ville de Bagneux.

### 2-3 Décision de mise à l'enquête publique

Par l'Arrêté n° A 138/2021 du 22 juillet 2021, Monsieur Berger, Président de l'Etablissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagneux, décrit les objectifs de la modification du PLU et précisé les modalités de l'enquête publique (cf Annexe 1) :

- L'enquête publique se tiendra du lundi 13 septembre 2021, 9h00, au mercredi 13 octobre 2021, 17h00, soit 31 jours consécutifs
- Estelle DLOUHY-MOREL est désignée comme Commissaire Enquêteur
- Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

- Cet avis sera publié par voie d'affiches sur les panneaux municipaux de Bagneux, au siège de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et mis en ligne sur : <http://modification2-plu-bagneux.enquêtopublique.net> et accessible par un lien sur les sites internet de la ville de Bagneux et de l'EPT ([www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr) ) et sur ( <http://www.valleesud.fr> ). Une copie de l'avis sera annexée au dossier d'enquête.
- Un dossier d'enquête (consultable également sur un poste informatique) et un registre d'enquête paraphé seront mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête au Secrétariat de la Direction de l'Aménagement Urbain en Mairie de Bagneux (RDC du Bâtiment Garlande) sur RDV en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur.
- Le dossier d'enquête sera également disponible sur un site internet dédié ( <http://modification2-plu-bagneux.enquêtopublique.net> ) et via un lien, sur le site internet de la mairie de Bagneux ([www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr)) et le site internet de l'EPT Vallée Sud Grand Paris (<http://www.valleesud.fr>)
- Pendant la durée de l'enquête, le public a eu le choix pour déposer ses observations :
  - par courrier postal,
  - sur le registre d'enquête en Mairie de Bagneux,
  - sur le registre d'enquête dématérialisé (<http://modification2-plu-bagneux.enquêtopublique.net> ),
  - à une adresse mail à l'attention de la Commissaire Enquêteur ([modification2-plu-bagneux@enquêtopublique.net](mailto:modification2-plu-bagneux@enquêtopublique.net)).
- 4 permanences seront tenues en Mairie de Bagneux dans une salle de réunion à la Direction de l'Aménagement Urbain en Mairie de Bagneux (RDC du Bâtiment Garlande) :
  - le mercredi 15 septembre 2021 de 9h à 12h,
  - le lundi 27 septembre 2021 de 9h à 12h,
  - le jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 17h,
  - le mercredi 13 octobre 2021 de 14h à 17h
- à l'expiration du délai d'enquête :
  - le registre d'enquête papier sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur,
  - le Commissaire-Enquêteur rencontrera sous huitaine le Président de l'Etablissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris ou son représentant pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Dans un délai de 30 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, le Commissaire-Enquêteur transmettra au Président de l'Etablissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et des conclusions motivées.
- Pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur à la Préfecture, au siège de l'Etablissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris, en Mairie de Bagneux, sur le site internet de l'EPT Vallée Sud Grand Paris (<http://www.valleesud.fr>), sur le site internet ( <http://modification2-plu-bagneux.enquêtopublique.net> ) et via un lien, sur le site internet de la mairie de Bagneux ([www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr)).

### 3 Le dossier soumis à l'enquête publique

#### 3-1 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Les pièces du dossier papier soumis à l'enquête publique sont présentées sous la forme de :

- 4 documents reliés : une notice explicative, le règlement littéral modifié, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) modifiées, le cahier de recommandations architecturales (annexe 5r)
- 2 pochettes papier : Avis des PPa et Arrêtés et publicités
- Le règlement graphique modifié
- 2 annexes graphiques (5c,5i)

Le tout est regroupé dans un porte document cartonné.



Dossier d'enquête publique du siège de l'enquête

Le structure du dossier dématérialisé est la suivante :

Liste des documents	
Cliquez sur la partie verte pour enrayer/dérouler	
Document pour publication sur le minisite	Date d'ajout
Arrêté ouverture EP M2 PLU BGX visé	29/07/2021 PDF
<b>DOSSIER</b>	
Affiche APij 42x59,4cm BAGNEUX 07-2021	29/07/2021 PDF
Arrêté ouverture EP M2 PLU BGX visé	29/07/2021 PDF
Arrêté prescription M2 BGX Visé	29/07/2021 PDF
Extrait parution Le Parisien	29/07/2021 PDF
PAGE_160821_PAR_PARS2_E92_4_12	23/08/2021 PDF
LECH-LECH_20210813_extraits (1)	23/08/2021 PDF
Sc Bagneux annexes périmètre des ZAC M2 VDEF	29/07/2021 PDF
Si Bagneux annexes périmètres d'étude M2 VDEF	29/07/2021 PDF
Sr_Bagneux_annexes_Recommandations_Architecturales	29/07/2021 PDF
Notice explicative M2 BGX VDEF	29/07/2021 PDF
PLU M2 OAP Bagneux VDEF	29/07/2021 PDF
PLU_BAGM2_JUIN_2021_4b-Rgtg graphique VDEF	29/07/2021 PDF
Règlement écrit M2 BGX VDEF	29/07/2021 PDF
2021-08-26_décision_Modifn°2_PLU_Bagneux_signée	09/09/2021 PDF
PAGE_150921_PAR_PARS2_T92_17_32	16/09/2021 PDF
LECH-LECH_20210915_extraits bagneux	16/09/2021 PDF

PAGE_150921_PAR_PAR92_T92_17_32	16/09/2021	PDF	
LECH-LECH_20210915_extrait bagneux	16/09/2021	PDF	
<b>AVIS PPA</b>			
AVIS signé SMBVB-PLU BAGNEUX_Modif n°2	29/07/2021	PDF	
Avis CCI M2 PLU BAGNEUX	26/08/2021	PDF	
AVIS SEDIF M2 PLU Bagneux	07/09/2021	PDF	
2021_09_07_Avis_IDFM_Modif_PLU_Bagneux_Courrier	08/09/2021	PDF	
Avis IdFM	16/09/2021	PDF	

### 3.1.1. La notice explicative

La note de présentation comporte 81 pages, des tableaux, des zooms sur le règlement graphique et les 5 chapitres suivants pour expliquer et justifier la démarche de modification du PLU.

1-Présentation de la commune

2- Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification

3- Objet, justification et incidences de la modification

- 3-1 Stationnement
- 3-2 Développement économique
- 3-3 Volet vert
- 3-4 Zonage sportif
- 3-5 Périmètre de servitude
- 3-6 Emplacements réservés
- 3-7 Projet de mixité fonctionnelle
- 3-8 ZAC écoquartier Victor Hugo et abords
- 3-9 Secteur UNpp
- 3-10 Problématique de transition de zones
- 3-11 Zone UH
- 3-12 Avenue Henri Ravera
- 3-13 Zone UA
- 3-14 Zone UE
- 3-15 Zone UT
- 3-16 Modification réglementaire pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti
- 3-17 Modifications/ajustements réglementaires et corrections d'erreurs matérielles
- 3-18 Modifications apportées aux annexes du PLU

4- Fiches techniques modifications du PLU

- 4-1 Modifications apportées au règlement écrit
- 4-2 Modifications apportées au règlement graphique
- 4-3 Modifications apportées aux OAP
- 4-4 Modifications apportées aux annexes

5- Annexe

- 5-1 Actes administratifs
- 5-2 Liste des personnes publiques associées consultées

### 3.1.2. Le Règlement littéral modifié

Le document (183 pages) présente les articles du règlement dans l'ordre du Code de l'Urbanisme. Le PLU actuel est écrit en noir, les parties modifiées/ajoutées sont en rouge, les parties supprimées sont en rouge barré.

### 3.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le document (46 pages) présente les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées en rouge (ajout de dispositions spécifiques pour l'Ecoquartier Victor Hugo en page 18).

### 3.1.4. Le cahier de recommandations architecturales

Un cahier de recommandations de 31 pages et daté de Mai 2015 est ajouté en annexe 5r du PLU. Il s'agit de recommandations sur l'évolution du bâti (surélévations, extensions, décor et modénatures, couvertures, enduits, menuiserie,..) et un ensemble de fiches techniques (brique, enduits, énergies renouvelables,...) applicables en zone UH, centre historique de la commune.

## 3-2 Avis de l'Autorité Environnementale

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

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

En effet, la MRAe considère que les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure favorisent :

- le recours aux modes de déplacements doux, au lieu des véhicules motorisés particuliers, notamment à travers la modification des règles de stationnement et la création de nouvelle liaison douce ;
- le développement de la trame verte et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, notamment à travers l'augmentation des espaces de pleine terre, la protection d'alignements d'arbres et espaces verts, la perméabilité des liaisons douces, des places de stationnement et du substrat des toitures végétalisées ;
- la densification du tissu urbain au sein de secteurs à fort potentiel de renouvellement, en particulier dans le secteur de la zone industrielle à proximité du chemin latéral et le secteur situé à l'ouest de la RD920 ;
- l'instauration de servitudes au titre de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme et la prise en compte des risques liés au retrait et gonflement d'argiles.

## 3-3 Avis des Personnes publiques associées (PPA)

Les avis des PPA consultés et ayant répondu avant l'ouverture de l'enquête sont joints au dossier d'enquête publique.

### 3.1.5. Avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB)

Le SMBVB, dans son avis du 20 juillet 2021, félicite la commune de Bagneux pour les modifications entreprises dans l'objectif de favoriser une gestion à la source des eaux pluviales en ville, notamment l'adoption d'une hauteur de substrat minimale de toitures végétalisées, l'augmentation du coefficient de biotope pour certains secteurs ainsi que la part d'espaces verts de pleine terre.

Aux vues de l'analyse du règlement écrit avec les principales dispositions du SAGE de la Bièvre, le SMBVB émet un avis favorable sous réserve au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Bagneux.

Le SMBVB préconise de mieux intégrer les principes de gestion à la source des eaux pluviales énoncés dans les dispositions 49 et 50 du SAGE en précisant :

- la notion du zéro rejet,
- en cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales sans rejet au réseau d'assainissement l'infiltration obligatoire à minima d'une lame d'eau de 10 mm en 24h même pour les zones de risque,
- une typologie des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales, conformément au SAGE.

### 3.1.6. Avis de la Chambre de Commerce et Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine

La CCI, dans son avis du 23 août 2021, émet un avis favorable en indiquant que cette procédure apporte les ajustements nécessaires au PLU et s'inscrit dans le programme de développement de la ville dans le cadre du Grand Paris.

### 3.1.7. Avis du Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF)

Le SEDIF, dans son avis du 24 août 2021, indique que le projet n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF. Toutefois, il signale, que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

### 3.1.8. Avis d'Ile de France Mobilités

Ile de France Mobilités, dans son avis du 7 septembre 2021, indique que les évolutions apportées au règlement du PLU par la modification n°2 sont pleinement compatibles avec les prescriptions et les recommandations du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF).

## 4 Le déroulement de l'enquête publique

### 4-1 Publicité de l'enquête

#### 4.1.1. Parution dans les journaux

L'avis d'ouverture d'enquête a été inséré :

- le 13 août 2021 dans Les Echos et le 16 août 2021 dans le Parisien,
- le 15 septembre 2021 dans le Parisien et dans Les Echos

#### 4.1.2. Affichage légal

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affiches sur les panneaux d'affichage administratif de Bagneux

J'ai constaté la présence de l'avis :

- sur les panneaux d'affichage administratif de la ville de Bagneux dont celui de la Mairie, rue Henri Ravera.
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud -Grand Paris
- sur le site internet de la Ville de Bagneux



Affichage à la Mairie de Bagneux  
(Panneau administratif rue Henri Ravera)



Affichage à la Mairie de Bagneux  
(Entrée Rue de Garlande)

#### 4.1.3. Autre publicité

J'ai constaté que le journal municipal de Bagneux (N°298 de Bagneux infos de juillet-août 2021) indiquait la tenue prochaine de l'enquête publique sur la modification du PLU dans sa page 20 (voir Annexe 2).

### 4-2 Ouverture de l'enquête publique et permanences en Mairie

J'ai ouvert, côté, parafé le registre d'enquête le vendredi 10 septembre 2021.

L'enquête s'est déroulée, conformément aux prescriptions de l'arrêté territorial du lundi 13 septembre 2021, 9h00, au mercredi 13 octobre 17h00.

4 permanences ont été tenues en Mairie de Bagneux dans une salle de réunion à la Direction de l'Aménagement Urbain en Mairie de Bagneux (RDC du Bâtiment Garlande):

- le mercredi 15 septembre 2021 de 9h à 12h,
- le lundi 27 septembre 2021 de 9h à 12h,
- le jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 17h,
- le mercredi 13 octobre 2021 de 14h à 17h .

### 4-3 Consultation du dossier d'enquête

En dehors des créneaux de permanence, le dossier d'enquête (consultable également sur un poste informatique) a été tenu à la disposition du public, sur RDV (compte tenu des mesures sanitaires en vigueur, pendant les heures d'ouverture du Secrétariat de la Direction de l'Aménagement Urbain en Mairie de Bagneux (RDC du Bâtiment Garlande).

Le dossier d'enquête a également été consultable sur un site internet dédié ( <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> ) et via un lien, sur le site internet de la mairie de Bagneux ([www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr)) et le site internet de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr))

### 4-4 Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est terminée le mercredi 13 octobre à 17h00.

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête et pris tous les documents associés.

### 4-5 Commentaires du Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'enquête

#### 4.5.1. Sur l'information du public

Les modalités relatives à l'information du public prévue par l'arrêté territorial ont été respectées.

#### 4.5.2. Sur la participation du public

La participation des Balnéolais est restée modeste : 24 contributions tous supports confondus.

Pendant certaines contributions sont assez fournies et portent sur l'ensemble du dossier : des citoyens ont pris le temps d'étudier les documents et de rédiger des observations détaillées.

Les observations sur le registre papier (7) ont toutes été déposées pendant les permanences de la Commissaire-Enquêteur. 3 des 4 permanences ont été très fréquentées par le public.

#### 4.5.3. Sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier est complet et comporte les pièces nécessaires.

Deux pistes d'amélioration :

- L'agencement et la nomination des fichiers sur le registre dématérialisé. En effet, les documents principaux et les documents annexes sont présentés dans le désordre et les noms ne sont pas tous explicites ex : LECH-LECH\_20210915\_extrait bagneux )
- La présentation des sujets et leur justification dans la notice technique : des éléments se trouvent dans plusieurs parties du document, ce qui ne facilite pas la vue d'ensemble.

Exemple : la zone UE :

- Le reclassement d'une partie du secteur UEb en UEa est traité dans le chapitre « Développement économique »
- La modification du règlement du secteur UEb est traitée dans le chapitre « Périmètre de servitude »
- La création d'un zonage sportif UEs est traitée dans le chapitre « zonage sportif »
- La modification des règles de clôture dans la zone UE est traitée dans « Zone UE »

## 5 La synthèse des observations formulées au cours de l'enquête, réponses du Maître d'ouvrage et commentaires du Commissaire Enquêteur

---

### 5.1. Observations recueillies pendant l'enquête publique

Pendant l'enquête publique, 24 observations (doublons exclus) ont été déposées par le public sur les registres :

- Registre papier : 7 observations (29%), toutes déposées pendant une permanence. Elles sont numérotées RP1 à RP7
- Registre électronique : 17 observations (71%). Elles sont numérotées REL 1 à REL18

Le tableau ci-dessous liste les 7 sujets évoqués dans les observations (une observation peut contenir plusieurs sujets)

7 Sujets évoqués dans les observations du public	Nombre d'occurrence
Demande de modification/précision sur le règlement, dans l'OAP	14
Volet vert	7
Mobilité (stationnement, circulation, liaisons douces, ..)	7
Demande d'informations sur les projets immobiliers en cours	6
Volet économique	2
Adaptation du PLU aux obligations réglementaires (SAGE, Argiles...)	2
Enquête Publique (dossier, permanences ...)	1

### 5.2. Procès-verbal de l'enquête publique

Le procès-verbal de l'enquête publique (voir annexe 3) a été remis le 15 octobre 2021 à Madame Blanzé, Représentante de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, et Madame Boudjenah, Adjointe au Maire de Bagneux, en charge de l'Aménagement et de l'Education, en présence de Madame Heude-Ripert, Directrice de l'Aménagement urbain de la ville de Bagneux.

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris a apporté ses réponses par mail le 29 octobre 2021.

### 5.3. Thème 1 : Enquête Publique

Une observation RP1 a regretté que la recherche par mot-clef ne soit pas possible dans le dossier d'enquête et aurait souhaité plus de créneaux de permanence y compris par téléphone/internet.

Il y a des observations particulièrement fournies comme REL8 et REL 18 (avec une PJ contenant photos et argumentaires). Le public concerné a passé du temps à étudier le dossier et à formuler des propositions et des commentaires.

Au sujet de la procédure engagée, c'est-à-dire une procédure de modification de droit commun du PLU, il est indiqué dans la notice explicative, paragraphe 2.2.3 « la *procédure engagée ayant pour conséquence notamment la diminution des droits à construire, la procédure de modification de droit commun a été retenue.* »

La Commissaire Enquêteur souhaite que soient précisés les points de la présente modification qui diminuent les droits à construire et le pourcentage de diminution par rapport à la situation actuelle

Réponse : La diminution des droits à construire a été constatée et évaluée de façon globale sur la commune, conséquence de l'application des futures règles comme l'exigence de taux d'espaces verts plus importants ou d'une diminution de l'emprise au sol (ex UA = de 60% à 50%).

L'objectif de l'obtention d'une transition douce entre les zones UA et UR (pavillonnaire) a également pour conséquence un abaissement des hauteurs maximales possibles.

Enfin les secteurs concernés par un périmètre de servitude (« secteur de la zone industrielle » et « Secteur à l'ouest de l'avenue Aristide Briand »), avec une restriction des possibilités de construction à 40m<sup>2</sup> sont également concernés par cette diminution.

Toutes ces règles diminuent globalement les droits à construire sur les zones concernées de la commune. C'est pourquoi la procédure de modification de droit commun s'applique.

## 5.4. Thème 2 : Demande de précisions/modifications dans le règlement du PLU et/ou l'OAP

Ce thème 2 concerne des demandes de précisions/modifications sur des parties modifiées du règlement du PLU et/ou l'OAP.

Les observations du public concernant des demandes de précisions/modifications relatives au volet vert sont traitées en thème 3, et celles relatives à l'ajout de liaisons douces dans l'OAP Trame Bleue et Verte (REL 5, REL8, REL10, REL12), traitées dans le thème 4.

### 5.4.1. La zone UE

La compréhension d'ensemble des modifications apportées au secteur UE n'est pas aisée.

En effet, la présentation des sujets concernant ce secteur et leur justification sont éclatées dans plusieurs items de la notice technique. Ainsi,

- Le reclassement d'une partie du secteur UEb en UEa est traitée dans le chapitre « Développement économique »,
- La modification du règlement du secteur UEb est traité dans le chapitre « Périmètre de servitude »,
- La création d'un zonage sportif UEs est traité dans le chapitre « zonage sportif »,
- La modification des règles de clôture dans la zone UE est traité dans « Zone UE » (seul thème traité du chapitre)

De plus, la rédaction du règlement modifié Zone UE comporte des erreurs.

Pour le secteur UE de la zone industrielle (à proximité du Chemin Latéral), il est écrit en bas de la page 19 de la notice explicative : « *Le PADD donne pour objectif de « Mettre en œuvre les projets d'envergure » au sein de la Zone industrielle notamment par un aménagement mixte à travers « un cadre attractif » et en « requalifiant le secteur en tant qu'espace de transition à proximité immédiate du centre-ville, » favorisant « la mixité fonctionnelle en permettant la réalisation de programmes de logements ».*

La Commissaire Enquêteur comprend qu'il pourrait y avoir des logements dans cette zone de 7 hectares. Or, ce secteur est reclassé en zone UEa par la présente modification, et, pour cette zone, le règlement Article UE1, paragraphe 1.5, indique « en secteur UEa... sont interdites... les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation ».

Les secteurs UT et UAb sont également concernés par la servitude mais il n'y a pas de changement d'affectation des zones.

Quel est l'intérêt de reclasser ce secteur initialement en UEb en UEa alors qu'une servitude limitant les droits à construire est également mise en place ?

Réponse : *Reclasser ce secteur en zone UEa, qui interdit la destination l'habitation, va permettre d'être au plus proche des objectifs d'emploi prévus par le PADD. (NDLR : Le reclassement en zone UEa et la mise en place de la servitude) ...Ces outils sont complémentaires et n'ont pas la même temporalité : il a été souhaité afficher dans le PLU, d'une part la volonté de ne plus permettre d'habitation au sein de la zone industrielle afin de conserver les activités économiques au sein de celle-ci et d'autre part de prendre le temps de la réflexion (5 ans maximum) pour organiser un projet cohérent sur ce secteur..*

Plus généralement, dans le projet de modification du PLU, la zone au sud du cimetière est couverte par une servitude, la zone en face du cimetière communal coté Garlande est couvert par le périmètre d'étude de la ZAC n°1 (Zac Garlande). Pourquoi ces 2 approches différentes dans ce même secteur géographique ?

Réponse : *Distinction entre 2 outils proposés par le code de l'urbanisme :*

- *La ZAC est une opération d'aménagement dont le périmètre doit être joint en annexe du PLU. Le programme de la ZAC Garlande, datant de 1986 est achevé.*
- *La servitude au sud du cimetière est une servitude de sursis à statuer sur la zone industrielle instituée dans le cadre de la présente modification qui permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.*

La Commissaire Enquêteur comprend que les projets s'échelonnent dans le temps avec des phasages. Le reclassement en zone UEa et la mise en place de la servitude dans la zone Industrielle sont les premières étapes d'élaboration d'une opération d'aménagement (phase étude). La MRAe a noté positivement cette densification urbaine au sein de secteurs à fort potentiel de renouvellement. Mais cet objectif prévu par le PADD, devra attendre une prochaine modification du règlement du PLU qui autorisera la construction d'habitations sur le secteur.

Erreurs matérielles à corriger dans la rédaction :

- des paragraphes 1.7 et 2.6 secteur UE,
- du paragraphe 2.7 nouveau

Pour ce point l'EPT propose :

*« En sus des dispositions précédentes, en secteur UEb à l'exclusion du secteur UEa, sont autorisées sous conditions :  
2.6 Dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 2 du PLU de Bagneux, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.*

*(extrait règlement p74) »*

## 5.4.2. Les constructions patrimoniales

Le PADD affirme la nécessité de préserver les éléments de patrimoine bâti, témoins et repères de l'histoire balnéolaïse et des différents styles architecturaux associés. Un travail de recensement a été réalisé lors de la révision du PLU. Ainsi 12 nouveaux bâtiments sont inscrits sous la protection de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (repéré par une étoile sur le règlement graphique et en annexe du règlement écrit).

L'EPT indique que les propriétaires de ces nouveaux bâtiments inscrits sont informés, de fait, via la publicité légale de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : compte tenu de la volonté de la ville de préserver son patrimoine et des nombreux devoirs et obligations des propriétaires de ces constructions, une animation plus participative du sujet serait vraisemblablement utile, par exemple en associant propriétaires et habitants pour que tous s'approprient le patrimoine et soient incités à le préserver.

En complément, la REL 18 propose d'intégrer au titre de l'article L 123.1.5-III-2 du CU (photos à l'appui):

- la Villa en meulière au 37 ter Avenue Albert Petit.
- la Villa au 1 rue Blanchard
- la Maison au 7 rue Blanchard
- le bâtiment Montesquieu, n°1/3/5 square Montesquieu
- le bâtiment n°1/3/5/7/9/11/13 et 15 allée Grégoire
- le bâtiment n°36 rue Jean Longuet qui complète la Cité des Oiseaux
- la maison 19 avenue Albert Petit



Villa en meulière au 37 ter Avenue Albert Petit (photo 1)



Villa au 1 rue Blanchard (photo 2)

Réponse : *Des études plus approfondies doivent être menées qui dépassent le cadre de la présente modification de PLU.*

En ce qui concerne :

- le « Beau Pavillon » (photo 2) , mis en avant dans le projet urbain du quartier Croizat-Fortin -Blanchard et non inscrit dans la liste des constructions patrimoniales., l'EPT indique que « L'appellation « Le Beau pavillon » met en avant une préfiguration et non une qualité architecturale. Ce secteur est situé dans le périmètre des 500 mètres ABF. La présente modification du PLU ne modifie pas les règles en vigueur dans ce secteur. »

- Le bâtiment en S et pierre de taille de la Cité de l'Abbé Grégoire, rue Paul Vaillant Couturier est non inclus dans la séquence urbaine construction patrimoniale Cité de l'Abbé Grégoire. L'EPT précise que « La zone, UCagmm n'est pas

*concernée par la présente modification. Le bâtiment S n'est pas conçu en pierre de taille comme les autres bâtiments faisant l'objet d'une protection de type séquence urbaine à préserver. »*

- Dans la cité des Oiseaux et la cité de l'Abbé Grégoire, il n'est pas indiqué l'adresse précise des bâtiments concernés par le classement au patrimoine de la commune. L'EPT indique « *Cette protection est une séquence urbaine remarquable à protéger et non une protection par immeuble/adresse. Le linéaire rose caractérisant cette protection est inchangé dans la présente modification du PLU.* » A ce sujet, la Commissaire Enquêteur répond que dans la liste annexée au PLU, ce sont les 2 seuls linéaires qui n'ont pas d'adresse précises, ce qui porte à confusion sur la composition du linéaire.

La Commissaire Enquêteur adhère aux initiatives de protection du patrimoine mais s'interroge sur la complétude du recensement mené puisque des bâtiments sont ajoutés (ou pas) à l'annexe du PLU, au coup par coup, ce qui peut sembler opportuniste. Peut-être, conviendrait-il de mener les études approfondies proposées en réponse à l'observation REL18.

### 5.4.3. La Hauteur des bâtiments

Des observations concernent la hauteur des bâtiments dans les zones de transition et dans la zone UM du secteur des Mathurins.

La REL6 demande d'amender le PLU pour spécifier le futur immeuble entre le 99 et avant le 105 rue du Verdun ne dépassera pas la hauteur de 7 étages et s'intégrera de manière harmonieuse et esthétique avec l'immeuble du 105-107 rue de Verdun et ses terrasses.

Réponse EPT : *Ce secteur n'a pas été modifié par la présente modification. Les règles de hauteurs ont été définies dans le cadre de l'élaboration de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, concertée lors de sa création. La portion de la rue de Verdun située entre le 99 et le 105 rue de Verdun fera l'objet d'une concertation dédiée lorsqu'elle sera aménagée. Le projet n'est pas encore connu à ce jour.*

Commentaire CE : Les hauteurs des constructions ne sont effectivement pas modifiées par le présent projet sauf pour la transition entre zone UA et UR

### 5.4.4. Diverses modifications/corrections à apporter

- REL 17 propose une modification à apporter à l'article UA7 pour l'implantation des constructions sur les terrain d'angle.

L'EPT prend en compte la demande en précisant que « *le choix d'implantation de la construction doit se faire dans un objectif de bonne insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. La configuration spécifique et contrainte des terrains d'angle justifie donc effectivement une règle d'implantation adaptée : en effet, ces terrains ayant 3 limites latérales, la modification est trop contraignante compte-tenu des retraits imposés* »

- le technocentre SNCF, à la suite de l'enquête publique relative à sa restructuration du technocentre SNCF, une modification du bâtiment remarquable C16 est à prévoir dont la modification du nom. L'EPT prend en compte la remarque.

Il reste une zone UAc sur le règlement graphique Avenue Paul Vaillant Couturier. Il reste mention de la zone UAc dans l'article 2 Titre 1 Règlement PLU. A corriger ? L'EPT indique que cette erreur matérielle sera corrigée.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la prise en compte par le maître d'ouvrage de ces modifications/corrections et prend note que le Maître d'Ouvrage a répondu par la négative aux autres demandes (voir le détail en annexe 3).

## 5.5. Thème 3 : Volet vert

La ville de Bagneux souhaite s'engager dans une démarche plus respectueuse de l'environnement et propose 5 modifications au sein du règlement écrit et graphique et 4 nouvelles règles.

« *La force de Bagneux est d'avoir du vert* » mais certains s'inquiètent des projets/ réalisations qui grignotent la verdure, par exemple les constructions en bordure du Parc Maurice Thorez (REL 4) les travaux SNCF dans le Parc Robespierre (REL 5), l'école Nikki St Phalle (REL 14).

L'observation REL 8 a fait de nombreuses propositions pour le volet vert qui ont été jugées intéressantes mais n'ont pas retenues par le Maître d'Ouvrage.

### 5.5.1. Toitures végétalisées

Le constat de la ville de Bagneux sur les murs végétalisés (rare mise en œuvre, complexité d'entretien, dépérissement ...) conduit à privilégier les toitures végétalisées pour contribuer à la végétalisation de la ville.

Dans le projet de modification du PLU, les murs végétalisés ne sont plus pris en compte dans le coefficient de Biotopie par Surface (CBS) et les toitures plates devront être végétalisées (sauf en zone UBiop).

Une annexe a été créée dans le PLU lors de la présente modification pour apporter des conseils de plantation en pleine terre mais il n'y a pas de recommandations pour les plantations en toitures végétalisées. Seules des hauteurs de substrat sont prescrites. De plus, la toiture plate doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs : panneaux solaires ou photovoltaïques, cuves de récupération et utilisation des eaux de pluie...

L'EPT indique que cela permet de « *laisser une souplesse dans les propositions des paysagistes.* ». « *La conception des toitures végétalisées peut faire l'objet d'un contrôle de conformité à l'achèvement des travaux. Quant à l'entretien, il est à la charge des copropriétés* ».

le SMBVB approuve le dispositif qui favorise la gestion à la source des eaux pluviales. Cependant, la Commissaire Enquêteur s'étonne du peu de recommandations introduites dans le PLU pour la conception et l'entretien des toitures végétalisées. Il y a un risque de délaissement, dépérissement, en particulier faute de prise en charge adéquate (ex : copropriétés défaillantes, aménagements inadaptés, etc..). La végétalisation ne serait alors pas à la hauteur des attentes.

Il faudrait vraisemblablement prévoir un retour d'expérience dans 5 ans à 10 ans.

La Société du Grand Paris (REL13) indique que les dispositions relatives aux toitures végétalisées ne peuvent être appliquées aux gares et ouvrages prévus à Bagneux et propose que « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris »

L'EPT prend en compte la demande.

### 5.5.2.Zones « vertes » du PLU :

L'un des objectifs de la présente modification du PLU est de renforcer la maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols en inscrivant dans le règlement du PLU des prescriptions en faveur de la protection des espaces verts existants et d'en créer de nouveaux, en cohérence avec les objectifs du PADD.

En ce qui concerne la protection des espaces verts existants :

La sectorisation UBIO du PLU correspond aux espaces verts ou espace à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain. Parmi ces espaces verts se trouve le cimetière de Bagneux troisième plus grand cimetière parisien (62 hectares) et le cimetière communal de Bagneux.

Le secteur UBIOp, quant à lui, représente les espaces verts susceptibles d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat participatif à forte qualité environnementale et paysagère.

La Commissaire Enquêteur demande pourquoi les mesures relatives aux toitures végétalisées ne s'appliquent pas en zone UBIOp.

Réponse : « Cette zone n'est pas impactée par la présente modification. Il est privilégié une pleine terre imposée plus importante dans cette zone »

Effectivement, la Commissaire Enquêteur note qu'en zone UBIOp, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière et 40% minimum de la surface doit être traités en espaces verts.

Cependant, la majorité des zones UBIOp sont dorénavant construites et la Commissaire-Enquêteur demande pourquoi conserver un zonage UBIOp « espaces verts » sur une zone totalement construite. (Ex groupe scolaire Nikki St Phalle sur la zone UBIOp le long de la rue Pasteur, le groupe scolaire Rosenberg sur le parc Rosenberg).

Réponse : *Les mesures de conservation sur l'entretien des équipements justifient un maintien de règles des espaces libres.*

En complément, pourquoi les zones UBIO et UBIOp ne sont-elles pas toutes indiquées comme « espace non bâti ou linéaire nécessaires aux continuités écologiques » sur le règlement graphique 4b (soit en vert) , ex : zone UBIO Parc Nelson Mandela?

Réponse *Ces zones ont été créées lors de la révision du PLU en 2016 et les choix ont été faits selon les caractéristiques des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : « La zone UBIO correspond aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain »*

Pourquoi la Plaine de Jeu n'est-elle pas classée en UBIO ?

Réponse *La plaine de Jeu est protégée par un aplat vert qui lui offre une protection. Cette zone n'est pas modifiée.*

Les « espaces non bâtis ou linéaires nécessaires aux continuités écologiques » sont-ils constructibles ?

Réponse : *Non, ils ne le sont pas.*

La Commissaire-Enquêteur n'est pas convaincue par l'impact des dispositions prises pour la protection des espaces verts existants dans la présente modification du PLU. Par exemple, aucune mesure supplémentaire n'est prise sur les zones UBIO/UBIOp qui restent des espaces fragiles car constructibles (sauf les cimetières). Certes, il existe des intentions de protéger les espaces verts publics et privés notamment par le classement des espaces verts et des arbres remarquables sous la protection de l'article L.123.1.5-III.2° du Code de l'Urbanisme (17 nouveaux espaces verts, 5 arbres remarquables et 2 nouveaux alignements d'arbres). Mais, ces espaces verts sont indiqués de façon très imprécise sur le règlement graphique et on peut regretter l'absence d'actions spécifiques fortes pour renforcer la préservation, par exemple, :

- Compléter l'OAP Trame bleue et verte avec des actions et opérations concrètes : renaturation d'une rue/d'un quartier après travaux, ... ), inventaire faunistique et floristique détaillé, inventaire des mares,..
- Mise en place d'une charte de l'Arbre

#### En ce qui concerne la création de nouveaux espaces verts:

Les coefficients d'emprise au sol diminuent sur les zones UA et UH et le pourcentage de pleine terre minimum augmente. Des règles sont ajoutées pour encadrer la plantation dans les parties de pleine terre de chaque parcelle et augmenter ainsi les plantations et créer/renforcer les continuités écologiques.

L'observation REL12 demande l'ajout d'un espace vert sous la protection de l'article L.123.1.5-III.2° du Code de l'Urbanisme, ce qui a été accepté par le Maître d'Ouvrage.

## 5.6. Thème 4 : Mobilité, stationnement, liaisons douces

Des ajouts de liaisons douces dans l'OAP Trame Bleue et Verte (REL5, REL8, REL10, REL12) sont demandés. L'EPT a répondu favorablement aux demandes ou indique les étudier ultérieurement.

En ce qui concerne la création des liaisons douces et le stationnement, le projet propose de modifier les articles 13 (13.1 ou 13.2 suivant les secteurs) pour ajouter une obligation de les rendre perméable, sauf contraintes techniques et aménagement PMR. En complément, le SMBVB précise qu'il existe des revêtements perméables pouvant convenir à la mobilité de PMR.

Le maillage vert du territoire sera étudié dans le cadre du PLUi.

Des observations font état de problèmes de circulation (dangerosité, vitesse excessive, cohabitation des piétons, véhicules, vélos et trottinettes) ce qui n'est pas du domaine du PLU.

Au sujet du stationnement, le promoteur lauréat du projet "Le temps sur Mesure", dans le quartier autour du carrefour Blanchard/Croizat-Fortin demande une possibilité de mutualiser les places de stationnement sur l'ensemble du projet et la suppression de l'obligation d'un maximum dans la réalisation de places de stationnement en zone Uta (article 11). L'EPT répond favorablement à la demande.

Ile de France Mobilités indique dans son avis que les évolutions apportées par la modification n°2 du PLU sont pleinement compatibles avec les prescriptions du PDUiF.

## 5.7. Thème 5 : Demande d'informations sur les projets immobiliers en cours

6 des 7 observations déposées sur le registre papier sont des demandes de renseignements sur les projets en cours. Le public semble manquer d'informations. Pourtant, des concertations ont été réalisées par la ville de Bagneux et/ou l'EPT et certaines ont enregistré aucune contribution (ex : ZAC des Musiciens). On constate que le site internet de Bagneux est bien documenté sur les projets en cours.

Dans ses différentes réponses, l'EPT indique que des concertations sont prévues pour :

- La portion de la rue de Verdun située entre le 99 et le 105,

- La ZAC des Musiciens (phase construction),
- Le quartier Croizat-Fortin -Blanchard fin 2021

Cependant, les différentes annexes graphiques du dossier d'enquête posent question et sont source d'inquiétude pour le public. En effet, des projets non documentés sont présentés.

En particulier, 4 projets d'études figurent sur Annexe 5.i Périmètre d'étude

La Commissaire Enquêteur demande à quoi correspondent les différentes zones de projets.

Réponse : *Pour le site Louis Pasteur Meunier, il s'agit du périmètre de sursis à statuer, instauré en 2012, par la commune à la suite du départ de Reader's Digest afin de pouvoir réfléchir à la conception d'un projet d'ensemble cohérent sur ce secteur. Le périmètre de servitude a une durée de 10 ans, il est donc toujours actif. Le site des Mathurins et le site Petit Meunier ont également un périmètre de servitude d'une durée de 10 ans*

*Pour la ZAC 1 : ZAC Garlande → zone d'activités dont le périmètre date de 1986 et dont le programme qui visait à maintenir de l'activité économique dans le secteur, est achevé.*

*Pour la ZAC 3 : ZAC du Moulin Blanchard → Elle date de 2004, est en cours d'achèvement (prévoit le réaménagement de la rue Ledru-Rollin, la création d'un équipement pour la petite enfance ainsi que l'édification de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété selon des formes variées : immeubles et maisons de ville).*

La Commissaire Enquêteur propose que les descriptifs et objectifs des différents projets restent consultables par le public pendant toute la durée de la servitude : ils sont aujourd'hui introuvables sur le site internet de la ville de Bagneux.

## 5.8. Thème 6 : Volet économique

Le sujet autour de la zone UE est traité dans le thème 2.

Deux observations traitent de l'équilibre commerce/habitations (REL 5, REL7, RP1). En particulier au Nord de Bagneux (secteur UN), il est constaté un manque de commerces de proximité.

L'EPT indique dans sa réponse « *Il est prévu une polarité commerciale place Lucie Aubrac, en zone UNg.* », *Une concertation pour le projet de la ZAC des Musiciens est prévue et permettra d'affiner le projet sur les aspects architecturaux, paysagers et sur la place des commerces.* »

La Commissaire Enquêteur indique que la vocation de la zone UN n'est pas définie comme « *une vocation mixte habitat, en favorisant le développement économique* » comme la zone UAa par exemple et qu'il est légitime que les habitants soient préoccupés par la mixité du quartier, qui ne doit pas devenir uniquement un lieu de passage pour prendre les transports en commun.

## 5.9. Thème 7 : Adaptation du PLU aux obligations réglementaires (SAGE, Argiles,...)

### Au sujet de la compatibilité avec le SAGE

La commune de Bagneux est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la Bièvre pour une partie de son territoire et en particulier par le thème de gestion à la source des eaux pluviales. Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB), dans son avis, a félicité la commune de Bagneux pour les modifications entreprises dans l'objectif de favoriser une gestion à la source des eaux pluviales en ville, notamment

l'adoption d'une hauteur de substrat minimale de toitures végétalisées, l'augmentation du coefficient de biotope pour certains secteurs ainsi que la part d'espaces verts de pleine terre. Le SMVB émet un avis favorable sous réserve. En effet, il préconise de mieux intégrer les principes de gestion à la source des eaux pluviales.

Pourquoi la notion de zéro rejet n'est pas intégrée dans le PLU ?

L'EPT indique « *Il pourrait être ajouté au sein du règlement de PLU, dans « Dispositions communes « Eaux Pluviales » un paragraphe 4.4 : « Le règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet ». Le « zéro rejet » pourrait être précisé en ajoutant par exemple, comme rédigé dans la disposition 49 du SAGE de la Bièvre : « Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle sans rejet au réseau public sauf impossibilité technique ». Il est souhaité ajouter ce paragraphe souligné car les contraintes souterraines liées aux infrastructures de transport collectif ou les risques géologiques font que l'infiltration n'est pas possible partout. »*

Pour être compatible avec les préconisations du SAGE, le PLU doit imposer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales générées par la pluie de référence. En cas d'impossibilité démontrée par le maître d'ouvrage, il est demandé d'infiltrer une lame d'eau de 10 mm en 24h. Où est écrite cette disposition dans la modification n°2 du PLU ?

Réponse : « *Tout d'abord, il est écrit dans le règlement actuel que seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2 l/s/ha.*

*De plus, le règlement d'assainissement, qui précise que : « lorsque le rejet zéro n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier auprès du Territoire, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée aux valeurs suivantes : 2 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire / 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet dans les eaux superficielles ou dans un réseau pluvial », va être annexé au PLU dans le cadre de la présente modification*

*Enfin, le schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours d'élaboration viendra préciser la gestion intégrée des eaux pluviales courantes et des pluies fortes »*

La Commissaire Enquêteur note favorablement les propositions d'ajouts

Un certain nombre de contraintes sont connues de la ville de Bagneux et des solutions de gestion alternative des eaux pluviales ont été mises en œuvre. Pour exemple, ci-après le diagnostic relatif aux eaux pluviales du le rapport de présentation de la ZAC des Musiciens, disponible sur le site de Vallée Sud Grand Paris « *Les réseaux d'assainissement de la ville de Bagneux sont entièrement collectifs et majoritairement unitaires, ce qui nécessite un engagement fort dans la gestion alternative des eaux pluviales afin d'éviter toute saturation des réseaux. De plus, la géologie du territoire (gypse, marne...) et la présence d'anciennes carrières particulièrement sur le site Pierre Plate rendent la gestion par infiltration des eaux pluviales très contraignante. En effet, l'infiltration des eaux pluviales peuvent entraîner la dissolution de la roche et causer l'instabilité du sous-sol (effondrement et affaissement). Des espaces privés et des voiries dont l'emprise ne sera pas modifiée et comportant un réseau d'eaux pluviales se trouvent dans l'emprise projet. Ces voiries et les bâtiments de ces espaces privés sont déjà raccordés sur le réseau existant. Le projet ne prévoit pas de modification de ce réseau, même si des travaux de surface seront réalisés sur les voiries (requalification). Afin de respecter le débit de rejet imposé par le Conseil Départemental 92 et dans un souci de valorisation des eaux de pluie, une proportion de pleine-terre sera imposée pour limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative au renvoi direct des eaux pluviales dans les réseaux. Cette démarche permettra l'économie d'eau potable et la gestion des risques liés aux fortes intempéries ou à l'îlot de chaleur urbain. Les ouvrages de rétentions créés prendront essentiellement la forme de noues paysagères le long des voiries ou intégreront l'aménagement d'espaces paysagers (bassins secs plantés, place inondable, aires de jeux inondables...).* »

L'EPT indique que « *Ces préconisations résultent des cahiers des prescriptions et préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des aménageurs dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC permis d'aménager etc).* »

Les équipements sont donc laissées à l'appréciation des aménageurs et la Commissaire Enquêteur regrette que le PLU n'impose/n'incite pas la mise en œuvre d'ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales autre que toitures végétalisées (par ex : noues, bassins,..) conformément aux préconisations du SAGE.

#### Au sujet du retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Bagneux est particulièrement exposée au risque lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le Préfet des Hauts-de-Seine demande d'annexer la carte des aléas au PLU afin d'informer la population de ce risque. La commune se situe en aléa fort et des dégâts semblent effectivement être constatés (Cf REL1).

L'EPT indique que les cartes et l'arrêté seront annexés au PLU.

## ANNEXE 1

Arrêté Territorial prescrivant l'enquête



# VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

## ARRETE N°A 138/2021

### Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagneux

Le Président,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5219-5 ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

**VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

**VU** la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

**VU** le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

**VU** le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

**VU** l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;

**VU** le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

**VU** la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'équipement et du numérique (ELAN) ;

092-200057966-20210722\_A1382021\_PLUGX-AR  
Date de télétransmission : 26/07/2021  
Date de réception préfecture : 26/07/2021

**VU** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 27 septembre 2016 approuvant la révision du PLU de Bagneux ;

**VU** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 29 janvier 2019 approuvant la modification n°1 du PLU de Bagneux ;

**VU** l'arrêté n° A20/2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 12 mars 2020 constatant la mise à jour n° 1 des annexes du PLU de Bagneux ;

**VU** le courrier de Madame le Maire de Bagneux au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 15 février 2021 lui demandant d'engager une procédure de modification du PLU de sa commune ;

**VU** le courrier du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 05 février 2021 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique ;

**VU** l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n° 2021-03 du 13 janvier 2021 portant sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Bagneux ayant pour objet le projet de restructuration du technicentre SNCF du site de Montrouge situé à Bagneux ;

**VU** l'arrêté n° A 22/2021 du 29 avril 2021 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bagneux ;

**VU** la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 01 juillet 2021 désignant Madame Estelle DLOUHY-MOREL, en qualité de commissaire enquêteur ;

**VU** le dossier soumis à enquête publique ;

**CONSIDERANT** la nécessité d'adapter le règlement du PLU pour mieux encadrer le stationnement des voitures et des vélos ;

**CONSIDERANT** que la commune souhaite renforcer son objectif de maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols en inscrivant dans le règlement du PLU des prescriptions supplémentaires en faveur de la protection des espaces verts existants et en créer de nouveaux, en cohérence avec les objectifs du PADD ;

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de créer un zonage dédié aux équipements sportifs ;

**CONSIDERANT** que la commune de Bagneux souhaite délimiter un périmètre de servitudes au titre de l'article L 151.41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de la zone industrielle à proximité du Chemin Latéral dans l'attente d'un projet d'aménagement global, conformément au PADD qui donne pour objectif de « *Mettre en œuvre les projets d'envergure* » et plus précisément « *Impulser une dynamique de renouvellement et de densification sur l'ensemble du secteur en tirant parti du renforcement de la desserte en transports en commun* » et « *Permettre l'accueil de nouvelles activités dans un cadre attractif (ex : hôtel industriel, ...)* » ;

**CONSIDERANT** que la commune de Bagneux souhaite délimiter un périmètre de servitudes au titre de l'article L 151.41-5° du code de l'urbanisme à l'ouest de l'avenue Aristide Briand, de part et d'autre des rues Charles Michels et des Meuniers, dans l'attente d'un projet d'aménagement global, conformément au PADD qui donne pour objectif de « *Favoriser le renouvellement des sites mutables de la « Ville ordinaire* » et plus particulièrement « *Du potentiel foncier à valoriser de part et d'autre des axes structurants, tel que [...] l'avenue Aristide Briand (RD.920)* » ;

**CONSIDERANT** la nécessité d'adapter les règles d'urbanisme au regard de l'évolution des projets urbains ;

**CONSIDERANT** la volonté de protéger davantage le patrimoine de la commune ;

**CONSIDERANT** la nécessité de préserver les zones pavillonnaires et les tissus urbains de faible densité ;

**CONSIDERANT** que l'application du PLU depuis sa dernière modification le 29 janvier 2019 a fait apparaître des erreurs matérielles et des imprécisions rédactionnelles qu'il convient de corriger ;

**CONSIDERANT** la nécessité de mettre à jour le PLU à la suite de la levée des emplacements réservés n°101 à 109 par la RATP ;

emplacements réservés n°101  
092-200057966-20210722-A1382021PLUBGX-AR  
Date de télétransmission : 26/07/2021  
Date de réception préfecture : 26/07/2021

**CONSIDERANT** la nécessité de mettre à jour les annexes du PLU de la commune de Bagneux pour intégrer la mise à jour des servitudes d'utilité publique portant sur l'intégration de la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier le règlement du PLU pour permettre ces adaptations ;

**CONSIDERANT** que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme.

### Arrête

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Bagneux, du **lundi 13 septembre 2021 à 09h00 au mercredi 13 octobre 2021 à 17h00**, soit pendant 31 jours consécutifs.

**Article 2** : La modification n° 2 aura pour objets :

- Ajuster certaines règles de stationnement, notamment au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare et pour certaines catégories spécifiques ;
- Intensifier la mise en œuvre de la Trame Verte dans les projets urbains et au sein des espaces diffus, afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur ;
- Créer un zonage dédié aux équipements sportifs de la ville ;
- Créer deux périmètres de servitudes au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme sur le secteur de la zone industrielle à proximité du Chemin Latéral et à l'ouest de l'avenue Aristide Briand, de part et d'autre des rues Charles Michels et des Meuniers ;
- Adapter les règles d'urbanisme au regard de l'évolution des projets urbains (règlement et OAP) ;
- Accroître la protection du patrimoine architectural et urbain ;
- Accroître la protection des zones pavillonnaires et des tissus urbains de faible densité ;
- Améliorer les transitions entre les zones de différentes densités ;
- Apporter des améliorations diverses, simplifier ou clarifier la rédaction du règlement et rectifier des erreurs matérielles ;
- Prendre en compte la levée des emplacements réservés n°101 à 109 par la RATP ;
- Ajouter une servitude d'utilité publique portant sur les risques liés à la nature des sols argileux.

**Article 3** : Madame Estelle DLOUHY-MOREL a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

**Article 4** : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Bagneux, au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situés respectivement Place de l'Hôtel de Ville à Antony (92160) et 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également mis en ligne sur le site internet <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> et accessible via un lien depuis les sites internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) et de la Ville de Bagneux <https://www.bagneux92.fr/>.

Une copie de cet avis sera annexée au dossier d'enquête publique.

**Article 5** : Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Bagneux, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX), pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 13 septembre 2021 à 09h00 au mercredi 13 octobre 2021 à 17h00, aux horaires suivants :

- Les lundi, mercredi, jeudi et vendredi, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (*uniquement sur rendez-vous au 01.42.31.60.00*) ;
- Le mardi, de 13h30 à 17h30 (*uniquement sur rendez-vous au 01.42.31.60.00*) ;
- Pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net>. Le dossier d'enquête publique sera également accessible via un lien depuis les sites internet de la Ville de Bagneux et de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris aux adresses suivantes : [www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr) et [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr).

Accuse de réception en préfecture  
092-200057966-20210722-A1382021PLUBGX-AR  
Date de télétransmission : 26/07/2021  
Date de réception préfecture : 26/07/2021

Il sera également consultable depuis un poste informatique situé en Mairie de Bagneux, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX) aux jours et horaires suivants :

- Les lundi, mercredi, jeudi et vendredi, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (uniquement sur rendez-vous au 01.42.31.60.00) ;
- Le mardi, de 13h30 à 17h30 (uniquement sur rendez-vous au 01.42.31.60.00+) ;
- Pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 13 septembre 2021 à 09h00 au mercredi 13 octobre 2021 à 17h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- sur le registre d'enquête en Mairie de Bagneux, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX) aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant :  
<http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante :  
[modification2-plu-bagneux@enquetepublique.net](mailto:modification2-plu-bagneux@enquetepublique.net) ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Bagneux  
Madame le commissaire enquêteur  
Modification n° 2 du PLU  
Direction de l'Aménagement Urbain  
57 avenue Henri Ravera  
92220 BAGNEUX

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables en Mairie de Bagneux, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX), durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables durant toute la durée de l'enquête publique du lundi 13 septembre 2021 à 09h00 au mercredi 13 octobre 2021 à 17h00 sur le site internet <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Seules les observations et propositions transmises dans les formes précisées ci-dessus ou lors des échanges avec le commissaire enquêteur pendant ses permanences seront prises en compte.

**Article 6 :** Le commissaire enquêteur tiendra des permanences en Mairie de Bagneux, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 15 septembre 2021 de 09h00 à 12h00 ;
- Lundi 27 septembre 2021 de 09h00 à 12h00 ;
- Jeudi 7 octobre 2021 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 13 octobre 2021 de 14h00 à 17h00.

**Article 7 :** Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire de la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX) aux horaires habituels d'ouverture du service.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté.

**Article 8 :** À l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 13 octobre 2021 à 17h00, le registre d'enquête papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur. A partir de cette même heure, les observations et propositions émises via le registre dématérialisé et l'adresse mail ne seront plus prises en compte.

**Article 9 :** A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des éventuels documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris ou son représentant en présence du Maire de la Ville, ou son représentant, afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris

Accusé de réception en préfecture  
N° 193400576/2021-10732-1382021-REP-PA  
Date de télétransmission : 26/07/2021  
Date de réception préfecture : 26/07/2021

disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 10** : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport comportera le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et ses conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, au Maire de Bagneux et au Préfet des Hauts-de-Seine.

**Article 11** : Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Préfecture, au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), en Mairie de Bagneux, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX) aux jours et heures d'ouverture du service, sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr), sur le site internet <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> et via un lien depuis le site internet de la Ville de Bagneux [www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr), pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

**Article 12** : Au terme de l'enquête publique, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des rectifications au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Bagneux pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 2 du PLU de la commune de Bagneux.

**Article 13** : Ampliation du présent arrêté sera adressée :

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- à Madame la Maire de Bagneux ;
- à Madame le Commissaire enquêteur ;
- à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

**Article 14** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Antony le,

22 JUL. 2021



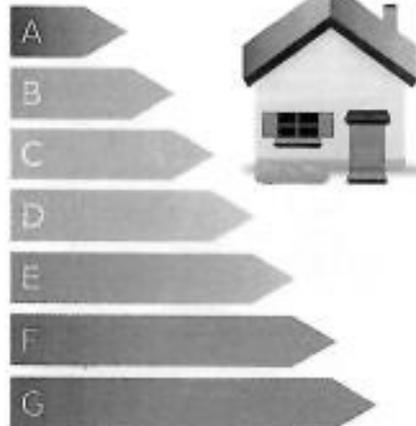
Le Président de l'Etablissement Public Territorial  
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER

Accusé de réception en préfecture  
092-200057966-20210722-A1382021PLUBGX-AR  
Date de télétransmission : 26/07/2021  
Date de réception préfecture : 26/07/2021

## ANNEXE 2

Publicité annexe



## AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

HABITAT

**Vous avez un projet de rénovation énergétique ou d'adaptation de votre logement ?**

Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) propose un service d'amélioration de l'habitat permettant de bénéficier de conseils et d'un accompagnement gratuit. Une expertise personnalisée est apportée à l'ensemble des propriétaires et copropriétaires du Territoire (aides financières, conseils techniques, démarches administratives, etc.).

Pour en bénéficier, connectez-vous sur le site [valleesud.fr](http://valleesud.fr) : prenez rendez-vous avec un conseiller de l'association Soliha, ou appelez directement le numéro vert.

Vous pouvez également vous inscrire aux soirées d'information et à des visites de copropriétés rénovées.

**Informations :**  
 Vallée Sud - Grand Paris et Soliha,  
 0 800 006 075 (numéro vert)  
 du lundi au vendredi  
 de 9h à 12h et de 14h à 17h.

## RER B : TRAVAUX D'ÉTÉ

Cet été, les travaux de modernisation du RER B entraîneront des interruptions de trafic sur certains tronçons et des fermetures de gares. Les stations resteront desservies par des bus de substitution ou par le métro. La partie centrale de la ligne sera peu perturbée. Toutefois, la gare Denfert-Rochereau fermera tous les week-ends du 24 juillet au 22 août et celle de Luxembourg du 1<sup>er</sup> au 31 juillet. Du 9 au 13 août, aucun train ne circulera après minuit entre Gare du Nord et Denfert-Rochereau. Amélioration en perspective pour la rentrée : tous les trains s'arrêteront en gare de Bagneux en heure de pointe (contre un sur deux aujourd'hui) et la nuit, ils seront désormais espacés de 15 minutes (contre 30 actuellement).

Calendrier des travaux : [rerb-leblog.fr/travaux](http://rerb-leblog.fr/travaux)



TRANSPORTS

## NOUVEAU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

URBANISME

Le Plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'aménagement d'un territoire en matière de construction, de stationnement, d'espaces verts... Révisé en 2016, il nécessite d'être modifié afin de mieux répondre aux besoins de développement de la ville. Le projet de modification vise notamment à adapter les règles d'urbanisme en fonction des projets urbains en cours, ajuster certaines règles de stationnement, protéger des espaces verts, récupérer les emplacements utilisés par la RATP pour le prolongement de la ligne 4 du métro... Une enquête publique sera réalisée en septembre, permettant ainsi aux Balnéolais de connaître l'ensemble des détails du projet et de donner leur avis auprès d'un commissaire enquêteur.



Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Actualités Secondaires \(actualites-secondaires\)](#) > [Modification du PLU](#)

## MODIFICATION DU PLU

Le PLU fait actuellement l'objet d'une modification n° 2 de droit commun.

La modification a été lancée par l'arrêté n° A22/2021 du 29 avril 2021.

Dans une perspective de renforcement de la traduction réglementaire des objectifs du PADD, le projet de modification n°2 du PLU a notamment pour objectifs de réduire la densité dans le diffus, d'adapter les règles d'urbanisme au regard de l'évolution des projets urbains et de corriger des erreurs matérielles ainsi que prendre des mesures correctives et adaptatives, et notamment :

- Ajuster certaines règles de stationnement, notamment au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare et pour certaines catégories spécifiques ;
- Intensifier la mise en œuvre de la Trame Verte dans les projets urbains et au sein des espaces diffus, afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur ;
- Créer un zonage dédié aux équipements sportifs de la ville ;
- Créer deux périmètres de servitudes au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme sur le secteur de la zone industrielle à proximité du Chemin Latéral et à l'ouest de l'avenue Aristide Briand, de part et d'autre des rues Charles Michels et des Meuniers ;
- Adapter les règles d'urbanisme au regard de l'évolution des projets urbains (réglement et OAP) ;
- Accroître la protection du patrimoine architectural et urbain ;
- Accroître la protection des zones pavillonnaires et des îlots urbains de faible densité ;
- Améliorer les transitions entre les zones de différentes densités ;
- Apporter des améliorations diverses, simplifier ou clarifier la rédaction du règlement et rectifier des erreurs matérielles ;
- Prendre en compte la levée des emplacements réservés n°101 à 108 par la RATP ;
- Ajouter une servitude d'utilité publique portant sur les risques liés à la nature des sols argileux.

Une enquête publique aura lieu du lundi 13 septembre 2021 à 9h au mercredi 13 octobre 2021 à 17h.

Cette étape importante du projet vise à recueillir les observations du public. Pour cette enquête publique, Madame Estelle Drouhy-Morel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur. Vous avez la possibilité de consulter en ligne le dossier de la modification et de déposer votre observation sur ce projet, **en vous rendant sur le site suivant** : [https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes\\_WEB/FR/EP21272/Accueil.asp](https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/EP21272/Accueil.asp)

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la Direction de l'Aménagement Urbain (Rez-de-chaussée du Bâtiment Garlande - 57 avenue Henri Ravera 92220 BAGNEUX) aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 15 septembre 2021 de 09h à 12h ;
- Lundi 27 septembre 2021 de 09h à 12h ;
- Jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 17h ;
- Mercredi 13 octobre 2021 de 14h à 17h.

### Hôtel de ville

57, avenue Henri Ravera

92220 Bagneux

Tel : 01 42 31 60 00

Fax : 01 42 31 60 01

[Écrire à la mairie](#) [Formulaire de](#)

[contact](#)

### Hôtel de ville

Ouvert aux horaires suivants et uniquement sur rendez-vous

Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h30-12h et 13h30-17h

Mardi : 13h30-17h

Téléphonez avant de vous déplacer : 01 42 31 60 00

[Plan du site \(Métro du site\)](#)

[Marchés Publics \(marchés](#)

[publics\)](#)

[Mentions légales \(mentions](#)

[légales\)](#)

[Accès privé \(accès privé\)](#)

## ANNEXE 3

PV de synthèse et mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage



EP 2133

**B**agneux

# PV de synthèse de l'enquête publique

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE BAGNEUX

ESTELLE DLOUHY-MOREL

# PV de synthèse de l'enquête publique

1.	Procédure de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Bagneux .....	2
2.	Résumé comptable des observations .....	3
3.	Synthèse des thèmes et questions complémentaires du CE.....	4
3.1.	Thème 1 : Enquête Publique .....	5
3.2.	Thème 2 : Demande de précisions/modifications dans le règlement du PLU et/ou l'OAP .....	5
3.3.	Thème 3 : Volet vert.....	9
3.4.	Thème 4 : Mobilité, stationnement, liaisons douces .....	10
3.5.	Thème 5 : Demande d'informations sur les projets immobiliers en cours.....	10
3.6.	Thème 6 : Volet économique.....	11
3.7.	Thème 7 : Adaptation du PLU aux obligations réglementaires (SAGE, Argiles,...) .....	11
4.	Réponses du Porteur de projet .....	13

Annexes Questions/Fiches réponses

Annexe 1 – Observations du public avec 3 pièces graphiques jointes

Annexe 2 – Questions du CE

# 1. Procédure de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Bagneux

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée, Estelle DLOUHY-MOREL, en qualité de Commissaire Enquêteur, par la décision 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Conformément à l'Arrêté de Monsieur Berger, Président de l'Etablissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris, n° A 138/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagneux :

- L'enquête publique s'est tenue du lundi 13 septembre 2021, 9h00, au mercredi 13 octobre 2021, 17h00, soit 31 jours consécutifs.
- 4 permanences se sont tenues en Mairie de Bagneux dans une salle de réunion à la Direction de l'Aménagement Urbain en Mairie de Bagneux (RDC du Bâtiment Garlande):
  - o le mercredi 15 septembre 2021 de 9h à 12h,
  - o le lundi 27 septembre 2021 de 9h à 12h,
  - o le jeudi 7 octobre 2021 de 14h à 17h,
  - o le mercredi 13 octobre 2021 de 14h à 17h .
- Un dossier d'enquête (consultable également sur un poste informatique) et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête au Secrétariat de la Direction de l'Aménagement Urbain en Mairie de Bagneux (RDC du Bâtiment Garlande)
- Le dossier d'enquête a également été consultable sur un site internet dédié ( <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> ).  
Le site internet de la mairie de Bagneux ([www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr)) et le site internet de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ont permis, via un lien, de consulter le dossier d'enquête dématérialisé.
- Pendant la durée de l'enquête, le public a eu le choix pour déposer ses observations :
  - o par courrier postal,
  - o sur le registre d'enquête en Mairie de Bagneux,
  - o sur le registre d'enquête dématérialisé ( <http://modification2-plu-bagneux.enquetepublique.net> ),
  - o à une adresse mail à l'attention de la Commissaire Enquêteur ( [modification2-plu-bagneux@enquetepublique.net](mailto:modification2-plu-bagneux@enquetepublique.net) ).
- Un avis d'enquête a été publié par voie d'affiches sur les panneaux municipaux de Bagneux
- Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré :
  - Le 13 août 2021 dans Les Echos et le 16 août dans le Parisien,
  - Le 15 septembre 2021 dans le Parisien et dans Les Echos
- L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur :

<http://modification2-plu-bagneux.enquêtopublique.net> et accessible par un lien sur les sites internet de la ville de Bagneux et de l'ETP ([www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr)) et sur (<http://www.valleesud.fr>)

J'ai constaté que le journal municipal de Bagneux (N°298 de Bagneux infos de juillet-août 2021) indiquait la tenue prochaine de l'enquête publique sur la modification du PLU (p.20)

- A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 13 octobre à 17h, j'ai clos et signé le registre papier. J'ai pris les registres d'enquête papier et tous les documents annexés.
- Ce vendredi 15 octobre, je rencontre, dans un délai de 8 jours, après la fin de l'enquête, la représentante du Président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, en présence de la représentante du Maire de Bagneux, pour lui communiquer les observations écrites et orales, consignées dans le présent procès-verbal.

## 2. Résumé comptable des observations

Pour rappel, le projet de modification n°2 du PLU de Bagneux a pour objet de:

- Ajuster les règles de stationnement,
- Intensifier la mise en œuvre de la Trame Verte,
- Créer un zonage dédié aux équipements sportifs,
- Créer 2 périmètres de servitudes au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- Adapter les règles d'urbanisme au regard de l'évolution des projets urbains (règlement et OAP),
- Accroître la protection du patrimoine urbain,
- Accroître la protection des zones pavillonnaires et des tissus urbains de faible densité,
- Améliorer les transitions entre les zones de différentes densités,
- Apporter des améliorations diverses, simplifier, clarifier,
- Prendre en compte la levée des emplacements réservés n°101 à 109 par la RATP,
- Ajouter une servitude d'utilité publique portant sur les risques liés à la nature des sols argileux
- Améliorer la préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires dans le respect des orientations du PADD

Au total, 32 observations/avis ont été émis sur le projet de modification n°2 du PLU de Bagneux.

Sur le registre électronique, pour l'analyse, sont exclues, les observations suivantes :

- N°1 test
- N°15 identique à la N°16
- N°20,21,22,23,24,25 identiques à la n°19

Il y a donc 24 observations comptabilisées.

Les observations sont ainsi réparties :

**Registre papier : 7 observations (29%) :**

Les observations déposées sur le registre papier sont numérotées de RP1 à RP7

**Registre électronique : 17 observations (71%) :**

Les observations déposées sur le registre papier sont numérotées de REL1 à REL19

La REL 13 est une observation déposée par un PPA, la Société du Grand Paris.

La REL 16 est une observation déposée par le groupement immobilier Bremond-Lamotte

**Courriers reçus par voie postale : 0 (0%) :**

**Classement des observations déposées par le public (hors PPA) :**

Le tableau ci-dessous liste les 7 sujets évoqués dans les observations (une observation peut contenir plusieurs sujets)

7 Sujets évoqués dans les observations	Nombre d'occurrence
Demande de modification/précision sur le règlement, dans l'OAP	14
Volet vert	7
Mobilité (stationnement, circulation, liaisons douces, ..)	7
Demande d'informations sur les projets immobiliers en cours	6
Volet économique	2
Adaptation du PLU aux obligations réglementaires (SAGE, Argiles...)	2
Enquête Publique (dossier, permanences ...)	1

### 3. Synthèse des thèmes et questions complémentaires du CE

Les observations du public ont été classées suivant les 7 thèmes présentés ci-dessus. Ce classement dans le cadre du PV de synthèse est provisoire, la Commissaire-Enquêteur pourra le revoir dans son rapport. Les questions posées au porteur du projet sont reprises en annexe 2, pour faciliter les réponses.

### 3.1. Thème 1 : Enquête Publique

Personne n'est venu à la première permanence. Les 3 autres permanences de l'enquête ont été très fréquentées par les 14 visiteurs.

Certains sont venus au  $\frac{3}{4}$  des permanences, certains sont venus expliquer une observation déposée sur le registre électronique.

L'essentiel des demandes d'information sur les projets en cours ont été formulées pendant les permanences. Ce n'était pas forcément le cœur du sujet de l'enquête, mais la Commissaire-Enquêteur a facilité l'accès aux informations. Une inquiétude face aux multiples projets immobiliers et chantiers engagés dans la ville de Bagneux est palpable.

L'ordinateur portable de la Commissaire-Enquêteur a beaucoup été utilisé pendant les permanences, en particulier pour zoomer sur les plans et annexes illisibles en format papier dans le dossier d'enquête et pour consulter le PLU existant (dont les pièces et articles non modifiées). La présence d'un ordinateur connecté à internet dans la salle de permanence serait un plus.

L'observation RP1 a regretté que la recherche par mot-clef ne soit pas possible dans le dossier d'enquête et aurait souhaité plus de créneaux de permanence y compris par téléphone/internet.

Il y a des observations particulièrement fournies comme REL8 et REL 19 (avec une PJ contenant photos et argumentaires). Le public concerné a passé du temps à étudier le dossier et à formuler un avis.

Au sujet de la procédure engagée, c'est-à-dire une procédure de modification de droit commun du PLU, il est indiqué dans la notice explicative, paragraphe 2.2.3 « la *procédure engagée ayant pour conséquence notamment la diminution des droits à construire, la procédure de modification de droit commun a été retenue.* »

EP1 : Préciser quels sont les points dans la présente modification qui diminuent les droits à construire et le pourcentage de diminution par rapport à la situation actuelle

### 3.2. Thème 2 : Demande de précisions/modifications dans le règlement du PLU et/ou l'OAP

L'essentiel des observations concerne le volet vert qui sera traité en thème 3.

L'autre demande majoritaire concerne l'ajout de liaisons douces dans l'OAP Trame Bleue et Verte (REL 5, REL8, REL10, REL12) traité dans le thème 4.

Des observations concernent la hauteur des bâtiments dans les zones de transition et dans la zone UM du secteur des Mathurins.

En complément des observations du public, la Commissaire-Enquêteur souhaite des précisions sur :

- La zone UA : la présente modification a pour objet de fusionner les secteurs UAb et UAc au sein de la zone UA

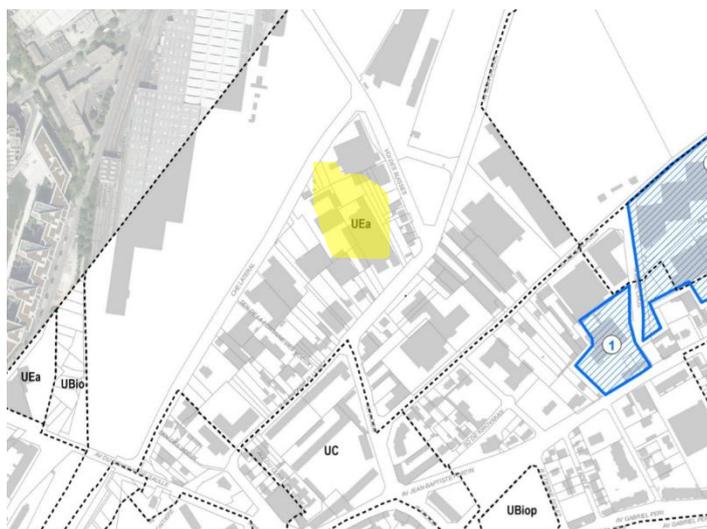
UA1 : Les îlots 1 et îlots 2 indiqués à l'article UA10 sont-ils ceux numérotés 01 et 02 sur le règlement graphique ?  
A corriger ?

UA2 : Il reste une zone UAc sur le règlement graphique Avenue Paul Vailland Couturier. Il reste mention de la zone UAc dans l'article 2 Titre 1 Règlement PLU. A corriger ?

- La zone UE : la notice explicative dans son point 3.14 indique que la modification a pour objet d'exonérer les CINASPIC des règles de clôture.

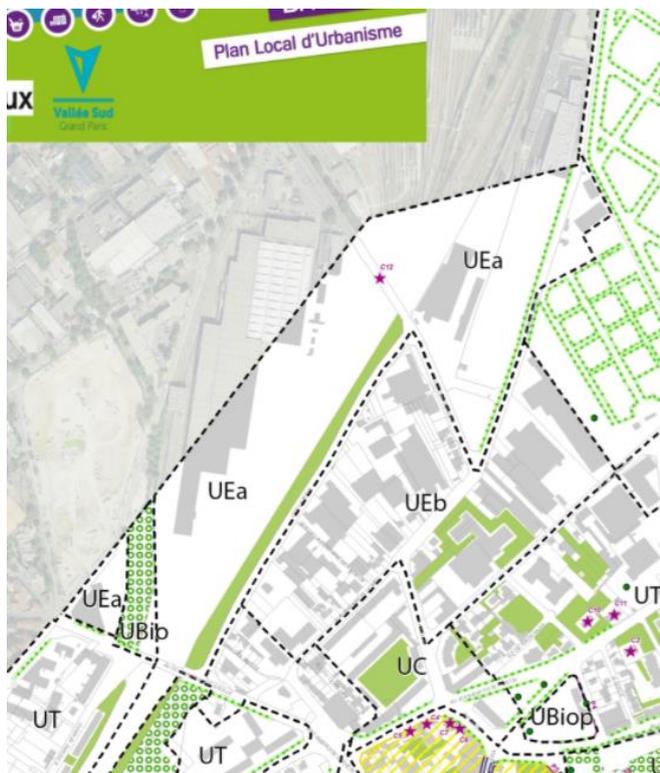
Mais, il est constaté un changement d'affectation des zones entre le PLU et le projet de modification n°2.

Dans le règlement graphique joint au dossier d'enquête publique, la zone au sud du cimetière est dorénavant classée entièrement en zone UEa.



Règlement graphique M2 PLU

Alors que cette zone est classée en UEa et UEb dans le PLU actuel.



Règlement graphique PLU actuel

Les modifications sont expliquées dans l'item « Volet économique » en 3.2 de la notice explicative et non dans l'item zone UE (3.14 de la notice explicative). Les photos de la page 17 de la notice explicative illustrent les changements mais les périmètres de servitude sont expliqués sur le secteur de la zone industrielle avec l'ancienne sectorisation (UEb).

Les explications ne sont pas claires et la rédaction de la section UE du règlement est confuse.

En effet, pour le secteur zone industrielle (à proximité du Chemin Latéral), il est écrit en bas de la page 19 de la notice explicative : « *Le PADD donne pour objectif de « Mettre en œuvre les projets d'envergure » au sein de la Zone industrielle notamment par un aménagement mixte à travers « un cadre attractif » et en « requalifiant le secteur en tant qu'espace de transition à proximité immédiate du centre-ville, » favorisant « la mixité fonctionnelle en permettant la réalisation de programmes de logements ».*

De ces explications, la Commissaire Enquêteur comprend qu'il pourrait y avoir des logements dans cette zone de 7 hectares.

Or, ce secteur est reclassé en zone UEa et, pour cette zone, le règlement Article UE1, paragraphe 1.5, indique « en secteur UEa... sont interdites... les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation ».

Les secteurs UT et UAb sont également concernés par la servitude mais il n'y a pas de changement d'affectation des zones.

UE1 : Quel est l'intérêt de reclasser ce secteur initialement en UEb en UEa ?

UE2 : Quel est l'intérêt de reclasser ce secteur en zone UEa alors qu'une servitude limitant les droits à construire est mise en place ?

Au sujet de la servitude et du Règlement PLU, p1.7 zone UE

UE3 : Quelle est la zone concernée par la limitation de construire une surface de plancher de plus de 40m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par la servitude ? (cette servitude est inscrite dans le paragraphe 1.7 nouveau relatif à la zone UEb)

UE4 : Il y a 2 paragraphes 1.7. Il y a 2 paragraphes 2.6. A corriger.

UE5 : paragraphe 2.7 nouveau : à quoi sert ce paragraphe puisqu'il n'y a pas de servitude sur le secteur UEb ?

Plus généralement,

Dans le projet de modification du PLU, la zone au sud du cimetière est couverte par une servitude, la zone en face du cimetière communal coté Garlande est couverte par le périmètre d'étude de la ZAC n°1 (Zac Garlande).

UE6 : Pourquoi ces 2 approches différentes dans ce même secteur géographique ?

- Les constructions patrimoniales : le PLU intègre 12 nouveaux bâtiments au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

CP1 : Comment ont-été informés les propriétaires des 12 nouveaux bâtiments remarquables de leurs devoirs et nombreuses obligations au titre de ce classement (voir le chapitre prescriptions générales aux constructions patrimoniales du Titre IV du PLU) ?

CP2 : Pourquoi le « Beau Pavillon » dans le quartier Croizat-Fortin -Blanchard n'est-il pas inscrit dans la liste des bâtiments remarquables ? Cette construction est mise en avant par le promoteur dans le projet urbain.



Photo issue de [https://www.bagneux92.fr/images/7-Grands-projets/projets\\_urbains/APIM\\_2\\_6.pdf](https://www.bagneux92.fr/images/7-Grands-projets/projets_urbains/APIM_2_6.pdf)

La description de l'ensemble urbain « Cité de l'Abbé Grégoire », construction patrimoniale n°57 du Titre IV du PLU est imprécise et le règlement graphique (contour rose) laisse penser que seuls les petits immeubles sont protégés et pas le grand bâtiment en S qui fait écho à celui de Bourg-la-Reine. Or pour les habitants du quartier, la cité de l'Abbé Grégoire est un ensemble de 5 bâtiments (4 petits et un grand).

Idem pour la cité du Champ des Oiseaux

CP3 Le bâtiment en S et pierre de taille de la Cité de l'Abbé Grégoire, rue Paul Vaillant Couturier, est-il classé en bâtiment remarquable et inclus dans la séquence urbaine construction patrimoniale Cité de l'Abbé Grégoire?

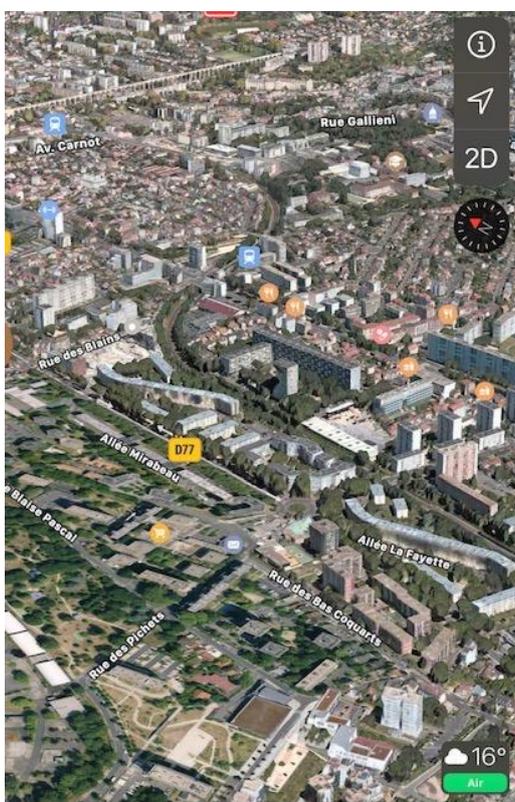


Photo personnelle, Application « Plan »  
Vue des 2 immeubles en S (Bagneux, Bourg-la-Reine)

CP4 : Pourquoi pour la Cité des Oiseaux et la Cité de l'Abbé Grégoire n'est-il pas indiqué l'adresse précise des bâtiments concernés par le classement au patrimoine de la commune?

L'observation REL19 propose d'autres bâtiments à classer.

CP5 : Suite à l'enquête publique relative à la restructuration du technocentre SNCF, une modification du nom du bâtiment C16 est à prévoir. Nom à modifier.

### 3.3. Thème 3 : Volet vert

La ville souhaite s'engager davantage dans une démarche plus respectueuse de l'environnement.

« *La force de Bagneux est d'avoir du vert* » mais certains s'inquiètent des projets/ réalisations qui grignotent la verdure, par exemple les constructions en bordure du Parc Maurice Thorez (REL 4) les travaux SNCF dans le Parc Robespierre (REL 5), l'école Nikki St Phalle (REL 14).

L'observation REL 8 fait de nombreuses propositions pour le volet vert.

La ville de Bagneux souhaite s'engager dans une démarche plus respectueuse de l'environnement et propose 5 modifications au sein du règlement écrit et graphique et 4 nouvelles règles.

En particulier, la ville souhaite poursuivre la végétalisation de son territoire et développer les toitures végétalisées.

VV1 A priori, il n'y a pas de règle sur la typologie des plantations sur les toits terrasses. Pourquoi imposer une hauteur de substrat et pas une typologie de plantation (ex : gazon, plantes grasses, arbustes, graminées,...)? Est-ce qu'un substrat de 0,12 m sera suffisant pour le bien-être de petits arbustes ?

Le constat de la ville de Bagneux sur les murs végétalisés (rare mise en œuvre, complexité d'entretien, dépérissement ...) conduit à privilégier les toitures végétalisées pour contribuer à la végétalisation de la ville.

VV2 Le constat Le PLU impose des règles, mais dans le prolongement des observations REL2 et REL9, comment sera vérifiée/contrôlée la conception des toitures végétalisées ? En particulier, comment sera vérifiée l'obligation d'une épaisseur de substrat minimale ? Comment seront vérifiés les conditions d'entretien (désherbage, tonte, taille, contrôle d'étanchéité des toitures) ?

La toiture plate doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs (ex Article 11.5 zone UT).

Cette rédaction laisse penser que la végétalisation est secondaire.

VV3 Que sont les « autres » dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable « susceptibles » d'être installés ?

La Société du Grand Paris indique que les dispositions relatives aux toitures végétalisées ne peuvent être appliquées aux gares et ouvrages prévus à Bagneux

Les zones UBIOp représentent les espaces verts susceptibles d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat participatif à forte qualité environnementale et paysagère.

VV4 : Pourquoi les mesures relatives aux toitures végétalisées ne s'appliquent-elles pas en zone UBIOp ?

VV5 : Pourquoi conserver le zonage UBIOp sur des secteurs dorénavant construits (le projet d'intérêt général existe dorénavant et n'est plus « susceptible » d'être accueilli par l'espace vert) ?

Ex groupe scolaire Nikki St Phalle sur la zone UBIOp le long de la rue Pasteur, le groupe scolaire Rosenberg sur le parc Rosenberg

VV6 : Pourquoi les zones UBIO et UBIOp ne sont-elles pas toutes indiquées comme « espace non bâti ou linéaire nécessaires aux continuités écologiques » sur le règlement graphique 4b (soit en vert) , ex : zone UBIO Parc Nelson Mandela?

VV7 : Pourquoi la Plaine de Jeu n'est-elle pas classée en UBIO ?

Pour toutes les zones, plusieurs observations demandent le classement de linéaire, quartier, en zones « espace non bâti ou linéaire nécessaires aux continuités écologiques » dans le règlement graphique. Les observations REL5, REL 19 demandent de « *sanctuariser l'espace vert restant* ». L'observation RP7 ne comprend pas comment les surfaces « vertes » en zone pavillonnaire ont été décrétées.

VV8 : Comment est apprécié par la ville de Bagneux «l'intérêt général» pour la suppression des linéaires végétalisés ? Qui coordonne la compensation et la renaturation de l'espace ? Comment sont décidées les limites techniques à la renaturation (ex : article 13.8 des zones UN,UT,..)?

VV9 : Pourquoi en zone UR, certains pavillons ont-ils un jardin/partie de jardin classé en zone « espace non bâti ou linéaire nécessaires aux continuités écologiques » dans le règlement graphique et d'autres pas ?

VV10 : Les « espaces non bâtis ou linéaires nécessaires aux continuités écologiques » sont-ils constructibles ?

### 3.4. Thème 4 : Mobilité, stationnement, liaisons douces

Le sujet majoritaire concerne l'ajout de liaisons douces dans l'OAP Trame Bleue et verte (REL5, REL8, REL10, REL12) que le porteur de projet traitera en répondant aux observations.

Des observations font état de problèmes de circulation (dangerosité, vitesse excessive, cohabitation des véhicules, vélos et trottinettes).

Ile de France Mobilités indique dans son avis que les évolutions apportées par la modification n°2 du PLU sont pleinement compatibles avec les prescriptions du PDUIF

### 3.5. Thème 5 : Demande d'informations sur les projets immobiliers en cours

5 des 7 observations déposées sur le registre papier sont des demandes de renseignements sur les projets en cours. Le public semble manquer d'informations. Pourtant, des concertations ont été réalisées par la ville de Bagneux et/ou l'ETP et certaines ont enregistré aucune contribution (ex : ZAC des Musiciens). On constate que le site internet de Bagneux est bien documenté sur les projets en cours.

Cependant, les différentes annexes graphiques du dossier d'enquête posent question. Des projets sont présentés, certains font l'objet d'OAP, d'autres pas.

En particulier, 4 projets d'études figurent sur Annexe 5.i Périmètre d'étude

PC1 : A quoi correspondent ces zones de projet ?

PC2 : Pourquoi Le site Louis Pasteur Meunier (DCM 26/06/12) figure-t-il toujours sur ce document ? La décision du Conseil Municipal afférente est introuvable sur le site internet de Bagneux.

PC3 : A quoi correspond le projet d'étude Louis Pasteur Meunier ?

PC4 : Pourquoi le site des Mathurins, en construction, figure-t-il toujours sur le document ?

PC5 : Pourquoi le site Petit Meunier figure-t-il toujours sur le document ?

De même, sur l'annexe 5c -Périmètre des ZAC, 4 projets sont présentés et le plus ancien date de 1986.

PC6 : Quel est le descriptif des projets des zones de ZAC 1 et 3 ?

### 3.6.Thème 6 : Volet économique

Le sujet autour de la zone UE est traité dans le thème 2.

3 observations traitent de l'équilibre commerce/habitations (REL 5, REL7, RP1). En particulier au Nord de Bagneux (secteur UN), il est constaté un manque de commerces de proximité.

VEc1 : Dans la zone UAa, il est indiqué, par exemple, « *une vocation mixte habitat, en favorisant le développement économique* », pourquoi la vocation du secteur n'est-elle pas précisée en zone UN ?

La REL 19 indique que le quartier du Centre-Ville mériterait d'être redynamisé, surtout avec l'émergence de quartiers neufs et modernes (Mathurins, quartier Croizat-Fortin -Blanchard).

### 3.7.Thème 7 : Adaptation du PLU aux obligations réglementaires (SAGE, Argiles,...)

Au sujet de la compatibilité avec le SAGE

La commune de Bagneux est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la Bièvre pour une partie de son territoire et en particulier par le thème de gestion à la source des eaux pluviales. Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB), dans son avis, a félicité la commune de Bagneux pour les modifications entreprises dans l'objectif de favoriser une gestion à la source des eaux pluviales en ville, notamment l'adoption d'une hauteur de substrat minimale de toitures végétalisées, l'augmentation du coefficient de biotope pour certains secteurs ainsi que la part d'espaces verts de pleine terre. Le SMVB émet un avis favorable sous réserve. En effet, il préconise de mieux intégrer les principes de gestion à la source des eaux pluviales.

OR1 : Pourquoi la notion de zéro rejet n'est-elle pas intégrée dans le PLU ?

OR2 : Pour être compatible avec les préconisations du SAGE, le PLU doit imposer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales générées par la pluie de référence. En cas d'impossibilité démontrée par le maître d'ouvrage, il est demandé d'infiltrer une lame d'eau de 10 mm en 24h. Où est écrite cette disposition dans la modification n°2 du PLU ?

Un certain nombre de contraintes sont connues de la ville de Bagneux et des solutions de gestion alternative des eaux pluviales ont été mises en oeuvre. Pour exemple, ci-après le diagnostic relatif aux eaux pluviales du le rapport de présentation de la ZAC des Musiciens, disponible sur le site de Vallée Sud Grand Paris « *Les réseaux d'assainissement de la ville de Bagneux sont entièrement collectifs et majoritairement unitaires, ce qui nécessite un engagement fort dans la gestion alternative des eaux pluviales afin d'éviter toute saturation des réseaux. De plus, la géologie du territoire (gypse, marne...) et la présence d'anciennes carrières particulièrement sur le site Pierre Plate rendent la gestion par infiltration des eaux pluviales très contraignante. En effet, l'infiltration des eaux pluviales peuvent entraîner la dissolution de la roche et causer l'instabilité du sous-sol (effondrement et*

*affaissement). Des espaces privés et des voiries dont l'emprise ne sera pas modifiée et comportant un réseau d'eaux pluviales se trouvent dans l'emprise projet. Ces voiries et les bâtiments de ces espaces privés sont déjà raccordés sur le réseau existant. Le projet ne prévoit pas de modification de ce réseau, même si des travaux de surface seront réalisés sur les voiries (requalification). Afin de respecter le débit de rejet imposé par le Conseil Départemental 92 et dans un souci de valorisation des eaux de pluie, une proportion de pleine-terre sera imposée pour limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative au renvoi direct des eaux pluviales dans les réseaux. Cette démarche permettra l'économie d'eau potable et la gestion des risques liés aux fortes intempéries ou à l'îlot de chaleur urbain. Les ouvrages de rétentions créés prendront essentiellement la forme de noues paysagères le long des voiries ou intégreront l'aménagement d'espaces paysagers (bassins secs plantés, place inondable, aires de jeux inondables...). »*

OR3 : Comment les ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales autre que toitures végétalisées (noues, bassins,..) peuvent-ils être intégrés dans les projets d'aménagement puisqu'ils ne sont-ils pas imposés dans le PLU ?

#### Au sujet du retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Bagneux est particulièrement exposée au risque lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le Préfet des Hauts-de-Seine demande d'annexer la carte des aléas au PLU afin d'informer la population de ce risque. La commune se situe en aléa fort et des dégâts semblent effectivement être constatés (Cf REL1).

La carte présente dans le courrier mériterait d'être agrandie pour davantage de lisibilité

OR4 : Quelles préconisations sont données aux maîtres d'ouvrage pour les informer de ce risque lors d'une construction ?

OR5 : Comment les textes réglementaires encadrant le risque lié au retrait -gonflement des argiles et entrés en vigueur en 2020 sont-ils intégrés dans les documents d'urbanisme de Bagneux ? (il y a un lien avec les apports d'eaux pluviales et de ruissellement, cf sujet précédent)

## 4. Réponses du Porteur de projet

L'EPT Vallée Sud – Grand Paris est invité à apporter toutes précisions et commentaires aux observations du Public, de la SGP, et aux questions complémentaires du Commissaire Enquêteur dans les documents joints en annexe (qui seront fournis sous forme informatique)

Les observations du public sont anonymisées et synthétisées en Annexe 1 (y compris le courrier de la SGP en REL13)

Les questions complémentaires du CE sont en Annexe 2

Le 15 Octobre 2021

La Commissaire Enquêteur,

Estelle DLOUHY-MOREL

Établissement public territorial Vallée sud – Grand-Paris  
Ville de Bagneux

**Modification n ° 2 du Plan Local d'Urbanisme  
Ville de BAGNEUX**

**MEMOIRE EN REPONSE**

**29.10.2021**

**Bagneux**



## **PARTIE 1**

**Observations déposées par le public sur le registre électronique**

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL1	Test							
REL2	<p>Prend comme exemple des appartements neufs inhabitables au bout de 2 ans (ex: Villas Longchamps livrées en 2014 par Cogedim) et recommande que le PLU impose des mesures préventives obligatoires au sujet des argiles gonflantes Ex: obligation d'un vide sanitaire y compris sous les espaces de stationnement en sous-sol. Ceci peut être aisément réalisé avec des matériaux type Biocofra pour dégager 20-30cm sous dalle portée.</p> <p>Concernant la végétalisation pour éviter les îlots de chaleur, considère que l'approche est très positive mais demande que toute végétalisation des façades (en vertical) en copropriété soit proscrite: c'est compliqué et couteux à entretenir, cela requiert des accès réguliers aux espaces privatifs, avec des problématiques d'arrosage et de respect du cycle de vie des espèces. Pour les toiture terrasse, il faut prévoir des accès et matériels adaptés à l'entretien régulier (treuil pour le matériel? Ouverture motorisée de skydome ou sortie d'ascenseur en toiture?)</p>	X	X					
Réponse du porteur de projet	<p>L'annexion au PLU, lors de la présente modification, du courrier du Préfet faisant état de la nouvelle cartographie retrait-gonflement des argiles et de nouvelles règles introduites à cet effet dans le Code de la construction et de l'habitation devrait permettre de mieux informer les constructeurs sur ce risque. La remarque concernant les matériaux relève du code civil. La végétation des façades n'est plus prise en compte dans le coefficient de biotope, au profit de l'exigence de pleine terre qui est augmentée. Les problèmes d'entretien ne peuvent pas être encadrés par le PLU, il s'agit de problèmes d'ordre privé, du ressort des copropriétés</p>							
Commentaires CE								
REL3	<p>Pour éviter une nouvelle modification du PLU dans 2 ans pour prise en compte de la ZAN, propose soit de réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions de la zone UT à 40% au lieu de 50%, soit d'intégrer dans la présente révision la construction sur emprise de l'existant (démoli) sans tenir compte d'un pourcentage d'occupation du site.</p>			X				
Réponse du porteur de projet	<p>Ce sujet sera traité dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.</p>							
Commentaires CE								

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL 6	Concernant l'ilot aux gares, constate que la portion de la rue de Verdun entre le 99 rue de Verdun et avant le 105 rue de Verdun est soumise à la catégorie Ung. Cela signifie qu'un bâtiment jusqu'à 57 m pourrait être construit. Le 105-107 rue de Verdun (en catégorie Unvh) est un immeuble déjà construit qui ne fait que 7 étages! Afin de conserver une continuité paysagère et une unité harmonieuse de la rue, confirmée et "vendue" lors de la création de la ZAC Victor Hugo, demande d'amender le PLU pour spécifier le futur immeuble entre le 99 et avant le 105 rue du Verdun ne dépassera pas la hauteur de 7 étages et s'intégrera de manière harmonieuse et esthétique avec l'immeuble du 105-107 rue de Verdun et ses terrasses.			X				
Réponse du porteur de projet	Ce secteur n'a pas été modifié par la présente modification. Les règles de hauteurs ont été définies dans le cadre de l'élaboration de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, concertée lors de sa création. La portion de la rue de Verdun située entre le 99 et le 105 rue de Verdun fera l'objet d'une concertation dédiée lorsqu'elle sera aménagée. Le projet n'est pas encore connu à ce jour.							
Commentaires CE								
REL 7	Est préoccupé par l'équilibre entre commerces et résidences dans le quartier nord (UNpp, rue de Turin / Jean-Marin Naudin) : il y manque des commerces de proximité du genre boulangerie, primeur, snacks, café, qui donneraient un peu vie au quartier. Dans le PLU actuel, voit des zones constructibles (UNpp 1 et 2 notamment, mais les autres zones ne sont pas à exclure) qui seraient susceptibles d'accueillir ces commerces mais dans les documents, ne voit rien qui précise si ces zones sont à usage commercial, résidentiel, ou mixte (par exemple un immeuble résidentiel avec un commerce à son rez-de-chaussée). Sur le site de de Bagneux, il y a des documents qui n'apparaissent pas dans le dossier PLU : <a href="https://www.bagneux92.fr/ville-en-projet/projets-urbains/265-quartier-nord">https://www.bagneux92.fr/ville-en-projet/projets-urbains/265-quartier-nord</a> (cette image, plus précisément : <a href="https://www.bagneux92.fr/images/7-Grands-projets/projets_urbains/Plan-quartier-nord_2021.jpg">https://www.bagneux92.fr/images/7-Grands-projets/projets_urbains/Plan-quartier-nord_2021.jpg</a> , ajouté en pièce jointe). Signale des tracés en bleu ciel non mentionnés dans le PLU et souhaite que tous les détails soient apportés dans le PLU Souhaite que les immeubles à construire: - soient mixtes c'est-à-dire qu'il s'agissent de résidences avec des commerces à			x	X	X		

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	<p>leurs pieds. En plus des aspects pratiques, ils contribueraient au sentiment que l'espace public est vraiment public et partagé, et que traverser ce quartier ne donne pas l'impression à ceux qui le traversent qu'ils sont des intrus vis-à-vis des résidents.</p> <p>-aient une taille intermédiaire pour faire la transition entre le quartier pavillonnaire (triangle nord) et le quartier dense (ZAC des musiciens). PJ :Plan-quartier-nord_2021.jpg</p>							
Réponse du porteur de projet	<p>Il est prévu une polarité commerciale place Lucie Aubrac, en zone UNg.</p> <p>Concernant les cartes présentes sur le site de Bagneux, celles-ci sont à vocation pédagogique et ne sont pas réglementaires donc non intégrées au PLU.</p> <p>Une concertation pour le projet de la ZAC des Musiciens est prévue et permettra d'affiner le projet sur les aspects architecturaux, paysagers et sur la place des commerces.</p>							
Commentaires CE								

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL 8	<p>En ce qui concerne la perméabilité, propose de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- monter à 80% l'obligation de perméabilité des parcs de stationnement aériens (50% dans le projet de PLU). Bien que le SEDIF indique dans son courrier que des solutions de voies douces PMR 100% perméables soient possibles, il est utile de garder 20% "dur" pour faciliter les cheminement piétons (chaussures à talons, flaques, ...).</li> <li>- d'organiser une campagne de vérification de la non artificialisation des jardins privés;</li> <li>- pour les toitures végétalisées, ne pas mettre de seuil à 200m<sup>2</sup>, car de nombreuses petites toitures sont concernées (garage, extension, ...) et vont permettre d'absorber les pluies, tout en servant de zone de biodiversité ;</li> <li>- d'obliger la désartificialisation (liaisons, stationnements, toiture) lors d'une rénovation, ou à partir de 2030 (suggestion) ;</li> </ul> <p>En ce qui concerne la biodiversité, propose de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- créer une obligation de compensation d'arbres abattus sur la commune (arrêté municipal). "Un projet de charte de l'arbre est en cours d'élaboration pour une adoption au conseil municipal en 2022."</li> <li>- d'imposer des haies vives (&gt;6 espèces) et au moins 3 espèces dans les alignements d'arbres.</li> <li>- d'imposer l'obligation de circulation de la petite faune entre les espaces verts privés (en clair : des trous dans les grillages et murets pour les hérissons).</li> <li>- de créer un parc avec zone de sport sur la zone du "Petit Casino" en rachetant le terrain à EDF. Le Parc Robespierre ne rouvrant qu'en 2026 au mieux, il est nécessaire d'apporter un peu d'air à cette zone qui vit en plein milieu des travaux.</li> </ul> <p>En ce qui concerne le réaménagement des rues, propose de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'interdire les BANDES cyclables en rénovation, sauf impossibilité physique (type <i>alignement d'arbres</i>).</li> <li>- de supprimer le stationnement dans les rues et le renvoyer dans des parkings souterrains ; éventuellement n'autoriser le stationnement voiture que si il existe une PISTE cyclable (pas une bande cyclable) et un trottoir --&gt; priorité à la circulation "vivante";</li> <li>- d'imposer des liaisons douces sur tous les axes d'accès aux zones collectives, dans un rayon de 500m (écoles, gymnase, parc, ...);</li> <li>- de limiter les interruptions des axes de circulations douces dès que possible. Ex : lors d'un croisement avec une rue, ce sont les voitures qui doivent ralentir et céder le passage. Renforcer cette sensation en surélevant le passage doux et en le végétalisant.</li> </ul> <p>En ce qui concerne l'OAP Quartier Nord, propose de connecter les réseaux verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Henri Wallon" et "Victor Hugo" afin de mieux relier la Pierre Plate et Victor Hugo.</li> <li>- Parc Robespierre et zone "Anatole France".</li> </ul> <p>Demande d'étudier comment passer au-dessus des barrières physiques que constituent les zones "cimetière" et "gare de triage".</p> <p>En ce qui concerne la trame bleue et verte, demande d'ajouter des axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Métro -&gt; centre-ville (Av Henri Barbusse + Av Gabriel PERI)</li> <li>- Cimetière --&gt; Parc François Mitterrand (Zone UTs + limite Est de la zone UR) ou (rue Marc Sangnier + Rue Hardenberg)</li> </ul> <p>En ce qui concerne les immeubles, demande d'imposer des VRAIES terrasses (plus petite dimension &gt;= 2m) pour tous les nouveaux logements (pour compenser le manque d'espace vert, surtout si on construit des tours de 50m!).</p> <p>Suggestion : studio-T1 = 10 m<sup>2</sup>, T2 = 20 m<sup>2</sup>, T3 = 25 m<sup>2</sup>, T4 et + = 30 m<sup>2</sup>.</p>	X		x				X

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
<b>Réponse du porteur de projet</b>	<p><u>Perméabilité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de perméabilité des parcs de stationnement : il n'est pas souhaité donner suite à cette proposition (pas assez de recul sur la perméabilité)</li> <li>- Proposition d'organisation d'une campagne de vérification de la non artificialisation des jardins privés; il n'est pas souhaité donner suite à cette proposition, qui dépasse par ailleurs le cadre du PLU</li> <li>- pour les toitures végétalisées, ne pas mettre de seuil à 200m<sup>2</sup> : il n'est pas souhaité donner suite à cette proposition</li> <li>- Proposition d'obligation à la désartificialisation (liaisons, stationnements, toiture) lors d'une rénovation, ou à partir de 2030 (suggestion) ; cette proposition dépasse le cadre de présente modification du PLU.</li> </ul> <p><u>Biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de créer une obligation de compensation d'arbres abattus sur la commune (arrêté municipal). Il n'est pas souhaité donner suite à cette proposition dans le cadre de la modification du PLU. Néanmoins, la municipalité étudie une telle disposition déjà mise en place par le Département des Hauts de Seine sur son patrimoine arboré.</li> <li>- Proposition d'imposer des haies vives (&gt;6 espèces) et au moins 3 espèces dans les alignements d'arbres. Il est écrit dans le PLU : « <i>En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales</i> ». De plus la modification en cours introduit dans le titre V (annexe du règlement) des conseils pour planter en favorisant la biodiversité. En ce qui concerne les nouveaux alignements d'arbres, une attention est prêtée à la diversification des essences afin de limiter la propagation de maladies.</li> <li>- Proposition d'imposer l'obligation de circulation de la petite faune entre les espaces verts privés (en clair : des trous dans les grillages et murets pour les hérissons). Déjà prévu</li> <li>- Proposition de création d'un parc avec zone de sport sur la zone du « Petit Casino » cette proposition ne rentrer pas dans le cadre du PLU.</li> </ul> <p><u>Réaménagement des rues</u></p> <p>Ces propositions intéressantes, qui traitent de l'espace public, relèvent d'autres dispositions que celles que peut réglementer le PLU.</p> <p><u>OAP Quartier Nord</u></p> <p>Le cadre de la présente modification ne permet pas d'intégrer ces propositions qui demandent des études mais des réflexions sur le maillage vert à l'échelle du territoire seront étudiées dans le cadre du PLU.</p> <p><u>Immeubles et terrasses</u></p> <p>La charte de la promotion et de la construction révisée en janvier 2021, donne le cadre des ambitions pour la qualité des espaces extérieurs des nouveaux logements.</p>							
<b>Commentaires CE</b>								

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL 9	<p>Indique qu'il existe de multitudes de normes, DTU, exigences, codes, permis à respecter pour la construction de bâtiments. Cependant, constate que personne ne les vérifie, en particulier la ville qui accorde le permis de construire et la communauté d'agglomération compétente sur certains sujets.</p> <p>Par exemple, le document de Visite de récolement du DEPE est entièrement vide d'observation alors que de multiples malfaçons grèvent une résidence dont celles relatives à l'assainissement (100k€ de travaux dans une résidence de la ville pour 35 logements) que doit-on en conclure?</p> <p>Soit le DEPE est négligent, soit il y a collusion avec le promoteur, en tous cas ces normes et règles sont inutiles si personne y compris l'autorité en charge ne les fait respecter ni ne s'en donne les moyens.</p> <p>Il est donc impératif que la ville s'assure que l'assainissement, les échelles à crinolines, le Consuel électrique des bâtiments, le certificat Qualigaz, la sécurité incendie, la mise en fonction de la chaufferie, l'équilibrage de l'installation de chauffage collectif etc soient réellement effectués en exigeant les PV de la part du maître d'ouvrage qui a signé le permis afin que ceci soit opposable avec l'appui de la ville.</p> <p>On ne peut pas exiger sans contrôle ou alors c'est la porte ouverte à tous les abus constatables aisément dans notre ville, avec la conséquence d'aboutir à des copropriétés en difficulté dans les années à venir.</p> <p>Et ne pas hésiter à sévir, il est simple de se réserver une clause de non traitement des permis de construire présentés par un promoteur dont les réalisations sont catastrophiques sur des critères objectifs. Ex: plus de 4% d'indemnisation Dommage Ouvrage sur le capital assuré sur 10 ans pour une copropriété entraînerait le refus de PC pour tout nouvel ouvrage.</p>		X					
Réponse du porteur de projet	<p>La charte de la promotion et de la construction a été révisée en janvier 2021. Cosignée par les promoteurs, elle fixe des exigences notamment en matière de pérennité des matériaux. Les permis de construire ne peuvent être refusés qu'en cas de non-conformité aux règles d'urbanisme définies par le PLU et le Code de l'urbanisme.</p>							
Commentaires CE								

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL 10	<p>Afin de rejoindre la future station de métro de la ligne 4, Lucie Aubrac, depuis les immeubles du 50/52 avenue Albert Petit, la Résidence des Buttes, les rues des Buttes, Haïg Tbirian, Madame Curie, Villa des Iris et la partie de la rue des Meuniers entre la Villa des Iris et l'avenue Pasteur, indique que le cheminement le plus court et le plus logique passe par l'allée Maurice Langlet ou la rue des colibris pour rejoindre l'avenue Henri Barbusse à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue Gabriel Cosson.</p> <p>Ces deux cheminements traversent des résidences (Maurice Langlet - Pervenches colibris) que les bailleurs pourront envisager un jour de clore obligeant les usagers du métro à un détour non négligeable.</p> <p>Comme il existe entre ces deux résidences une bande de terrain d'environ une trentaine de mètres de large sur laquelle, en n'en occupant qu'une infime partie, propose, dans le cadre de l'OAP "Trame verte et bleue", de tracer une liaison douce piétonne permettant aux habitants de cette partie de Bagneux de bénéficier, eux aussi, d'un accès simple et direct au métro.</p>	X		X				X
Réponse du porteur de projet	<p>Ces propositions d'identification de nouveaux cheminements sont intéressantes et demandent des réflexions approfondies dans un cadre plus large que la présente modification de PLU. La Ville a d'ailleurs commencé à évoquer cette réflexion avec le bailleur.</p>							
Commentaires CE								
REL 11	<p>Pour la zone Bas Longchamps, propose de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-réorganiser l'offre de stationnement Rue Blaise Pascal: demande conserver des places de stationnement en surface pour les visiteurs ou les véhicules d'intervention (plombier, chauffagiste, etc.), ce même si l'on construit des parkings souterrains, propose de rendre le stationnement payant pour limiter les véhicules ventouses,</li> <li>- limiter la vitesse rue Blaise PASCAL : les 30 km/h sont un vœu pieux car ils ne sont quasiment jamais respectés. Les ralentisseurs sont presque sans effet (à part celui d'user les suspensions) car les véhicules accélèrent après les avoir passés...,</li> <li>- indique que la voie double-sens cyclable du Dr Albert SCHWEITZER est très dangereuse pour les automobilistes, vélos et trottinettes, (virage sans visibilité, forte descente)</li> </ul>							X

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
Réponse du porteur de projet	Le PLU ne peut traiter uniquement les sujets relevant du Code de l'Urbanisme : Ces sujets relèvent du code de la voirie.							
Commentaires CE								
REL12	<p>Demande d'ajout d'une transition douce UAb/UR dans le quartier Meunier: Dans la philosophie voulue par la modification 2 du PLU sur la volonté d' « Accroître la protection des zones pavillonnaires et des tissus urbains de faible densité », les paragraphes 7.1 et 7.2 de l'article UA7 vont évidemment dans le bon sens (Déclivité L=H avec retrait mini de 8m). Cette même proposition avait été refusée lors de la première enquête publique pour l'élaboration de cette révision du PLU, la déclivité de L=H/2 avec un retrait mini de 8 m avait été retenue et est toujours en vigueur.</p> <p>Entre temps, la résidence Cœur Meunier a vu le jour avec ces critères de construction: une déclivité L=H/2 et une zone tampon arborée de 8m avec les jardins des pavillons impairs de la rue du progrès. Pour l'instant, le règlement de copropriété de Cœur Meunier stipule que les habitants n'ont pas la possibilité d'utiliser cette zone tampon, dans le but de préserver une zone apaisée entre la nouvelle résidence et les pavillons existants et de ménager la tranquillité du voisinage. Mais rien n'empêche qu'une prochaine AG de copropriétaires décide de changer l'usage de cette zone (en version terrain de pétanque/barbecue par exemple...), allant ainsi à l'encontre de la direction voulue par cette modification n°2 de PLU.</p> <p>Une proposition constructive pour ce cas de figure particulier serait de donner un caractère pérenne au règlement de copropriété en vigueur en attribuant le statut « d'espace non bâti en cœur d'îlot nécessaire au maintien des continuités écologique à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2 comme l'est pour l'instant le triangle du coin du terrain de Cœur Meunier côté rue André Ox. (Voir proposition du règlement graphique en pièce jointe).</p> <p>Demande d'ajout d'une liaison douce existante dans l'OAP: Dans l'OAP en page 18, le passage au bout de la rue Bertie Albrecht est manquant. Il s'agirait ici de lui donner un caractère officiel, d'autant plus depuis l'ouverture de l'école Niki de saint Phalle et encore plus dans quelques semaines avec l'inauguration du métro 4. Ce passage fait clairement parti des zones de communication douces souhaitées par le PLU. (voir 2 schémas en pièce jointe)</p>			X				X

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
Réponse du porteur de projet	Les deux demandes sont prises en compte.							
Commentaires CE								
REL13	<p>Un Courrier de la SGP résumé ci-après est joint.</p> <p>La Société du Grand Paris assure la maîtrise d'ouvrage de la ligne 15 Sud du réseau de transport public du Grand Paris, déclarée d'utilité publique et d'intérêt général par le décret n°2014-1607 du 24 décembre 2014.</p> <p>La gare de Bagneux est située en zone UNg du PLU (intersection avenues Henri Barbusse et Louis Pasteur). Un ouvrage de ventilation de la gare Chatillon-Montrouge est situé en UEa à l'angle des avenues de la République et Marx Dormoy.</p> <p>La SGP indique que le projet de modification introduit l'article suivant (en 11.7 zone UN et 11.5 zone UE « <i>Toute toiture plate...d'une surface supérieure à 200m<sup>2</sup> doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés</i> »</p> <p>Or</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet architectural de la gare de Bagneux (permis de construire n°PC 09200716A0016 du 12/01/2017) prévoit une toiture avec verrière non végétalisée.</li> <li>- il n'est pas prévu de toit végétalisé sur l'ouvrage de ventilation en émergence de la de la gare Chatillon-Montrouge (PC n° 09200716B008 du 22/12/16)</li> </ul> <p>Aussi, la SGP propose d'insérer la phrase suivante dans les articles 11.7 zone UN et 11.5 zone UE :</p> <p>« <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</i> »</p>	X	X					
Réponse du porteur de projet	Cette remarque est prise en compte.							
Commentaires CE								

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL14	Habitant dans le secteur de B92 et cœur meunier, regrette le manque d'espace laissé aux végétaux et notamment aux arbres notamment suite aux programmes de densification urbaine (construction de l'établissement scolaire « Nikki de Saint Phalle », constructions de « B92 et cœur Meunier » (248 logements et 207 logements étudiants)). La réduction du parc Robespierre, les constructions rue des meuniers, qui ne laissent que 2 mètres à peine de trottoir de permettent pas la plantation d'arbres d'alignement ou la pose de jardinière végétale. Ce manque de respiration au sein de ce quartier est dommageable pour la qualité de vie des habitants. Constate, sur le secteur en arrière-plan de la rue des Meuniers, la présence d'un arbre remarquable (ailante) qu'il conviendrait de conserver.	X						
Réponse du porteur de projet	<p>Ce secteur n'est pas concerné par la présente modification. Par ailleurs l'ailante est une espèce d'arbre exotique envahissante qui peut être irritante et allergisante que la Ville ne souhaite pas protéger.</p> <p>La réalisation des opérations Cœur Meunier et B 92 dans ce quartier très minéral a conduit la ville à instaurer un périmètre de servitude à proximité immédiate, afin de réfléchir à un développement permettant de renaturer le quartier sans faire disparaître l'activité économique, tout en tirant parti de la requalification de la RD 920.</p>							
Commentaires CE								
REL15	Observations pour mise en cohérence du règlement de la zone UTa dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagneux (idem REL16)							

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
REL16	<p>Idem REL15 mais avec une lettre en PJ résumée ci dessous</p> <p>Observations pour mise en cohérence du règlement de la zone UTa dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagneux.</p> <p>Cette observation est un courrier du lauréat du projet "Le temps sur Mesure", , dans le quartier autour du carrefour Blanchard/Croizat-Fortin et constitué autour des groupes Bremond et Lamotte. Le Groupement indique:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'après 4 années d'études, un premier permis de construire pour une opération située à l'angle des rues Blanchard et Ledru-Rollin doit être déposée à fin 2021.</li> <li>- que la réalisation des places de stationnement est mutualisée entre les différentes opérations immobilières du projet. En effet, cette disposition permet de réaliser plus de places de stationnement quand cela est possible et d'en construire moins (ou pas) sur des petits fragments.</li> <li>- que ces dispositions ont été validées par la Ville de Bagneux dans différentes réunions d'échanges ou de présentation (16 janvier 202, 26 mai 2021),</li> <li>- qu'il a demandé que le nombre de places de stationnement passe de 1 place par logement à 0,7 place compte tenu du caractère urbain du quartier et de la proximité de la ville</li> <li>- qu'il a été reconnu une erreur d'appréciation de la Ville dans la rédaction du dossier d'enquête considérant un périmètre de 500m autour des stations ou gares des transport en commun qui n'existent pas en zone UTa</li> </ul> <p>Compte tenu de la nature du projet et de l'avancement des études, le Groupement signale que le projet serait remis en cause si le PLU était maintenu en état et demande que les modifications suivantes soient apportées pour la zone UTa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- article 12.11 : suppression de l'obligation d'un maximum dans la réalisation de places de stationnement.</li> <li>- article 12.11 il est demandé que soit réalisée au minimum 0,7 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Proposition de rédaction pour la zone UTa « Il est demandé que soit réalisée au minimum 0,7 place de stationnement par logement ».</p>			X				X

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité	
Réponse du porteur de projet	Cette demande sera prise en compte.								
Commentaires CE									
REL17	<p>Demande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une modification de l'article UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, article 7.2 relatives aux limites séparatives latérales de la zone UAb, afin de permettre la construction de bâtiments situés à l'angle de deux rues, s'inscrivant dans la continuité d'un schéma urbain classique (dans lequel les angles de voies sont marqués par des volumes plus hauts que sur le linéaire courant de la voie) et en harmonie avec les constructions environnantes et propose:</li> </ul> <p><i>En secteur UAb : Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies et dont les 2 limites séparatives latérales aboutissent à l'alignement, la construction peut être implantée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative latérale</li> <li>- ou bien à distance d'au moins <math>L=H/2</math> avec un minimum de 8 mètres.</li> <li>- Si la limite séparative est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins <math>L= H/2</math> avec un minimum de 8 mètres.</li> </ul> <p>- d'ajouter à l'article UA12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT, article 12.11 Normes de stationnement automobile, pour « les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat » comme pour « les logements » :</p> <p><i>"Pour toute parcelle, située en toute ou partie, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une entrée de gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, ... Le pétitionnaire de la demande d'autorisation administrative devra justifier de cette distance par la production d'un document graphique</i></p>								X

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	<i>faisant figurer le rayon de 500 mètres.</i> Indique que le document graphique « 4b – règlement graphique », contient toujours des zones UAc, qu'il conviendra de supprimer. (avec une PJ reprenant le texte résumé ci-dessus)							
<b>Réponse du porteur de projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Demande de modification de l'article UA 7 pour les terrains d'angle</a> : le choix d'implantation de la construction doit se faire dans un objectif de bonne insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. La configuration spécifique et contrainte des terrains d'angle justifie donc effectivement une règle d'implantation adaptée : en effet, ces terrains ayant 3 limites latérales, la modification est trop contraignante compte-tenu des retraits imposés. Cette demande sera donc prise en compte.</li> <li>- <a href="#">Demande d'ajout de justification de la distance des 500m sur demande d'autorisation d'urbanisme</a> : pour rappel, le Code de l'Urbanisme, dans son article L 151-36, stipule qu'à moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (pour les logements locatifs sociaux, il est possible de n'exiger aucune place). Le règlement graphique délimite clairement ces périmètres de 500 mètres. Afin que la commune puisse s'assurer de répondre aux besoins de places de stationnement, la modification en cours précise ces normes de stationnement à l'intérieur de ce périmètre des 500 mètres en définissant une norme minimale en complément de la norme maximale existante. La demande ne sera donc pas prise en compte.</li> </ul>							
<b>Commentaires CE</b>								
<b>REL 18</b>	<p>Dépose quelques observations concernant le projet de rénovation urbaine pour les quartiers Abbé Grégoire et square Montesquieu. Un patrimoine architectural en danger; des habitants en sursis! (avec fichier joint de 2 pages résumé ci-après).</p> <p>L'auteur rappelle l'historique du projet (présenté dans le PLU précédent) de renouvellement urbain, notamment démolition/reconstruction, pour les quartiers Abbé Grégoire et square Montesquieu, construits en 1958.</p> <p>Il indique que cet ensemble est pourtant d'une conception architecturale de bonne facture, il se situe dans un cadre exceptionnel et verdoyant et la conception des appartements des années 60 et 70 plait à nouveau (surtout en crise sanitaire COVID).</p> <p>Une seule réhabilitation a eu lieu en 1994.</p> <p>Il précise que le projet a des objectifs inavoués de transformer le quartier populaire, d'exclure les classes sociales les plus modestes au profit d'une population aux revenus confortables. Il ajoute que la dégradation des lieux est programmée, les maintenances sont absentes et les dysfonctionnements empoisonnent le quotidien des résidents (déficit chronique de propreté, gestion des ordures ménagères inadaptée, invasion de rats). Le bailleur fait porter le chapeau aux résidents, premières victimes, et n'a pas la volonté de résoudre la</p>			X		X		

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	situation, pourtant les locataires s'acquittent des charges sans que les prestations ne soient réalisées. Les locataires, attachés à leur environnement, ne peuvent pas être sacrifiés sur l'autel de la rentabilité.							
<b>Réponse du porteur de projet</b>	Cette observation ne porte pas sur la modification n°2 du PLU et n'appelle pas de commentaire. Néanmoins, les dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations sont renforcées dans toutes les zones du PLU (article UC13 du règlement écrit) : elles concerneront donc également ce quartier (article UC13 du règlement écrit).							
<b>Commentaires CE</b>								
<b>REL 19</b>	<p>Soumet un ensemble de remarques et de proposition par écrit (après présentation orale en permanence les 7 et 13 octobre 2021). Le texte joint en PJ et résumé ci-après comprend de nombreuses photos et explications complémentaires.</p> <p>Il souhaite que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les nouveaux quartiers Nord et Mathurins ne deviennent pas des villes dans la ville.</li> <li>- le quartier Dampierre soit redéfini pour faire revivre le Centre-Ville (dynamisation économique, commerciale et culturelle)</li> <li>- ce nouveau PLU soit le moteur réunification de l'ensemble des quartiers et de leurs satellites entre eux.</li> </ul> <p><u>Volet vert</u> :</p> <p>47,35 hectares sont occupés par des parcs, des squares, des espaces verts publics, des espaces verts privatifs, le cimetière Parisien et le cimetière communal. Les cimetières et les talus du RER (interdits au public) sont des espaces de biodiversité mais ne peuvent pas entrer pour le calcul des m<sup>2</sup>d'espaces verts par habitant.</p> <p>Restent accessibles les parcs, les squares et les espaces verts libres qui totalisent 19,24 hectares d'espaces verts accessibles au public, récapitulatif fait par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 parcs couvrant 15,35 hectares • 6 squares couvrant 1,09 hectares • 2,8 hectares d'espaces verts.</li> </ul> <p>soit 4,71 m2 par habitant d'espaces verts urbains et espaces de proximité (40 812 habitants 2018 - Insee)</p> <p>Un chiffre très éloigné des annonces officielles fait par la commune de</p>	X		X	X			X

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	<p>12,18 m2 par habitant.</p> <p>Même en ajoutant, les 5 hectares supplémentaires de l'extension du parc Mandela, du mail Debussy, des squares arborés, etc, et le futur parc du Belvédère des Mathurins (coupé par 2 voies de circulation véhicules et bus) et des jardins de 3,2 hectares..cela donne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6,72 m2 par habitant d'espaces verts urbains et espaces de proximité</li> </ul> <p>La ville va augmenter de plus de 7300 logements à 2030, entraînant une croissance démographique proche de 55 000 habitants (48.812 + 4 500 habitants ÉcoQuartier Victor-Hugo + 2 500 habitants ZAC des Musiciens + 6 500 habitants Mathurins, selon les annonces officielles d'où</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,99 m2 par habitant d'espaces verts urbains et espaces de proximité!!! ...</li> </ul> <p>Or le SDRIF indique que pour les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts, l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m2 par habitant</p> <p>Il propose de sanctuariser toutes les zones UBiop, rendant ces terrains inconstructibles comme les zones UBio : plaine Maurice-Thorez, l'espace en friche situé à côté du groupe scolaire Maurice-Thorez sur l'avenue Albert Petit intégré dans un périmètre d'études n°5.</p> <p><u>Murs végétalisés :</u></p> <p>Il indique qu'ils sont supprimés à l'article 13.2 de toutes les zones (sauf pour la zone UBio). Mais la végétalisation des toitures, des murs pignons, des balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée à l'OAP pour renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue au travers des projets urbains.</p> <p>Il propose de ne pas supprimer les murs végétalisés, surtout ceux avec les plantations poussant en pleine terre depuis le pied du mur, comme les plantes grimpantes telles que le lierre, la glycine ou le chèvrefeuille avec peu d'entretien.</p> <p><u>Problématique de transition de zones:</u></p> <p>Dans le quartier de la Rapie, Villa des Iris, rue Haïg Tbirian, rue Madame Curie et aussi dans le quartier situé derrière le quartier de la Tannerie, rue du Docteur Charcot, rue du Progrès, il indique que le terrain est étagé, et les constructions en zones UT d'une hauteur de 19m, doivent tenir compte des dénivellations de la zones UR afin d'harmoniser le patrimoine existant au futur.</p> <p>Il faudrait apporter un soin aux zones UAa, UAb, UC, UT et UNvh où la hauteur des constructions peut être de 32 mètres en limite séparative</p>							

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	<p>de zone UR : l'écrin historique de ces terrains décaissés pavillonnaires en mémoire culturelle des Carrières de Bagneux devraient être préservés  <u>Modification réglementaire pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti.</u>  Il propose d'intégrer au titre de l'article L 123.1.5-III-2 du CU:  - la Villa en meulière au 37 ter Avenue Albert Petit.  Nota : L'implantation en angle et limite extérieure du périmètre d'étude (n°5) ne gêne en rien l'organisation d'un futur projet urbanistique.  -Villa au 1 rue Blanchard  - Maison au 7 rue Blanchard  - le bâtiment Montesquieu, n°1/3/5 square Montesquieu  - le bâtiment n°1/3/5/7/9/11/13 et 15 allée Grégoire  - le bâtiment n°36 rue Jean Longuet qui complète la Cité des Oiseaux  - la maison 19 avenue Albert Petit  <u>Stationnement</u>  Compte tenu de la croissance de la population et des salariés, Il serait souhaitable de réaliser une étude d'impact relative à l'évaluation du trafic sur l'ensemble du territoire de la commune.</p> <p>Il constate que les taux de stationnements sont différents entre le logement social et le logement privé (à l'intérieur du périmètre des 500 mètres autour des gares du métro, 0,5 stationnements pour 1 logement locatif social et 0,7 en programmes privés).  Il propose de revoir ces coefficients pour enrayer la spirale inégalitaire, et favoriser l'accès à un logement avec les mêmes « avantages » aux foyers modestes. Puisque les inégalités prennent naissance dans le clivage qui oppose les locataires très modestes aux propriétaires aisés. ?  La piétonisation des rues étroites permettrait la sécurisation des piétons, des PMR et une meilleure distribution de l'espace, piéton / cycliste / voiture, dans les zones UR (où la circulation des piétons est rendue difficile par le stationnement des véhicules).  <u>Développement économique</u>  Il propose de redynamiser le Coeur de ville Dampierre et de lui redonner une forte image de modernité, de places vivantes de rencontres, de commerces, avec des lieux de vie et rues piétonnes et zones de rencontres.  OAP Secteur des Mathurins  Zones UM et UMa - Colline des Mathurins</p>							

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	<p>Regrette les hauteurs de constructions en zone UM 36m et en UMA hauteur maxi 56m ..ces hauteurs sont inconcevables pour l'environnement étant donné que le plateau des mathurins se trouve sur le point culminant de la ville. Les constructions formeront un écran bouchant l'horizon du grand paysage ..</p> <p>Propose pour la zone UMA (de 56m), de revoir à la baisse la hauteur de construction pour conserver les vues paysagères à l'intérieur comme à l'extérieur de la ville et depuis les coteaux de la Bièvre.</p> <p><u>Développement Durable</u> indique que Bagneux doit se développer en fonction de ses besoins et non par la réalisation de projets urbains excessifs, au détriment des espaces verts et surtout au détriment des Balnéolais tenus souvent à l'écart de ces réalisations !</p> <p><u>Zone Industrielle du chemin latéral</u> Indique que sur la commune il y a des entreprises « polluantes » éparpillées dans le tissu urbain, exemples : une société avec centrale à béton située en mitoyenneté entre une école élémentaire et une maison de retraite à la rue des Meuniers ; une société de stockage d'engins de nettoyage avenue Pasteur... de telles entreprises doivent être délocalisées dans une zone industrielle...</p> <p>Où peuvent s'installer de telles entreprises à Bagneux ?</p> <p>Il est nécessaire de conserver un secteur UEb en extrémité de la zone UE permettant d'accueillir des activités économiques existantes et futures et garantir une parfaite maîtrise de l'environnement, et favoriser la mixité fonctionnelle</p> <p><u>Mixité sociale et fonctionnelle</u> Pour équilibrer le bâti du privé à celui du social, il faudrait construire 9000 logements à l'accession et 3000 à loyer modéré, impensable au regard du contexte urbain actuel de la ville!</p> <p>Les opérations immobilières et les réhabilitations successives ont débouché ni sur la mixité sociale, ni sur l'ouverture et la dynamisation des quartiers</p>							
Réponse du porteur de projet	<p><u>Volet vert</u> :</p> <p>Cette observation n'appelle pas d'observation.</p> <p><u>Murs végétalisés</u> :</p> <p>les murs végétalisés ne sont pas supprimés, la végétalisation des façades reste une possibilité et non une obligation prévue par le PLU. A noter que la végétation des façades n'est plus prise en compte dans le coefficient de biotope, au profit de l'exigence de pleine terre qui est augmentée.</p> <p><u>Problématique de transition de zones</u> :</p>							

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	<p>La présente modification a pour objet d'intégrer des règles de transitions de hauteurs entre les zones UA et UR dans l'intérêt des quartiers pavillonnaires. La précédente modification du PLU en 2019 avait déjà introduit des règles de transitions pour les autres zones du PLU lorsqu'elles se situent près des quartiers pavillonnaires.</p> <p><a href="#">Modification réglementaire pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti</a></p> <p>Des études plus approfondies doivent être menées qui dépassent le cadre de la présente modification de PLU.</p> <p><a href="#">Stationnement</a></p> <p>Les règles de stationnement doivent être compatibles avec le Plan Local de Déplacements Urbains d'Ile de France. Il est rappelé que le taux de motorisation des locataires de logements sociaux est plus faible que dans le parc privé.</p> <p>Certaines remarques relèvent du Code de la voirie et non du Code de l'urbanisme.</p> <p><a href="#">Développement économique</a></p> <p>Il s'agit d'un sujet en dehors de la présente modification.</p> <p><a href="#">Développement Durable</a></p> <p>La présente modification augmente le taux d'espaces verts et la ville est très attentive, dans le cadre de ses projets urbains, à maintenir un taux d'espace vert important.</p> <p><a href="#">Zone Industrielle du chemin latéral</a></p> <p>La modification du PLU en interdisant le logement sur ce secteur, va permettre de préserver l'activité économique.</p> <p><a href="#">Mixité sociale et fonctionnelle</a></p> <p>Cette observation n'appelle pas de remarque.</p>							
<p><b>Commentaires</b> CE</p>								

## **PARTIE 2**

### **Observations déposées par le public sur le registre papier**

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
RP1	<p>Constate qu'il n'y a pas de recherche par terme dans le dossier d'enquête, demande plus de créneaux de permanence par téléphone ou internet</p> <p>Demande ce qui sera construit en UNpp1 et UNpp2 (des commerces? Des résidences? Un peu des deux?) et quel sera le style du quartier?</p> <p>N'est pas d'accord pour l'exception à la règle des longueurs maximum des linéaires de façades pour le collège, et demande des explications sur pourquoi est-ce utile ou nécessaire?</p> <p>Demande si la pharmacie reste en UNpp1</p>			X		X	X	
Commentaires du porteur de projet	<p>Constructions en Unpp : les programmations de constructions seront précisées lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens et lors de la concertation.</p> <p>La dérogation aux longueurs de façades est proposée pour permettre un fonctionnement efficient des équipements publics, en l'occurrence pour le collège Joliot Curie dont la reconstruction interviendra dans les prochaines années.</p>							
Commentaires CE								
RP2	<p>Demande à quelle date seront construits les logements de la zone UTA (Croizat-Fortin - Blanchard) et quand aura lieu la concertation</p>					X		
Commentaires du porteur de projet	<p>La construction des logements commencera à partir de 2022.</p> <p>La concertation débutera fin 2021.</p>							
Commentaires CE								
RP3	<p>Demande où en est le projet Louis Pasteur Meunier datant de 2012 toujours indiqué en périmètre d'étude, est inquiète car un élu lui a indiqué que la Mairie souhaitait raser la zone pavillonnaire Rue Madame Curie pour laisser place à des projets d'investisseurs.</p>					X		
Commentaires du porteur de projet	<p>Il n'est aucunement question de « raser la zone pavillonnaire » ; en effet, la protection de la zone UR est à nouveau renforcée pour sanctuariser les zones pavillonnaires dans la présente modification du PLU.</p> <p>Les périmètres d'études ont une validité de 10 ans : le périmètre en question, « Louis Pasteur Meunier » qui s'éteindra en 2022, avait été créé afin de déterminer les règles d'évolution du front de l'avenue Pasteur à la suite du départ de Reader's Digest.</p>							

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
Commentaires CE								
RP4	Indique que les locataires sont opposés à la démolition des immeubles de l'Abbé Grégoire et du square Montesquieu, demande la réhabilitation			X				
Commentaires du porteur de projet	La modification du PLU n'apporte pas de modifications aux règles encadrant la zone UCAGmm recouvrant ce quartier, hormis les dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations qui sont renforcées, applicables dans toutes les zones du PLU (article UC13 du règlement écrit).							
Commentaires CE								
RP5	Constata que de plus en plus de pavillons sont détruits au profit d'immeubles, outre le bétonnage induit cela désharmonise la ville et la rend architecturalement anarchique. Demande de préserver les espaces verts pour le bien de tous.	X						
Commentaires du porteur de projet	La modification actuelle du PLU renforce la protection des zones pavillonnaires ainsi que les dispositions de l'article 13 relatives aux espaces libres et aux plantations. De nouveaux espaces non bâtis en cœur d'îlot au titre de la trame verte et bleue sont par ailleurs créés au sein de la présente modification.							
Commentaires CE								
RP6	Est venue demander des informations sur les éventuels changements dans son quartier (rue Patry) : hauteurs d'habitations, règlement des emprises végétales, dispositions relatives à l'évacuation des eaux pluviales, vérification des projets de démolition/construction du 4 rue Patry			X		X		
Commentaires du porteur de projet	La modification actuelle du PLU renforce la protection des zones pavillonnaires ainsi que les dispositions de l'article 13 relatives aux espaces libres et aux plantations.							
Commentaires CE								
RP7	Est venue vérifier que les zones vertes de la rue de la Liberté restent identiques.	X		X				

	Observation	Volet vert	Adapter le PLU aux obligations réglementaires (Préfet, SAGE)	Règlement/OAP	Volet économique	Demande d'information sur les projets en cours	Enquête (permanence, dossier)	Mobilité
	Est outrée que sa zone verte au 51 ne soit pas de la même taille que celle de son voisin. Ce dernier vient de construire en limite séparative de sa maison sur 9m de long et 7 m de haut. Il aurait été judicieux de prescrire que les extensions ou constructions nouvelles viennent à la limite de l'emprise des constructions existantes, cela éviterait de faire vérifier par un expert la perte d'ensoleillement -our une éventuelle action vis à vis du voisin.							
<b>Commentaires du porteur de projet</b>	Les espaces non bâtis en cœur d'îlot se conforment à la réalité constatée à partir de photos aériennes et de visites sur le terrain. Ils peuvent couvrir plusieurs parcelles mitoyennes. Dans le cadre de la présente modification du PLU, ces espaces sont inchangés rue de la Liberté. La règle d'implantation est valable pour tous dans le souci de l'intérêt général.							
<b>Commentaires CE</b>								

## **PARTIE 3**

### **Questions complémentaires du Commissaire enquêteur**

	Questions du CE
<b>EP1</b>	Préciser quels sont les points dans la présente modification qui diminuent les droits à construire et le pourcentage de diminution par rapport à la situation actuelle
Réponse du porteur de projet	La diminution des droits à construire a été constatée et évaluée de façon globale sur la commune, conséquence de l'application des futures règles comme l'exigence de taux d'espaces verts plus importants ou d'une diminution de l'emprise au sol (ex UA = de 60% à 50%). L'objectif de l'obtention d'une transition douce entre les zones UA et UR (pavillonnaire) a également pour conséquence un abaissement des hauteurs maximales possibles. Enfin les secteurs concernés par un périmètre de servitude (« secteur de la zone industrielle » et « Secteur à l'ouest de l'avenue Aristide Briand »), avec une restriction des possibilités de construction à 40m <sup>2</sup> sont également concernés par cette diminution.  Toutes ces règles diminuent globalement les droits à construire sur les zones concernées de la commune. C'est pourquoi la procédure de modification de droit commun s'applique.
Commentaires CE	
<b>UA1</b>	Les îlots 1 et îlots 2 indiqués à l'article UA10 sont-ils ceux numérotés 01 et 02 sur le règlement graphique ? A corriger ?
Réponse du porteur de projet	Oui les îlots 1 et 2 sont bien ceux numérotés 01 et 02 sur le règlement graphique. Aucune modification n'a été apportée.
Commentaires CE	
<b>UA2</b>	Il reste une zone UAc sur le règlement graphique Avenue Paul Vaillant Couturier. Il reste mention de la zone UAc dans l'article 2 Titre 1 Règlement PLU. A corriger ?
Réponse du porteur de projet	Effectivement cette erreur matérielle sera corrigée.
Commentaires CE	
<b>UE1</b>	Quel est l'intérêt de reclasser ce secteur initialement en UEb en UEa ?
Réponse du porteur de projet	Reclasser ce secteur en zone UEa, qui interdit la destination l'habitation, va permettre d'être au plus proche des objectifs d'emploi prévus par le PADD.
Commentaires CE	
<b>UE2</b>	Quel est l'intérêt de reclasser ce secteur en zone UEa alors qu'une servitude limitant les droits à construire est mise en place ?
Réponse du porteur de projet	Ces outils sont complémentaires et n'ont pas la même temporalité : il a été souhaité afficher dans le PLU, d'une part la volonté de ne plus permettre d'habitation au sein de la zone industrielle afin de conserver les activités économiques au sein de celle-ci et d'autre part de prendre le temps de la réflexion (5 ans maximum) pour organiser un projet cohérent sur ce secteur..
Commentaires CE	
<b>UE3</b>	Quelle est la zone concernée par la limitation de construire une surface de plancher de plus de 40m <sup>2</sup> dans les secteurs couverts par la servitude ? (cette servitude est inscrite dans le paragraphe 1.7 nouveau relatif à la zone UEb)
Réponse du porteur de projet	La zone concernée par la limitation de construire est couverte par le périmètre de servitude inscrite sur le plan de zonage (hachuré bleu).

	Questions du CE
	 <p data-bbox="376 997 1142 1109">  Servitudes au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme  (Les constructions de plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU) </p>
Commentaires CE	
<b>UE4</b>	Il y a 2 paragraphes 1.7. Il y a 2 paragraphes 2.6. A corriger.
Réponse du porteur de projet	OK
Commentaires CE	
<b>UE5</b>	paragraphe 2.7 nouveau : à quoi sert ce paragraphe puisqu'il n'y a pas de servitude sur le secteur UEb ?
Réponse du porteur de projet	Effectivement il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée comme suit : En sus des dispositions précédentes, <u>en secteur UEb à l'exclusion du secteur UEa, sont autorisées sous conditions :</u>

	Questions du CE
	2.6 Dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 2 du PLU de Bagneux, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. (extrait règlement p74)
Commentaires CE	
<b>UE6</b>	Pourquoi ces 2 approches différentes dans ce même secteur géographique ?
Réponse du porteur de projet	<p>Extrait PV de synthèse : Dans le projet de modification du PLU, la zone au sud du cimetière est couverte par une servitude, la zone en face du cimetière communal coté Garlande est couvert par le périmètre d'étude de la ZAC n°1 (Zac Garlande). UE6 : Pourquoi ces 2 approches différentes dans ce même secteur géographique ?</p> <p>Distinction entre 2 outils proposés par le code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ZAC est une opération d'aménagement dont le périmètre doit être joint en annexe du PLU. Le programme de la ZAC Garlande, datant de 1986 est achevé.</li> <li>- La servitude au sud du cimetière est une servitude de sursis à statuer sur la zone industrielle instituée dans le cadre de la présente modification qui permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.</li> </ul>
Commentaires CE	
<b>CP1</b>	Comment ont-été informés les propriétaires des 12 nouveaux bâtiments remarquables de leurs devoirs et nombreuses obligations (voir le chapitre prescriptions générales aux constructions patrimoniales du Titre IV du PLU)?
	<p>Les différents moyens de communication de la procédure ont été les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Journal municipal de Bagneux en aout 2021</li> <li>- Distribution dans toutes les boites aux lettres du journal de la Ville « Ma Ville en mouvement » au mois de septembre 2021</li> <li>- Affichage des avis jaunes sur l'ensemble des panneaux municipaux</li> <li>- Insertions presse dans les journaux LES ECHOS et LE PARISIEN</li> </ul>
<b>CP2 .</b>	Pourquoi le « Beau Pavillon » dans le quartier Croizat-Fortin -Blanchard n'est pas inscrit dans la liste des bâtiments remarquables ? Cette construction est mise en avant dans le projet urbain
	L'appellation « Le Beau pavillon » met en avant une préfiguration et non une qualité architecturale. Ce secteur est situé dans le périmètre des 500 mètres ABF. La présente modification du PLU ne modifie pas les règles en vigueur dans ce secteur.
<b>CP3</b>	Le bâtiment en S et pierre de taille de la Cité de l'Abbé Grégoire, rue Paul Vaillant Couturier, est-il classé en bâtiment remarquable et inclus dans la séquence urbaine construction patrimoniale Cité de l'Abbé Grégoire?
	La zone, UCagmm n'est pas concernée par la présente modification. Il est précisé que le bâtiment S n'est pas conçu en pierre de taille comme les autres bâtiments faisant l'objet d'une protection de type séquence urbaine à préserver.
<b>CP4</b>	Pourquoi, pour la cité des Oiseaux et la cité de l'Abbé Grégoire, n'est-il pas indiqué l'adresse précise des bâtiments concernés par le classement au patrimoine de la commune?

	Questions du CE
	Cette protection est une séquence urbaine remarquable à protéger et non une protection par immeuble/adresse. Le linéaire rose caractérisant cette protection est inchangé dans la présente modification du PLU.
<b>CP5</b>	Suite à l'enquête publique relative à la restructuration du technocentre SNCF, une modification du bâtiment remarquable C16 est à prévoir dont la modification du nom
	Cette remarque sera prise en compte.
<b>VV1</b>	Pourquoi imposer une hauteur de substrat et pas une typologie de plantation (ex : gazon, sebum, arbustes, graminées,.. )? Est-ce qu'un substrat de 0,12 m sera suffisant pour le bien-être de petits arbustes ?
	Il est préféré s'en tenir à des recommandations pour les typologies de plantations qui apportent une souplesse dans les propositions des paysagistes.
<b>VV2</b>	Comment sera vérifiée/contrôlée la conception des toitures végétalisées ? En particulier, comment sera vérifiée l'obligation d'une épaisseur de substrat minimale ? Comment seront vérifiés les conditions d'entretien (désherbage, tonte, taille, contrôle d'étanchéité des toitures) ?
	La conception des toitures végétalisées peut faire l'objet d'un contrôle de conformité à l'achèvement des travaux. Quant à l'entretien, il est à la charge des copropriétés.
<b>VV3</b>	Que sont les « autres » dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable « susceptibles » d'être installés ?
	Panneaux solaires ou photovoltaïques, récupération et utilisation des eaux de pluie...
<b>VV4</b>	Pourquoi les mesures relatives aux toitures végétalisées ne s'appliquent-elles pas en zone UBIOp ?
	Cette zone n'est pas impactée par la présente modification. Il est privilégié une pleine terre imposée plus importante dans cette zone.
<b>VV5</b>	Pourquoi conserver le zonage UBIOp sur des secteurs dorénavant construits (le projet d'intérêt général existe dorénavant et n'est plus « susceptible » d'être accueilli par l'espace vert) ?
	Les mesures de conservation sur l'entretien des équipements justifient un maintien de règles des espaces libres.
<b>VV6</b>	Pourquoi les zones UBIO et UBIOp ne sont-elles pas toutes indiquées comme « espace non bâti ou linéaire nécessaires aux continuités écologiques » sur le règlement graphique 4b (soit en vert) , ex : zone UBIO Parc Nelson Mandela?
	Ces zones ont été créées lors de la révision du PLU en 2016 et les choix ont été faits selon les caractéristiques des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : « La zone UBIO correspond aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain » Cette zone n'est pas constitutive de modification.
<b>VV7</b>	Pourquoi la Plaine de Jeu n'est-elle pas classée en UBIO ?
	La plaine de Jeu est protégée par un aplat vert qui lui offre une protection. Cette zone n'est pas modifiée.
<b>VV8</b>	Comment est apprécié par la ville de Bagneux «l'intérêt général » pour la suppression des linéaires végétalisés ? Qui coordonne la compensation et la renaturation de l'espace ? Comment sont décidées les limites techniques à la renaturation (ex : article 13.8 des zones UN,UT,..)?

	Questions du CE
	La procédure en cours de modification ne supprime aucun linéaire végétalisé.
<b>VV9</b>	Pourquoi en zone UR, certains pavillons ont-ils un jardin/partie de jardin classés en en zones « espace non bâti ou linéaire nécessaires aux continuités écologiques » dans le règlement graphique et d'autres pas ?
	Ce repérage, réalisé lors de la révision du PLU en 2016, a été fait sur site et par photo aérienne. La zone UR est inchangée dans le cadre de la présente modification.
<b>VV10</b>	Les « espaces non bâtis ou linéaires nécessaires aux continuités écologiques » sont-ils constructibles ?
	Non, ils ne le sont pas.
<b>PC1</b>	A quoi correspondent ces zones de projet ?
	L'annexe 5I recense l'ensemble des périmètres de sursis à statuer au titre de l'article L 424-1-3 du code de l'urbanisme ; cet outil permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement
<b>PC2</b>	Pourquoi Le site Louis Pasteur Meunier (DCM 26/06/12) figure-t-il toujours sur ce document ? La décision du Conseil Municipal afférente est introuvable sur le site internet de Bagneux.
	Le périmètre de servitude a une durée de 10 ans, il est donc toujours actif.
<b>PC3</b>	A quoi correspond le projet d'étude Louis Pasteur Meunier ?
	Il s'agit du périmètre de sursis à statuer instauré en 2012 par la commune à la suite du départ de Reader's Digest afin de pouvoir réfléchir à la conception d'un projet d'ensemble cohérent sur ce secteur.
<b>PC4</b>	Pourquoi le site des Mathurins, en construction, figure-t'il toujours sur le document ?
	Le périmètre de servitude a une durée de 10 ans, il est donc toujours actif.
<b>PC5</b>	Pourquoi le site Petit Meunier figure-t-il toujours sur le document ?
	Le périmètre de servitude a une durée de 10 ans, il est donc toujours actif.
<b>PC6</b>	Quel est le descriptif des projets des zones de ZAC 1 et 3 ?
	ZAC 1 : ZAC Garlande → zone d'activités dont le périmètre date de 1986 et dont le programme qui visait à maintenir de l'activité économique dans le secteur, est achevé. ZAC 3 : ZAC du Moulin Blanchard → Elle date de 2004, est en cours d'achèvement (prévoit le réaménagement de la rue Ledru-Rollin, la création d'un équipement pour la petite enfance ainsi que l'édification de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété selon des formes variées : immeubles et maisons de ville). Ces périmètres sont inchangés dans le cadre de cette procédure de modification de PLU.

	Questions du CE
<b>VEc1</b>	Dans la zone UAa, il est indiqué, par exemple, une vocation mixte habitat, en favorisant le développement économique, pourquoi la vocation du secteur n'est-elle pas précisée en zone UN ?
	Il est écrit dans le règlement, en p 108, en introduction des règles applicables à la zone UN : <i>correspondant à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain</i>
<b>OR1</b>	Pourquoi la notion de zéro rejet n'est-elle pas intégrée dans le PLU ?
	Il pourrait être ajouté au sein du règlement de PLU, dans « Dispositions communes « Eaux Pluviales » » un paragraphe 4.4 : « <i>Le règlement d'assainissement de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet ».</i> Le « zéro rejet » pourrait être précisé en ajoutant par exemple, comme rédigé dans la disposition 49 du SAGE de la Bièvre : « Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle sans rejet au réseau public <u>sauf impossibilité technique</u> ». Il est souhaité ajouter ce paragraphe souligné car les contraintes souterraines liées aux infrastructures de transport collectif ou les risques géologiques font que l'infiltration n'est pas possible partout.
<b>OR2</b>	Pour être compatible avec les préconisations du SAGE, le PLU doit <u>imposer</u> l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales générées par la pluie de référence. En cas d'impossibilité démontrée par le maître d'ouvrage, il est demandé d'infiltrer une lame d'eau de 10 mm en 24h. Où est écrite cette disposition dans la modification n°2 du PLU ?
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout d'abord, il est écrit dans le règlement actuel que seul <i>l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2 l/s/ha.</i></li> <li>- De plus, le règlement d'assainissement, qui précise que : « <i>lorsque le rejet zéro n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier auprès du Territoire, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée aux valeurs suivantes : 2 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire / 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet dans les eaux superficielles ou dans un réseau pluvial</i> », va être annexé au PLU dans le cadre de la présente modification</li> <li>- Enfin, le schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours d'élaboration viendra préciser la gestion intégrée des eaux pluviales courantes et des pluies fortes.</li> </ul>
<b>OR3</b>	Comment les ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales autre que toitures végétalisées (noues, bassins,..) peuvent-ils être intégrés dans les projets d'aménagement puisqu'ils ne sont-ils pas imposés dans le PLU ?
	Ces préconisations résultent des cahiers des prescriptions et préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des aménageurs dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC permis d'aménager etc).
<b>OR4</b>	Quelles préconisations sont données aux maîtres d'ouvrage pour les informer de ce risque lors d'une construction ?
	De nouvelles règles introduites à cet effet dans le Code de la construction et de l'habitation devraient permettre de mieux informer les constructeurs sur ce risque. Les cartes et l'arrêté seront annexés au PLU.
<b>OR5</b>	Comment les textes réglementaires encadrant le risque lié au retrait -gonflement des argiles et entrés en vigueur en 2020 sont-ils intégrés dans les documents d'urbanisme de Bagneux ? (il y a un lien avec les apports d'eaux pluviales et de ruissellement, cf sujet précédent)

	Questions du CE
	Les cartes et arrêté seront annexés au PLU.