

**METROPOLE DU GRAND PARIS
TERRITOIRE VALLEE SUD**

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD –
GRAND PARIS**

ENQUETE PUBLIQUE

**Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de
Bagneux**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête du 15 octobre 2018 au 15 novembre 2018

Généralités :

Le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud a demandé le 9 juillet 2018 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la tenue d'une Enquête Publique en vue de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bagneux.

Cette modification vise à :

- Corriger des erreurs matérielles,
- Diminuer la densité sur les zonages UC, UE, UH, UR, UT en réduisant les hauteurs, l'emprise au sol ou encore les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives,
- Adapter le règlement sur le quartier du PRUS de la Pierre Plate,
- Créer une OAP sur le quartier Croizat-Fortin-Blanchard.

L'enquête est notamment régie par les textes suivants :

- le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5219-5,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants, indiquant que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,
- le Code de l'Environnement et notamment les chapitres II et III du titre II du livre Ier,
- 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 « Vallée Sud – Grand Paris » dont le siège est à Antony,
- la délibération du Conseil de Territoire du 27 décembre 2016 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bagneux,

Cette enquête est régie par le décret n° 011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, et applicable depuis juin 2012.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a, par décision N° E18000055/95 du 7 août 2018, procédé à la désignation du commissaire enquêteur en la personne de Mr Daniel THIERIET.

Les conclusions présentées ci-après s'appuient sur le Rapport d'Enquête.

1. Conclusions du Commissaire Enquêteur :

1.1. Aspects généraux :

Faisons tout de suite quelques remarques générales sur le déroulement et les résultats de l'enquête :

- Les permanences ont attiré au total 17 visiteurs, à peu près répartis uniformément sur les 4 permanences.
- Le registre dématérialisé internet a eu 2575 consultations de pages, ce qui montre l'intérêt de la population pour le projet.
- Les observations sont arrivées pour moitié au début de l'enquête et pour moitié dans la dernière semaine pour finalement aboutir à un nombre de remarques plutôt faible pour ce type d'enquête et le nombre d'habitants de la commune,
- Les observations reçues par Internet sur le site de la Mairie représentent environ 40% des observations, ce qui confirme l'intérêt de cette méthode bien que ce pourcentage soit en dessous de ce qui est observé habituellement,

Le faible nombre d'observations s'explique probablement par l'adhésion au projet.

Procédure :

L'ensemble des formalités valant procédure d'enquête publique s'est déroulé conformément aux articles de l'arrêté de Monsieur le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris du 7 septembre 2018, à l'exception d'un petit retard d'une journée dans la publication initiale dans le second journal Les Echos. Compte-tenu du nombre de visiteurs pendant les permanences et du nombre de consultations du dossier sur internet, nous pouvons conclure que ce petit retard n'a pas eu d'incidence sur la fréquentation du public. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'autres anomalies, tant dans les formalités de publicité que dans le déroulement de l'enquête.

En ce qui le concerne, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable sur les phases de

la susdite procédure.

1.2. Conclusions détaillées par thème :

L'examen des observations reçues (Chaque observation pouvant traiter plusieurs sujets) a permis de constater clairement que l'analyse la plus pratique serait de les regrouper par thèmes. Nous avons donc examiné ainsi 7 thèmes pour lesquels les conclusions vont être détaillées ci-après :

1.2.1. Transitions entre zones et limites par rapport aux voies :

Deux observations soulèvent le problème des transitions entre les zones UR et UAb ou c et UC et UT. Elles pensent que les règles différentes selon les zones pourraient conduire à des dissymétries de hauteurs.

Afin de respecter les exigences de transitions harmonieuses exigées par le PADD, elles proposent une remarque restrictive pour les constructions en zones UA b ou c, UC et UT lorsque ces zones sont mitoyennes d'une zone UR ou séparées par une voie de faible largeur.

Le Maître d'Ouvrage répond clairement et complètement aux observations dans son Mémoire en Réponse. La création de sous-zones avec l'article 10 du règlement littéral répond effectivement aux problèmes de transitions soulevés.

1.2.2. Limitation de hauteur en zone UR :

Une observation critique fortement la modification de l'article 10 de la zone UR et plus particulièrement l'abaissement des hauteurs maximales des constructions avec différents arguments :

- De nombreuses constructions dans ces zones dépassent déjà les nouvelles hauteurs proposées,
- Ces nouvelles hauteurs seraient les plus basses de la commune,
- Les différentes zones UR seraient donc entourées d'immeubles nettement plus hauts ce qui créerait une rupture d'harmonie architecturale contradictoire avec la justification des

modifications apportées au PLU.

Le Maître d’Ouvrage indique clairement que cette nouvelle limitation de hauteur dans les zones UR a pour but de les dédensifier, ce qui est une des motivations affichées de la modification de PLU n°1.

Sur un certain nombre de rues ce nouvel article aura peu de conséquences car elles sont pratiquement entièrement construites.

1.2.3. Carrefour Croizat et OAP secteur Croizat/Fortin/Blanchard :

Les modifications proposées pour le carrefour Croizat et l’OAP Croizat/Fortin/Blanchard ont soulevé beaucoup de questions ou de critiques :

- Une observation se demande ce qui va être construit en face de la Piémontière à la place des pavillons et surtout quelle hauteur ?
- 4 observations soulèvent toutes le problème de la réduction proposée de l’emprise au sol dans le coin ouest de la zone UH sur le rond-point Croizat en limite de la zone UTa. Elles font toutes remarquer qu’avec ce projet il y aurait un manque d’harmonisation autour du carrefour : du côté UT et UTa une densification importante avec des immeubles assez hauts et de l’autre (côté zone UH) des petites maisons anciennes disparates... Outre ce problème de manque d’harmonie, la dépréciation de la valeur des biens est soulignée avec cette réduction d’emprise au sol.
- Sur la première observation le Maître d’Ouvrage ne répond pas totalement à la question posée. Toutefois il indique que la personne concernée sera informée dès les premières concertations sur le sujet.
- Manque d’harmonie : le Maître d’Ouvrage répond clairement à ce manque futur éventuel en explicitant les raisons pour ne pas avoir de « barre » aux abords d’un monument historique.
- Quant à la dévalorisation éventuelle des biens suite à cette modification de PLU, il faut bien avoir en tête que l’intérêt général prime sur les intérêts particuliers.

1.2.4. Incohérences entre documents :

Une observation soulève des incohérences entre documents du dossier d'enquête. Elle indique certaines distinctions entre UT et Uta faites dans la notice explicative et qui ne sont pas reprises dans le règlement littéral. En conséquence elle propose de conserver pour la sous-zone UTa :

- La formule $L=H/2$ dans les articles 7 et 8,
- Une emprise au sol de 60% dans l'article 9.

Bien que le commissaire enquêteur ne soit pas totalement d'accord avec ce qu'écrit le Maître d'Ouvrage concernant le contenu de la notice explicative, il note que c'était l'intention d'exclure le nouveau secteur UTa des modifications restrictives (noté « sauf en UTa ») et donc que le règlement littéral sera réécrit en ce sens.

1.2.5. Espaces verts :

Une observation, émise par une association, insiste beaucoup sur l'aspect espaces verts en faisant un certain nombre de remarques et propositions :

- a) PADD : il ne prend pas en compte la nécessaire adaptation au changement climatique avec résorption des îlots de chaleur urbains. L'enquête publique portant sur une modification de PLU, le PADD n'est pas touché. Le Maître d'Ouvrage répond tout de même à l'objection exprimée.
- b) OAP Quartier Nord : la surface totale des espaces verts devrait être mentionnée. Le Maître d'Ouvrage donne dans sa réponse tous les détails concernant les espaces verts de l'OAP Quartier Nord.
- c) OAP Croizat-Fortin-Blanchard : il est indiqué une surface totale d'espaces verts publics de 47,35 hectares sur le territoire communal. L'observation conteste fortement cette valeur ainsi que son contenu (Cimetières, jardins de l'habitat collectif et individuel, grands parcs privés inclus), et met en doute l'atteinte des objectifs de la commune de 8,5 m² par habitant et a fortiori du SDRIF de 10m² par habitant.

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse très détaillée explicitant dans un tableau les calculs d'espaces verts avec les définitions prises en compte. Son long développement montre de façon convaincante que la modification n°1 du PLU est en accord avec le PADD

et l'AEU.

- d) OAP Mathurins : sur ce secteur, *non modifié dans le cadre de cette enquête*, l'observation fait quelques critiques et propositions. L'OAP Mathurins n'étant pas modifiée par la présente procédure, les observations sont sans objet. Le commissaire enquêteur est tout à fait d'accord sur ce point avec le Maître d'Ouvrage.
- e) Sur le règlement graphique, l'observation fait un certain nombre de propositions précises. A chacune des propositions faites par le public sur le règlement graphique, le Maître d'Ouvrage répond de façon très pertinente pour justifier les positions prises dans le dossier.
- f) Sur le règlement écrit, l'observation fait essentiellement 2 propositions :
- La définition nouvelle de l'emprise au sol (Qui ne concerne plus le sous-sol) rend nécessaire de mentionner le coefficient de biotope pour chaque type de zone. En ce qui concerne ce point, le dossier est parfaitement clair : l'emprise au sol et le coefficient de biotope sont parfaitement définis et donnés pour chaque zone et sous-zone.
 - L'article 13.16 de la zone UBIO pour les mares à protéger interdit toute construction dans un rayon de 10 m. il faut protéger plus du côté de la pente ascendante au-dessus de la source alimentant la mare. Le Maître d'Ouvrage répond que les mares sont bien protégées par les articles UBIO 13.9 et 13.16 qui sont explicités dans la réponse.
- g) Création de sous-zones lorsque les règles d'emprise au sol diffèrent : le commissaire enquêteur est d'accord avec le Maître d'Ouvrage pour considérer que, le secteur concerné étant très restreint, il n'est pas opportun de créer une sous-zone même s'il y a quelques spécificités.

1.2.6. Erreurs matérielles :

Une observation pointe un certain nombre d'erreurs matérielles ou de fautes de français dans les documents d'enquête.

Il s'agit effectivement pour un point d'une question de vocabulaire qui peut se discuter, pour un autre, le commissaire enquêteur ne pense pas qu'il s'agisse là d'un problème de vocabulaire mais simplement d'une faute de français qu'il recommande donc de corriger dans la version finale. Enfin les problèmes de numérotation semblent effectivement des erreurs d'écritures liées probablement à l'utilisation de la fonction numérotation automatique du traitement de texte pendant une phase de modifications.

1.2.7. Avis favorables :

Il s'agit de l'avis de PPA (Personnes Publiques Associées) qui donnent un avis favorable au projet de modification du PLU : CCI des Hauts de Seine Paris Ile-de-France.

Le commissaire enquêteur ne peut que constater qu'il y a eu des avis favorables ou sans objection au projet de modification de PLU présenté.

2. Conclusions finales :

Le maître d'ouvrage ayant répondu à toutes les observations de manière claire, précise et satisfaisante, comme indiqué dans les paragraphes précédents qui s'appuient sur le Rapport d'Enquête, le Commissaire Enquêteur émet l'avis suivant :

« **AVIS FAVORABLE** sans réserve au projet de modification n°1 de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bagneux :

A Bagneux, le 15 décembre 2018

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET