

ANALYSE DES OBSERVATIONS PRODUITES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 15 OCTOBRE AU 15 NOVEMBRE 2018

| OBSERVATION | | PIECE DU DOSSIER CONCERNEE | REPONSE ENVISAGEE DANS LE PLU APPROUVÉ |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| REGISTRE PAPIER | | | |
| 15 novembre 2018 | | | |
| 1. | MME TRAN NGOC DIEP, 2 rue Blanchard Souhaite être informée des futures concertations sur le projet qu'il y aura en face | Sans objet | Il s'agit du Projet Croizat/Fortin/Blanchard. La végétalisation est au cœur du projet sans pouvoir à ce jour garantir la conservation de tel ou tel arbre. Madame sera informée dès les prochaines concertations du projet. |
| 30 Octobre 2018 | | | |
| 2. | SCI URSONJAC – courrier de 4 p. remis sur place (pièce annexe n°1) Représentée par M. Jean Jacques Caron, 15 bis avenue JB Fortin Conteste la diminution de l'emprise au sol de la zone UH, au regard de la possible vente à un promoteur et au regard du projet en face. | Règlement écrit | Ce terrain pris seul, la superficie étant inférieure à 200 m ² (177 m ²), la modification ne change pas sur ce plan. Sur la possible vente à un promoteur immobilier, d'un point de vue opérationnel, la modification est justement envisagée pour ne pas porter atteinte au rythme paysager de l'angle Fortin / Allende, en défavorisant les regroupements fonciers. De plus, ce terrain se trouve dans un secteur historique (d'où son classement en zone UH) et dans un cône de vue depuis l'avenue du Général de Gaulle sur le clocher de l'église (d'où la zone « non <i>altius tollendi</i> limitant à 12 m la hauteur des constructions), classée monument historique, ce qui n'est pas le cas du projet développé en face. C'est ce qui est formalisé par ailleurs dans la nouvelle OAP Croizat/Fortin/Blanchard, vouant ce secteur au « maintien du tissu existant ». Enfin, l'angle adjacent (Fortin/Allende) marqué d'une double flèche sur le plan fourni au courrier est lui-même un « secteur de transition » entre le nouveau projet développé et le maintien du tissu historique. Il est donc envisagé de maintenir la modification. |
| 3. | M. Martial NOURY courrier de 1 p. - remis sur place (pièce annexe n°2) 34 rue Salvador Allende Conteste la diminution de l'emprise au sol de la zone UH, au regard de la possible vente à un promoteur et au regard du projet en face | Règlement écrit | Ce terrain pris seul, la superficie étant inférieure à 200 m ² (154 m ²), la modification ne change pas sur ce plan. Sur la possible vente à un promoteur immobilier, d'un point de vue opérationnel, la modification est justement envisagée pour ne pas porter atteinte au rythme paysager de l'angle Fortin / Allende, en défavorisant les regroupements fonciers. De plus, ce terrain se trouve dans un secteur historique (d'où son classement en zone UH) et dans un cône de vue depuis l'avenue du Général de Gaulle sur le clocher de l'église (d'où la zone « non <i>altius tollendi</i> limitant à 12 m la hauteur des constructions), classée monument historique, ce qui n'est pas le cas du projet développé en face. |

| | | | |
|-----------------|---|-----------------|---|
| | | | <p>C'est ce qui est formalisé par ailleurs dans la nouvelle OAP Croizat/Fortin/Blanchard, vouant ce secteur au « maintien du tissu existant ». Enfin, l'angle adjacent (Fortin/Allende) marqué d'une double flèche sur le plan fourni au courrier est lui-même un « secteur de transition » entre le nouveau projet développé et le maintien du tissu historique.</p> <p>Il est donc envisagé de maintenir la modification</p> |
| 7 novembre 2018 | | | |
| 4. | <p>M. et Mme MAUBERT SCI CORBEVILLE - courrier de 1 p. - remis sur place (<u>pièce annexe n°3</u>), <u>32 bis rue Salvador Allende.</u></p> | Règlement écrit | <p>NB : le 32 et le 32bis sont en copropriété sur la même parcelle.</p> <p>Sur la possible vente à un promoteur immobilier, d'un point de vue opérationnel, la modification est justement envisagée pour ne pas porter atteinte au rythme paysager de l'angle Fortin / Allende, en défavorisant les regroupements fonciers.</p> <p>De plus, ce terrain se trouve dans un secteur historique (d'où son classement en zone UH) et dans un cône de vue depuis l'avenue du Général de Gaulle sur le clocher de l'église (d'où la zone « <i>non altius tollendi</i> limitant à 12 m la hauteur des constructions), classée monument historique, ce qui n'est pas le cas du projet développé en face.</p> <p>C'est ce qui est formalisé par ailleurs dans la nouvelle OAP Croizat/Fortin/Blanchard, vouant ce secteur au « maintien du tissu existant ».</p> <p>Sur les préjudices soi-disant causés par les futures constructions, ils ne sont nullement fondés, surtout au regard de l'ampleur du carrefour et des voies qui les séparent.</p> <p>Il est donc envisagé de maintenir la modification</p> |
| 5. | <p>M. Laurent KANDEL - courrier de 3 p. remis sur place (<u>pièce annexe n°4</u>) <u>32 rue Salvador Allende</u></p> | Règlement écrit | <p>Sur la possible vente à un promoteur immobilier, d'un point de vue opérationnel, la modification est justement envisagée pour ne pas porter atteinte au rythme paysager de l'angle Fortin / Allende, en défavorisant les regroupements fonciers.</p> <p>De plus, ce terrain se trouve dans un secteur historique (d'où son classement en zone UH) et dans un cône de vue depuis l'avenue du Général de Gaulle sur le clocher de l'église (d'où la zone « <i>non altius tollendi</i> limitant à 12 m la hauteur des constructions), classée monument historique, ce qui n'est pas le cas du projet développé en face.</p> <p>C'est ce qui est formalisé par ailleurs dans la nouvelle OAP Croizat/Fortin/Blanchard, vouant ce secteur au « maintien du tissu existant ».</p> <p>Sur les préjudices soi-disant causés par les futures constructions, ils ne sont nullement fondés, surtout au regard de l'ampleur du carrefour et des voies qui les séparent.</p> <p>Il est donc envisagé de maintenir la modification</p> |
| 6. | <p>Association Sud Environnement - courrier de 3 p. remis sur place (<u>pièce annexe n°5</u>) Préambule Le PADD ne prend pas en compte le changement climatique</p> <p>Notice explicative : Considérations sur l'urbanité de l'abbé Grégoire.</p> | Ensemble du PLU | <p>La modification du PADD ne relève pas de la présente procédure de modification. Toutefois, même sans le nommer, une attention est portée sur le changement climatique et les îlots de chaleur urbains. C'est tout le sens de l'article 13 du règlement et de l'OAP Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le projet étant au début de son élaboration, son urbanité ne pourra être jugée qu'à son aboutissement.</p> <p>Question de vocabulaire.</p> <p>Les OAP sectorielles sont parfaitement cohérentes avec l'OAP Trame Verte et en déclinaison du PADD.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Sur les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP TVB : erreurs de formulation • Les OAP sectorielles : assurer la cohérence avec l'OAP TVB <ul style="list-style-type: none"> • Considérations sur les surfaces d'espaces verts et le fait que Bagneux serait carencée en espaces verts. Manque de liaisons entre espaces verts existants ou à créer. <p>Sur le règlement graphique : Reclasser l'espace vert de l'école Albert Petit côté rue de la Porte d'en Bas en Espace Boisé Classé.</p> <p>Zone Ubio p : modifier la zone occupée par l'usine de géothermie en UC et le reste en Ubio.</p> <p>Créer une sous zone Ubio cim pour les cimetières</p> <p>Proposition d'écriture de l'article 13 pour une nouvelle sous zone bio cim</p> | <p>L'OAP Mathurins n'étant pas modifiée par la présente procédure, les observations sont sans objet. Pour précision, de nouveaux espaces verts sont prévus dans le quartier Nord :</p> <p>28 720 m² pour la ZAC Ecoquartier Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardin public de l'îlot SETRA-Théâtre et la trame verte de l'écoquartier : 15 500 m² (hors parc Robespierre) - La promenade verte le long de l'aqueduc : 5 820 m² - Les Jardins familiaux de l'écoquartier : 7 400 m² <p>44 400 m² d'espaces verts sur la Pierre Plate :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mail Debussy, 6800 m² - Mail ouest intégrant le square Mandela : 13000 m² - Nouveau parc au nord de la place des gares estimé environ à 12 600 m² - Parc Cosson : 12000 m² <p>Voir note complémentaire à la fin de la présente notice</p> <p>Cet espace est déjà classé en « Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques », ce qui le protège suffisamment. De plus, il compte 9 arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°.</p> <p>La zone Ubiop est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général. Il n'est donc pas erroné qu'elle comporte une usine de géothermie. Qui plus est ce terrain pris globalement constitue une réserve foncière importante pour la commune de Bagneux, qui dispose aujourd'hui de peu de terrains disponibles. Sans qu'il y ait de projet arrêté à ce jour, ce terrain a été par le passé une réserve pour un lycée d'enseignement général, puis un commissariat. Enfin dernièrement un établissement d'enseignement supérieur. Il a finalement accueilli sur une partie de son emprise l'usine de géothermie. Il reste par ailleurs une possibilité de constituer un front urbain sur le bas du terrain (côté avenue du Maréchal Foch), d'où le maintien en zone Ubiop, permettant d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat participatif, en veillant à la qualité paysagère du site comme indiqué à l'article 13.</p> <p>Il n'y a pas de raison de créer une sous zone pour les cimetières, dans la mesure où il s'agit de fonciers publics d'un seul tenant (2 cimetières – parisien et communal) et que le règlement ne prévoit que quelques exceptions pour le cimetière parisien (clôtures et coefficient de biotope). Par ailleurs, sur l'aspect végétal, le cimetière parisien comporte plusieurs dizaines de milliers d'arbres, protégés au titre des « linéaires végétalisés », dont plusieurs centaines d'arbres remarquables protégés en tant que tel. Ce qui fait du cimetière parisien un réservoir de biodiversité majeur.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>Classer les espaces verts affectés à la Médiathèque et au foyer logement en Ubio</p> <p>Sur le règlement écrit La nouvelle définition de l'emprise au sol induit qu'il y a une définition de la pleine terre.</p> <p>Un rayon de protection insuffisant pour les mares. Demande de rendre inconstructible la pente ascendante jusqu'à la voie publique.</p> <p>Demande de création de sous zones lorsque les règles d'emprise au sol diffèrent. Pourquoi une dérogation pour l'ouest du carrefour Allende/Fontenay.</p> <p>Problèmes de numérotations dans les articles</p> <p>En conclusion une modification qui va dans le bon sens, en saluant l'inclusion de nouveaux espaces verts et de nouveaux éléments patrimoniaux à protéger.</p> | <p>Ces espaces sont d'une qualité bien moindre que ceux qui sont classés en Ubio (avec ou sans EBC). Par ailleurs, est toujours à l'étude le passage d'une voie de bus permettant de relier efficacement les Mathurins aux futurs métros 4 et 15, en compensant intégralement les espaces verts pris pour le réaliser. C'est le sens du classement en UC plutôt qu'en Ubio. Le classement en Ubio n'est donc pas envisagé. Enfin, les espaces verts existants bénéficient d'une protection d'inconstructibilité au titre des espaces non bâtis en cœur d'îlot ou linéaires nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme (en vigueur au 31 décembre 2015).</p> <p>La pleine terre est déjà définie dans la partie définitions du règlement écrit.</p> <p>Les mares se trouvent dans un espace protégé en tant que « Friche écologique à sauvegarder », prévoyant que (article Ubio 13.9) : <i>Les friches écologiques repérées sur le plan de zonage doivent maintenir leur caractère 100% végétal et de pleine terre. Les différentes strates de végétation en présence doivent être conservées.</i></p> <p>Cette proposition est inopportune il ne s'agit pas de sous zonages géographiquement distincts mais d'empêcher les projets massifs issus de regroupements de parcelles, sans pour autant rendre inconstructibles les petites parcelles. La dérogation correspond au dernier lot de la ZAC du Moulin Blanchard, qui nécessite cette emprise au sol. Il a néanmoins été classé en zone UH afin de permettre une transition de hauteur entre le reste de la ZAC et le centre historique plus bas.</p> <p>Problèmes d'écritures qui seront réglés dans la version assemblée après approbation.</p> <p>En conclusion, au vu des sujets soulevés qui par ailleurs ne sont pas l'objet de l'enquête et au vu des réponses apportées, pas de modifications de fond du projet soumis à enquête publique, mais des rectifications formelles.</p> |
|--|---|

REGISTRE NUMERIQUE

15 octobre 2018

| | | | |
|----|-----------------|--|------------|
| 1. | Message de test | | Sans objet |
|----|-----------------|--|------------|

25 octobre 2018

| | | | |
|----|--|-----------------|--|
| 2. | <p>M. Laurent BARRA, 17, rue du Progrès « Remarque sur les règles de transition entre les zones UR et UAb et UAc en limite de voie. » Courrier en date du 24 octobre 2018 relatif au manquement dans la gestion des transitions entre UR et UAb ou UAc (pièce jointe du registre numérique)</p> | Règlement écrit | <p>Comme le mentionne M. BARRA la question de la gestion des transitions entre les différents tissus urbains a donné lieu à un travail spécifique lors de la phase réglementaire de la révision du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une zone de transition (UT) assurant le lien entre les quartiers à dominante d'habitat individuel et ceux d'habitat collectif ; • Disposition réglementaire spécifique en zone UAa pour assurer un épannelage des hauteurs dégressif en direction de la zone UN. <p>Lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 m. Le cas évoqué par M. BARRA (limite sur voie zone UR/UA) est unique sur l'ensemble de la ville. La rue André Ox est effectivement étroite. Le projet développé le long de cette voie, en UAb, prend en compte cette contrainte, via un retrait de 4 m (+ les 6 m de largeur de voie), ce qui correspond à la règle de transition entre secteur plus et moins dense énoncée ci-dessus pour les limites séparatives, ainsi qu'un épannelage des hauteurs de R+3 à R+6, comme le montre le plan de masse joint à la présente notice. Le projet étant maintenant en construction, il n'est pas envisagé de modification.</p> |
|----|--|-----------------|--|

4 novembre 2018

| | | | |
|----|---|--|--|
| 3. | <p>M. Laurent BARRA, 17, rue du Progrès « Restriction aux transitions en limite sur voie entre les zones UR et UAb ou c, UC, UT » <i>Pas de texte ni pièce jointe</i></p> | | |
| 4. | <p>M. Laurent BARRA, 17, rue du Progrès « Restriction aux transitions en limite sur voie entre les zones UR et UAb ou c, UC, UT » Courrier en date du 4 novembre 2018 relatif au manquement dans la gestion des transitions entre UR et UAb ou UAc (pièce jointe du registre numérique) Complément au courrier du 24 octobre 2018 : demande des mêmes règles de transition pour les zones UT et UC</p> | | <p>Ces règles de transition existent pour ces zones, à l'article 10 : « Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou future ($H=L$) ». De plus, en UC, l'alignement doit se faire en retrait de 6 m minimum et avec la présente modification, à 5 m minimum en UT, sauf pour le projet spécifique Croizat/Fortin/Blanchard (nouveau secteur UTa).</p> |
| 5. | <p>Thomas BUCKENMEYER, 19 rue Pasteur L'abaissement des hauteurs sur la rue Pasteur</p> | | <p>Cette rue est déjà entièrement construite. L'impact est donc très limité en ce qui concerne le potentiel de nouvelles constructions.</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | porterait atteinte à l'harmonie architecturale de celle-ci, les maisons existantes étant déjà plus hautes que la nouvelle hauteur autorisée et cela est contradictoire avec la justification des modifications apportées au PLU. | | La nouvelle limitation de hauteur en zone UR est justement prévue pour dédensifier cette zone qui est présente sur une grande partie du territoire communal. Il n'est donc pas envisagé de modification. |
| 6. | Mise en cohérence de la notice explicative et du règlement de la zone UTa Courrier de François Xavier TRIVIERE, directeur général Apertura – Groupe Brémont. Demande, dans le cadre de la réalisation du projet métropolitain Croizat-Fortin-Blanchard, de corriger le règlement de la zone UTa afin de déclinier ce qui était annoncé dans la notice explicative, à savoir conserver les règles de hauteur et de prospect de la zone UT du PLU en vigueur pour la zone UTa. | | C'est effectivement une erreur d'écriture. Le règlement sera réécrit afin d'opérer une exception réglementaire pour la zone UTa au sein de laquelle le rapport L=H/2 sera conservé (articles 7 et 8), comme l'emprise au sol à 60% (article 9). C'est bien le sens de la notice explicative qui excluait le nouveau secteur UTa des modifications restrictives (noté « sauf en UTa »). |

PJ : plan de masse du projet en UAb

| AVIS des Personnes Publiques Associées | | |
|--|---|---|
| 10 octobre 2018 | | |
| 1. | Chambre de Commerce et d'Industrie des hauts de seine – Paris Ile de France Avis favorable au projet de modification | Avis favorable donc pas de modification |

Note complémentaire sur les espaces verts en réponse à l'observation N°6 du registre papier.

L'association « Sud Environnement » avance l'idée que la ville de Bagneux est carencée en espaces verts, en s'appuyant sur le SDRIF.

Sur la carte du fascicule 2 - Défis, Projet Spatial Régional Et Objectifs, § 3.3, la zone « beige clair » d'espaces verts carencés ne concerne qu'un secteur particulier de Bagneux correspondant peu ou prou au secteur des grands ensembles urbains aux abords des avenues Louis Pasteur, Paul Vaillant Couturier, Henri Barbusse. Le reste de la commune est principalement inscrit en secteur proche d'un espace vert ou boisé ouvert au public (marron).

De ce fait, il ne peut être fait référence à cette carte pour fonder le fait que l'offre d'espaces verts publics de proximité à Bagneux doit tendre vers 10 m² /habitants en référence au SDRIF.

Pour autant, le PLU révisé de Bagneux tant dans son PADD qu'au travers des dispositions réglementaires qu'il met en œuvre, garantit :

- Le maintien des 8,5 m² /habitants d'espaces verts publics et d'usage public existants tels qu'identifiés dans l'AEU, répond à l'ambition affichée dans l'AEU de développer l'offre d'espaces privés accessibles
- Le développement des espaces verts de proximité dans un rayon de 300 m pour chaque habitant en favorisant leur accessibilité.

L'approche environnementale de l'urbanisme menée de 2012 à 2014, a préconisé d'affiner la connaissance des espaces verts privés. L'étude réalisée par l'Atelier Bioterre (université de Paris 1) en mai 2014 a ainsi permis d'étudier sur un périmètre représentatif des différents types d'habitat (collectifs, petites résidences, pavillonnaire) et d'espaces verts associés. Ce secteur qui intègre le quartier nord et s'étend jusqu'au Bas Longchamp inclus à la fois des cœurs d'îlots pavillonnaires, des espaces verts associés aux grands ensembles collectifs et les espaces de biodiversité constitués par les Espaces naturels Sensibles que sont le talus du RER B et le Parc François Mitterrand.

Le tableau ci-après montre que le ratio en espaces verts publics ou privés ouverts au public, en tenant compte de l'évolution de la population, sur trois périodes 2015/2020/2030 reste supérieur à 8,5 m² d'espaces verts par habitant. Les espaces verts privés non accessibles ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'offre en espaces verts / habitants.

| | 2015 | 2020 | 2030 |
|---|---|---|--|
| | Diagnostic de l'existant (AEU / EVEN) | protégés dans le zonage(UBIO, inscriptions graphiques, ...) | avec Mathurins |
| Espaces comptabilisés | Espaces verts public, avec espaces verts publics avec intentions de projet, espaces verts privés accessibles au public, friches, 20% du cimetière | Espaces verts public, avec espaces verts publics avec intentions de projet, espaces verts privés accessibles au public, friches, 20% du cimetière | Espaces verts publics, sans espaces verts publics avec intentions de projet, espaces verts privés accessibles au public, friches, 20% du cimetière, avec Mathurins |
| m ² d'espaces verts | 478 100 | 468 100 | 458 200 |
| Population estimée | 38 000 | 40 000 | 50 000 |
| m ² d'espaces verts/habitant | 12,6 | 11,7 | 9,2 |