Implications de notre proposition de PADD alternatif (PADDa) sur le contenu des OAP et du Règlement

document réalisé après la présentation des OAP et du Réglement au forum du 5-11-2015
et après présentation aux personnes publiques associées

par Habiter la Porte d'en Bas, un quartier, la Ville

présenté lors de la réunion publique du 4-12-2015 organisée par les associations
Habiter la Porte d'en Bas, un quartier, la Ville - Association Quartier Léon Blum le Centre
Bagneux Environnement - Les Amis de Bagneux

décembre 2015

Table des matières

I Rappel des orientations du PADD alternatif (PADDa) et compléments **3**

1 Prise en compte du contexte territorial **3**

2 Les orientations du SDRIF dans la carte de destination générale pour les 11 communes du territoire **4**
2.1 Orientations du SDRIF concernant le Territoire 4

3 Les grandes orientations du PADDa (PADD alternatif) **6**
3.1 Relier et restructurer 6
3.2 Polariser et équilibrer 9
3.3 Préserver et valoriser 10
3.3.1 Préserver et valoriser le patrimoine bâti Témoin et moyen de production des connaissances sur lesquelles s'appuyer pour préparer l'avenir de la ville en transition 10
3.3.2 Préserver et valoriser le paysage : 10

II Les OAP **10**

4 Développements sur les OAP proposées **11**
4.1 L'OAP trame verte 11
4.1.1 La mise en conformité avec le SDRIF 11
4.1.2 Les liaisons vertes et continuités écologiques prévues dans notre PADDa . . 11
4.1.3 Les réservoirs de biodiversité prévus dans notre PADDa 11
4.1.4 Observations sur l'OAP trame verte proposée en novembre lors d'un forum de consultation des citoyens 11
4.2 Observation sur l'OAP quartier Nord 12
4.2.1 En ce qui concerne les espaces ouverts et la trame verte 12
4.2.2 En ce qui concerne l'équilibre habitant emploi et la mixité fonctionnelle . . 12
4.2.3 En ce qui concerne la mixité sociale et générationnelle 12
4.3 Observation sur les OAP Mathurins et Bas Longchamps 12
4.3.1 En ce qui concerne les espaces ouverts et la trame verte 13
4.3.2 En ce qui concerne l'équilibre habitant / emploi et la mixité fonctionnelle . 13
4.3.3 En ce qui concerne la mixité sociale et générationnelle 13
4.4 Observations qui découleraient d'une OAP Patrimoine 13

III Traduction des OAP dans le règlement **14**

5 Les zones concernées par les espaces ouverts et la trame verte **14**
5.1 L'adaptation du règlement aux OAP 14
5.1.1 La zone UA (axes structurants) 14
5.1.2 La zone UC (habitat collectif) 14
5.1.3 La Zone UE (activités économiques) 15
5.1.4 La zone UH (centre historique) 15
5.1.5 La zone UM (Mathurins) 15
5.1.6 La Zone UN (Quartier Nord) 16
5.1.7 La Zone UR (résidentiel) 16
5.1.8 La zone UT (transition) 17
5.1.9 La zone Ubio 17

Première partie

Rappel des orientations du PADD alternatif (PADDa) et compléments

1 Prise en compte du contexte territorial

Le PLU communal ne saurait être révisé sans prendre en compte le futur Territoire constitué de 11 communes,

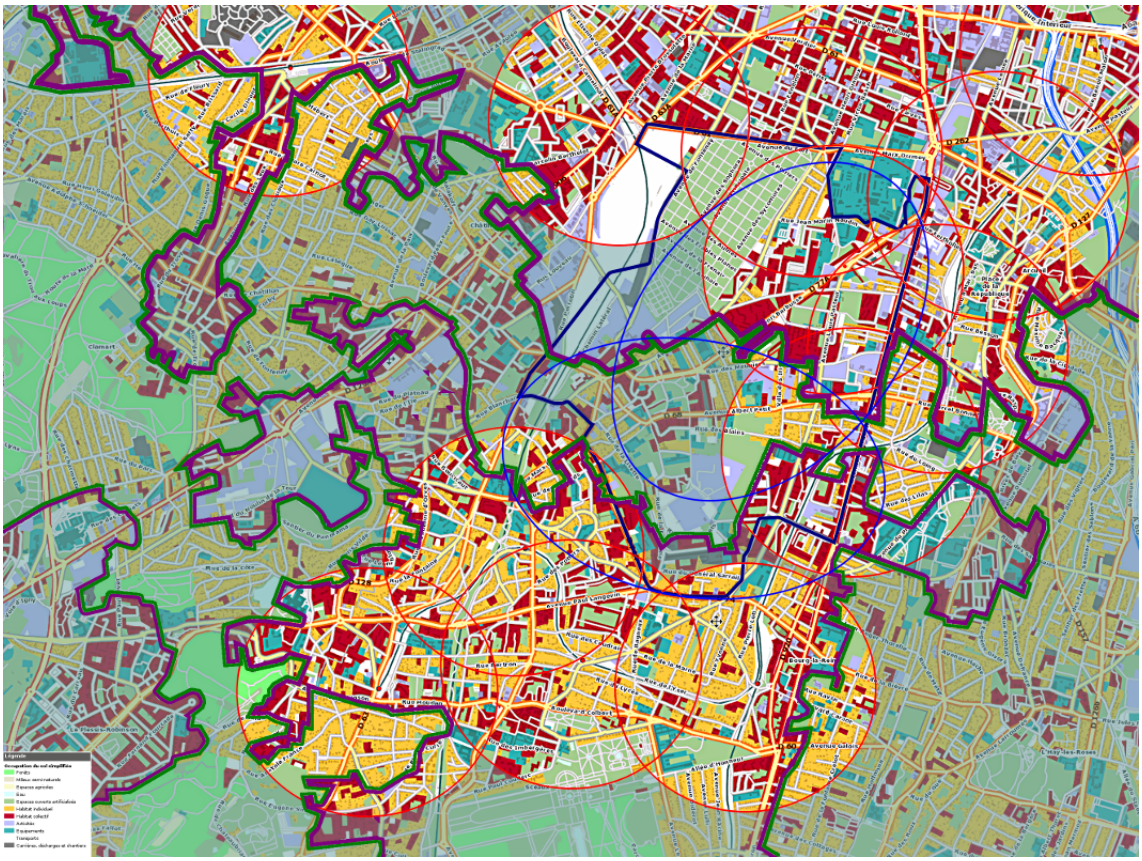
- les relations entre le territoire de la commune de Bagneux et ceux des communes voisines,
- la complémentarité des fonctions urbaines entre les communes du Territoire,
- les solidarités et les synergies entre ces 11 communes,

Il nous semble inacceptable de prendre des décisions qui compromettraient une vision cohérente d'ensemble, dans le temps même où des projets d'envergure métropolitaine doivent être encadrées pour aboutir à un développement urbain viable.

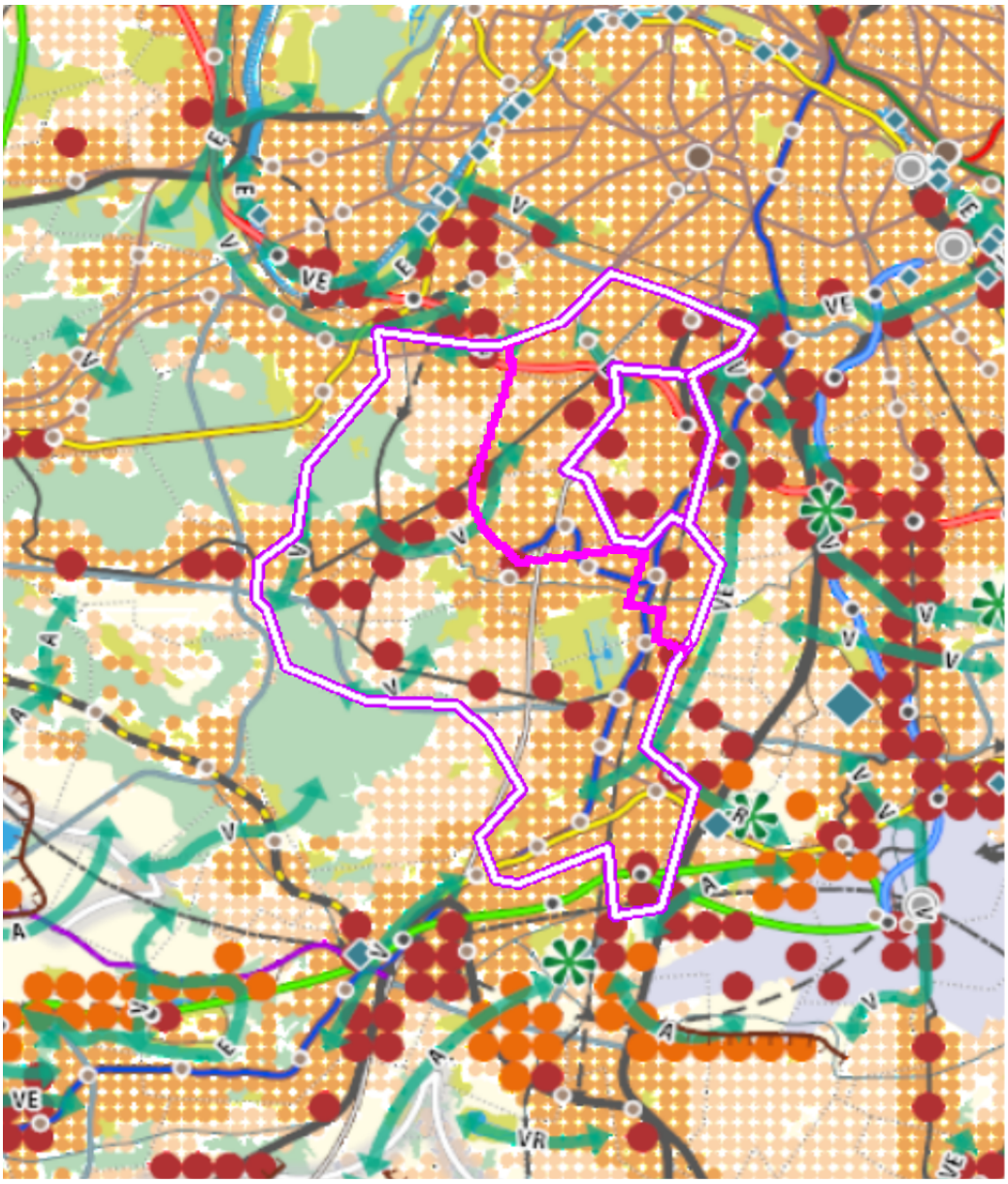
L'échelle du Territoire est celle où l'on peut penser,

- la « compacité » du bâti,
- son articulation avec la continuité des espaces ouverts, incluant les continuités écologiques de la Trame Verte (et Bleue),
- le regroupement du bâti dense (activités et logements) autour des gares (RER, métro),
- les dessertes secondaires à partir des gares
- les centralités,
- la répartition des équipements, des services publiques et privés, des commerces, ... pour limiter les déplacements.

Occupation du sol, zones de desserte des transports en commun par voie ferrée



2 Les orientations du SDRIF dans la carte de destination générale pour les 11 communes du territoire



2.1 Orientations du SDRIF concernant le Territoire

extraits du fascicule 3 orientations réglementaires :
« 2.1 ORIENTATIONS COMMUNES
— Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.
— Dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts (cf. carte du chapitre 3.3 du fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs », l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m^2 par habitant.
— Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée ».

« 2.1.2 EN MATIÈRE D'ACTIVITÉ ET D'EMPLOI

— La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale ».

« 3.4 LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES DE LOISIRS

Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

— de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants
— d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts
— de créer les espaces verts d'intérêt régional, d'aménager les bases de plein air et de loisirs.

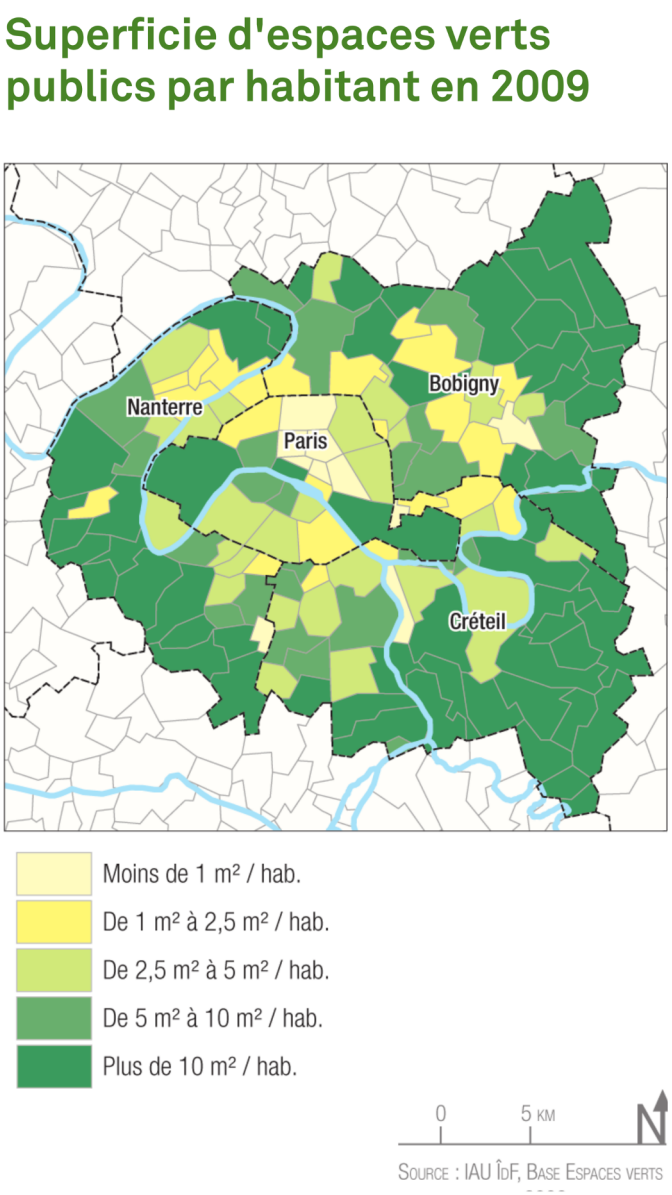
Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents (cf. règles 2.1.13) ».

Carte des communes carencées en espaces verts

(extraite du volume 4 Évaluation environnementale p. 155)



3 Les grandes orientations du PADDa (PADD alternatif)

3.1 Relier et restructurer

Partant,

— du constat de l'insuffisance des espace ouverts dans la ville si l'on prend en compte la présence d'une importante gare de triage et d'un cimetière parisien (la ville ne comprend que 15% d'espaces ouverts),

— de l'analyse des données d'occupation de l'espace pour toutes les communes du département qui montre que, dans le cadre d'une structure d'occupation courante du sol avec une forte densité de population, le minimum de 10m^2 d'espace verts par habitants est difficilement atteint, en dessous de 20% d'espaces ouverts,

— du manque d'espaces verts réellement protégés à Bagneux (4m^2 par habitant d'espaces classés en Zone N ou EBC actuellement),

— et de l'analyse dans le cadre du Schéma de la Vallée de la Bièvre (18 communes), de l'éloi-

gnement des habitants par rapport aux grands parcs [ce qui revient à mettre en évidence le manque d'un grand parc au niveau du territoire] ,

— du nombre et de l'importance des espaces aménagés selon les principes de la Charte d'Athènes,

— de l'existence d'une zone peu dense en grande partie distante de plus de 800m des gares.

Les orientation appartenant à ce premier axe,

— étendre et relier les espaces ouverts sans solution de continuité pour atteindre 20% de la surface du territoire, les classer en espaces non constructibles, en réserver ce qui est nécessaire pour constituer la trame verte, mais aussi faire qu'il soit possible de revenir sur des opération qui dysfonctionneraient ;

— restructurer et désenclaver les îlots aménagés dans l'esprit de la Charte d'Athènes ;

— inscrire la plus grande part de l'espace ouvert dans la zone calme

se traduiront ainsi :

— créer un grand parc de 14 ha par extension, sans discontinuité, du parc François Mitterrand ;

— préserver la zone humide de la Lisette, classée znief ;

— créer des espaces verts au nord de la ville ;

— créer les corridors reliant tous les réservoirs ;

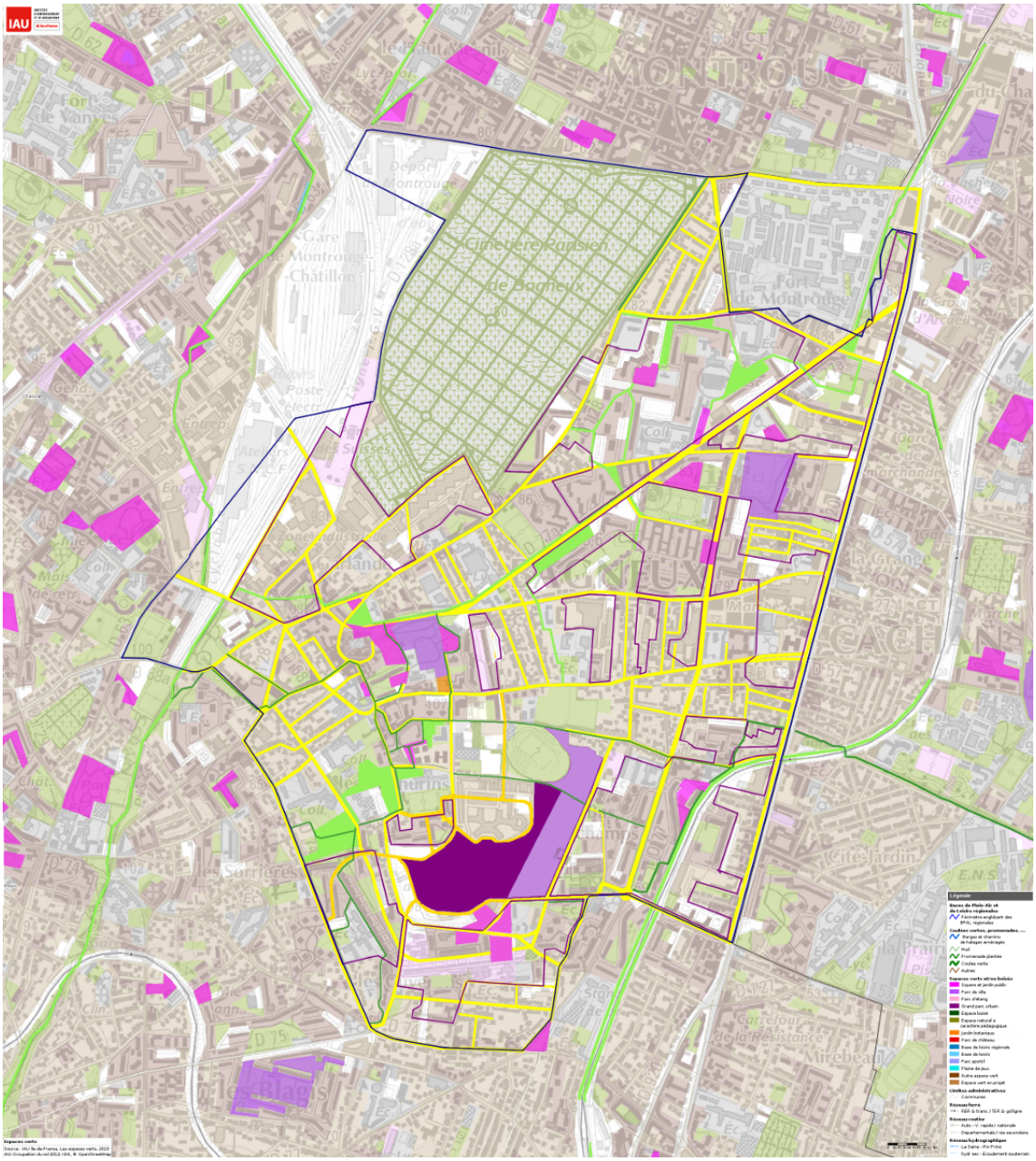
— attribuer à la ville son rôle au sein du Territoire métropolitain en cours de constitution et articuler son rapport avec lui, en constituant une trame verte à la mesure du territoire ;

— prendre en compte dans ces premières orientation la préservation du paysage et notamment du grand paysage ;

— corollairement et sans interrompre la trame verte, faciliter la restructuration des lignes de transport non ferrés et aménager la voirie, y compris les circulations douces, pour au niveau de grands quartiers tenir compte de l'installation de gares au Nord de la ville, des autres projets et du renouvellement de l'existant.

Étendre et relier les espaces ouverts sans solution de continuité.

Donner à la ville son unité, articuler son rapport au Territoire métropolitain

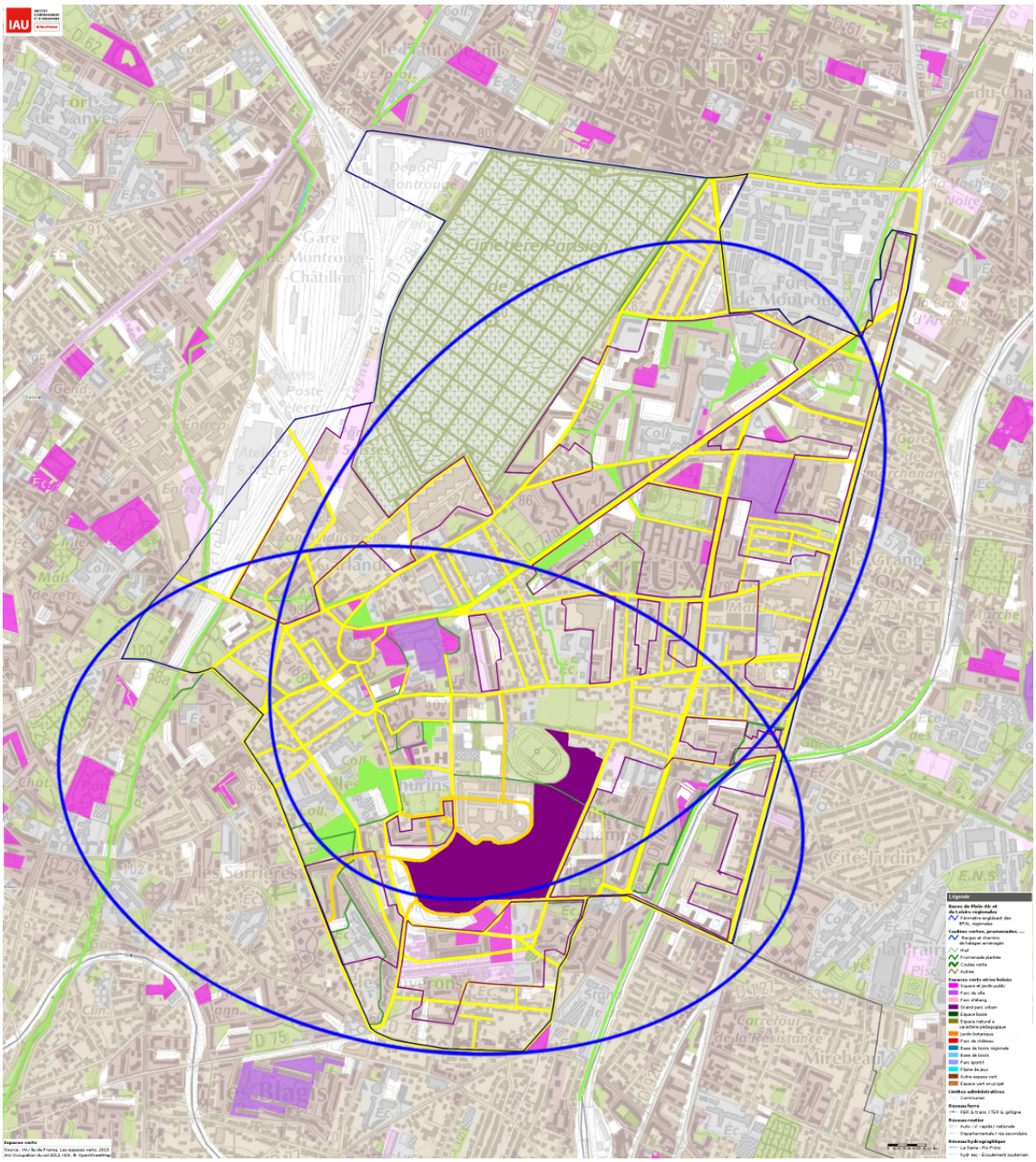


3.2 Polariser et équilibrer

Réaliser les mixités sociale et fonctionnelle, poursuivre la dynamique de projets et de renouvellement

Il s'agit de développer deux grands quartiers équilibrés socialement et fonctionnellement, partageant une zone calme constituée d'un espace relativement peu dense, d'équipements publics et services publics ainsi que d'espaces verts et naturels dont un grand parc (des quartiers siamois en quelque sorte).

Polariser et équilibrer [Les ellipses en bleu suggèrent le recouvrement des zones partagées entre les deux grands quartiers bien desservis par les gares du métro ou du RER]



— Mettre en œuvre les projets de renouvellement et de réhabilitation dans les quartiers relevant de la charte d'Athènes situés dans la zone dense ;
— Mettre en œuvre les projets de réhabilitation et de renouvellement avec un objectif de modération de la densification dans les quartiers relevant de la Charte d'Athènes situés dans la zone calme ;
— Mettre en œuvre les projets d'envergure concernant le site des Mathurins autour du grand parc extension du parc Mitterrand, préserver l'ouverture vers l'Est sur le grand paysage de la vallée de la Bièvre ;
— Encadrer l'évolution urbaine des îlots du centre historique ou des îlots ayant pour origine un lotissement, préserver la morphologie de ces secteurs d'habitat individuel et de petits collectifs en permettant une adaptation maîtrisée mais en limitant la densification de ces quartiers, et en apportant un surcroît d'attention à cet objectif dans la zone calme.
— Faciliter les projets responsables vis à vis des risques de nuisances en préservant le cadre de vie, adapter les modalités de développement urbain aux contraintes imposées par l'environnement naturel, notamment la nature argileuse des sols et la présence de carrières souterraines , maîtriser l'exposition des habitants et usagers aux risques technologiques et aux pollutions induites par l'activité économique, mettre à disposition des habitants et futurs habitants de Bagneux un milieu de vie facteur de bien être, en maîtrisant les nuisances et pollutions le long des grands axes et en préservant durablement des zones de calme en milieu urbain.
— En ce qui concerne l'espace bâti s'engager là aussi dans la voie de la transition écologique, engager concrètement la ville dans le processus d'amélioration de la performance énergétique du territoire, poursuivre les engagements en faveur de la gestion optimale et durable des déchets, intégrer la préservation de la ressource en eau dans le processus de développement.

Ces trois orientations « Réaliser la mixité sociale », « Réaliser la mixité fonctionnelle » et « Poursuivre la dynamique de projets et de renouvellement » donneront lieu à deux Orientations d'Aménagement et de programmation OAP concernant l'une le quartier Nord, l'autre, le quartier Sud.

3.3 Préserver et valoriser

3.3.1 Préserver et valoriser le patrimoine bâti Témoin et moyen de production des connaissances sur lesquelles s'appuyer pour préparer l'avenir de la ville en transition

— préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable inventorié ;
— soumettre les objectifs en matière de renouvellement urbain aux objectifs de protection des paysages et du patrimoine ;
— anticiper les impacts du renouvellement et des projet en encadrant leurs conception et réalisation par des règles prévoyant la transition entre zones ;
— faciliter la découverte de l'ensemble du patrimoine existant sur le territoire communal (information, parcours de découverte, liaisons douces associées...) ;

3.3.2 Préserver et valoriser le paysage :

— Il faut traiter de manière paysagère les axes principaux de la ville et pas seulement les entrées et les axes qui l'entourent ;
— Les points de vue sur le grand paysage devront être préservés ;
— Les perspectives urbaines seront protégée ;
— Les espaces pavillonnaires remarquables en raison du relief, des jardins et des haies le seront également.

Ces orientations sur le patrimoine donneront lieu à une OAP thématique

Deuxième partie
Les OAP

4 Développements sur les OAP proposées

4.1 L'OAP trame verte

4.1.1 La mise en conformité avec le SDRIF

La commune de Bagneux est directement concernée par un élément de la trame verte régionale. Il s'agit de l'indication d'une continuité écologique (E) concernant les Zones UEa, UEb, Ubio du cimetière parisien et du cimetière de Bagneux en direction d'une Liaison Verte associée à une continuité écologique (VE) proche du carrefour de la Vache Noire.

Il revient à la commune de réaliser de bout en bout cette liaison qui devrait donc apparaître clairement dans l'OAP trame verte communale et dans l'OAP du quartier Nord.

Sont concernées par cet élément de continuité écologique les zones UT, UNp, UNvh, UAa.

4.1.2 Les liaisons vertes et continuités écologiques prévues dans notre PADDa

Notre PADDa prévoyait :

— dans le Nord du quartier Nord une liaison verte longeant en partie le cimetière parisien, joignant la zone Ubio du parc Nelson Mandela, et joignant en traversant la Zone UNp l'espace vert situé derrière la résidence des Martyrs de Chateaubriand et de la trame verte de la zone UAa.

— une liaison entre le parc Mandela, la liaison verte de l'avenue Henri Barbusse et les espaces verts et sportifs de part et d'autre de la rue Gabriel Cosson en direction du Parc Robespierre (liaison à trouver pour compenser l'espace pris par la construction d'une école au Sud de ce parc) ;

— une liaison entre l'espace vert de la cité de la Madeleine et le terrain sportif ouvert polyvalent situé le long de l'avenue Albert Petit, lui même proche du parc Mitterrand ;

— une liaison entre la zone Ubiop du centre de loisirs Rosenberg , le square de Kirovakan, et la coulée verte ;

— une continuité écologique entre la friche des Montceaux et l'avenue Foch au droit du pré de la Lisette (classé en Ubiop dans le projet de règlement communiqué) ;

— une continuité écologique passant par les talus du RER qui peut être prolongée vers le parc Mitterrand depuis le Rond point Schweitzer.

4.1.3 Les réservoirs de biodiversité prévus dans notre PADDa

Notre PADDa prévoyait :

— Un grand réservoir de biodiversité par extension du parc François Mitterrand (au moins un doublement)

— La transformation en réservoir de la friche des mares de la Lisette et celle jointive de la précédente du pré de la Lisette où se développe une sauleraie (oseraie du XIX^{è}qui perdure) et où a été découverte ce printemps une vingtaine de pieds de Lathyrus Nissolia {espèce menacée [VU C2A(i)] de la liste rouge de l'Île-de-France}.

4.1.4 Observations sur l'OAP trame verte proposée en novembre lors d'un forum de consultation des citoyens

— Les Continuités écologique ne sont pensées qu'en terme de maintien or une partie des liaisons schématisées n'existent pas encore et devraient apparaître dans l' orientation n°2 de l'OAP trame verte proposée.

— Dans l'orientation n°3 de l'OAP trame verte proposée, il faut parler de projet et non d'intention sinon cette orientation n'aurait aucun aspect contraignant.

— Le Grand parc constitué du Parc Mitterrand et de son extension sur la zone UM n'apparaît pas sur ce schéma.
Notre proposition du PADDa n'y est donc pas prise en compte : faire un espace vert de 1,8 hectares pour 6000 habitants revient à proposer 3 m² par habitant, ce qui est très nettement insuffisant puisque l'extension de l'espace vert François Mitterrand devait améliorer la situation de l'ensemble de la ville.
Pour réaliser un parc suffisant il faut utiliser une règle de transfert de droits à construire, ce qui suppose de limiter ces droits eux-mêmes.

Sont concernées par l'OAP Trame verte les zones UAa, UAb, UC, UEa, UH, UM, UMa, UN, UR, UT, Ubio

Les articles outils du code de l'urbanisme, sont les articles L. 151-17, L. 151-18, L. 151-10, L. 151-20, L. 151-22, L. 151-23 et surtout L. 151-25, et L. 151-41 ; les articles L. 113-1, L. 113-2, L. 113-6 et L. 115-3, l' article L. 151-27 et enfin l'article L. 105-1

4.2 Observation sur l'OAP quartier Nord

Le périmètre du quartier est insuffisant du point de vue des orientations d'équilibre habitat / emploi, de la mixité fonctionnelle sociale et générationnelle. Il serait plus pertinent de regrouper ce qui est couvert par les îlots IRIS INSEE jusqu'à proximité de la rue Albert Petit. Le périmètre retenu par les urbanistes au service de la ville correspond plus à celui d'un Programme d'Orientation et d'Action (POA)

4.2.1 En ce qui concerne les espaces ouverts et la trame verte

— L'OAP quartier Nord ne reprend pas la continuité écologique Ouest-Est inscrite au SDRIF.
— L'OAP quartier Nord ne reprend pas la continuité écologique Ouest-Est proposée dans notre PADDa.
— L'OAP quartier Nord ne reprend pas la continuité écologique Ouest-Est inscrite dans l'OAP Trame verte proposée au forum et dont le tracé est différent de celui proposé dans notre PADDa.

Il n'y a pas compatibilité descendante avec l'OAP thématique trame verte.

4.2.2 En ce qui concerne l'équilibre habitant emploi et la mixité fonctionnelle

Sont prévus 8000 habitants (environ 4000 actifs) et 9000 emplois. Seraient donc apportés à la ville environ 5000 emplois supplémentaires pour servir à l'équilibre habitat emploi.

Le quartier qui comptera près de 24000 habitants à terme ne mettra à disposition de ceux-ci que près de 10 ha d'espaces verts ouverts soit 1,8 m² par habitant ce qui est nettement insuffisant (base du comptage de la population : îlots IRIS 0101 à 0110 en 2010 + 7400).

4.2.3 En ce qui concerne la mixité sociale et générationnelle

Il n'est fait mention que d'une intention de rééquilibrage de la part des logements sociaux dans le quartier.

Il n'y a pas de règle pour imposer la construction de logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées.

Les zones concernées sont UAa, UAb, UAc, UC, UEa, UEb, UN, UNp, UNvh, UR, UT, Ubio, Ubiop.

Outre les outils du code de l'urbanisme cités concernant la trame verte il faudra avoir recours aux articles concernant la mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale et les conditions de desserte : L. 151-38, L. 151-39, L. 151-41 L. 151-42 et à ceux concernant la protection de l'environnement, L. 151-21

4.3 Observation sur les OAP Mathurins et Bas Longchamps

Ces OAP ont un périmètre insuffisant du point de vue des orientations d'équilibre habitat / emploi, de la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Il serait plus pertinent de regrouper

ce qui est couvert par les îlots IRIS INSEE jusqu'à proximité de la rue Albert Petit. Leur périmètre retenu par les urbanistes au service de la ville correspond plus à celui d'un Programme d'Orientation et d'Action (POA)

4.3.1 En ce qui concerne les espaces ouverts et la trame verte

L'OAP proposée s'approprie le parc Mitterrand pour créer l'illusion d'un équilibre bâti espaces ouverts et ne laisse rien aux quartiers alentours.

Il manque une liaison verte qui pourrait aussi jouer un rôle de transition avec les zones environnantes dont le tracé suivrait le contour Sud et Ouest du terrain. Elle éviterait l'appropriation complète des vues sur le grand paysage par les futurs résidents du quartier des Mathurins.

L'axe majeur routier traverse le parc à créer, ce qui est en contradiction avec l' orientation n°2 de l'OAP Trame Verte : « La localisation de ces différents espaces est réfléchie en fonction des caractéristiques physiques du site (topographie, nature du sol, localisation des réseaux souterrains, etc.), des usages, des ambiances recherchées, etc. Les espaces verts doivent de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent » (p. 33 du document Orientations d'Aménagement et de Programmation).

4.3.2 En ce qui concerne l'équilibre habitant / emploi et la mixité fonctionnelle

Sur les 4000 emplois prévus les trois quarts correspondent à l'augmentation de la population du quartier. Seuls 1000 emplois seraient apportés au reste de la ville. Cumulés aux emplois apportés par le quartier Nord, ils devraient suffire pour atteindre l'équilibre habitat emploi en 2030 mais il ne faudrait pas que leur création soit trop décalée par rapport à l'augmentation de la population, le risque étant d'aggraver une situation déjà difficile avant de revenir à l'équilibre.

En ce qui concerne les équipements, le quartier ne compterait à terme, dans l'état actuel du programme d'action, que 7,7 ha d'espaces verts ouverts au public, soit pour environ 16500 habitants, 4,69 m² par habitant (base du comptage de la population : îlots IRIS 0111 à 0117 en 2010 + 7500)

4.3.3 En ce qui concerne la mixité sociale et générationnelle

Il n'y a pas de règle pour imposer la construction de logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées.

Les zones concernées sont UAb, UC, UH, UM, UMa, UR, UT, Ubio, Ubiop

Outre les outils du code de l'urbanisme cités concernant la trame verte il faudra avoir recours aux articles concernant la mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale et les conditions de desserte : L. 151-38, L. 151-39, L. 151-41 L. 151-42 et à ceux concernant la protection de l'environnement, L. 151-21.

4.4 Observations qui découleraient d'une OAP Patrimoine

Nous comprenons très mal le refus d'une OAP Patrimoine puisqu'un travail considérable a été réalisé avec les apports des associations concernées en réponse à leur demande d'AVAP initialement prise en compte par la municipalité.

L'OAP Patrimoine aurait permis un cadrage d'ensemble à appliquer à différentes zones concernées.

Le plan transmis aux personnes publiques associées sous le chapitre « valoriser le bien commun » couvrant plusieurs zones du règlement du PLU aurait pu servir de base à une OAP Patrimoine thématique

Ainsi les orientations :

— de « protection des éléments remarquables inscrits ou classés permettant une forte protection réglementaire du patrimoine et de ses abords,

— d'identification des éléments (ponctuels et linéaires) ou séquences remarquables à protéger ou valoriser » [*mais la référence donnée dans le document téléchargeable sur le site de la ville, ne fera plus partie du code de l'urbanisme en 2017; les bonnes références à partir de janvier 2016 sont les articles L. 151-8 qui renvoie lui-même à l'article L. 101-2 2°, L.*

151-20 pour la propriété des Marronniers, la rue Neruda et la rue des Montceaux, l'Article L. 151-23, l'Article L. 151-25, l'article L. 113-2],

— « les constructions doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux et assurer la conservations des perspectives paysagère, »

devraient être obligatoirement introduites, *au moyen de règles adéquates,* dans les zones concernées qui sont : la zone UH, les zones UR, UT, UC adjacentes à la zone UH, les zones UAa, UT, UC, UM, UR, UNp, UNvh, voisines des zones Ubio. Les zones UAa, UAb et UNvh sont concernées du fait des monuments des communes voisines du Val de Marne.

Troisième partie
Traduction des OAP dans le règlement

5 Les zones concernées par les espaces ouverts et la trame verte

5.1 L'adaptation du règlement aux OAP

5.1.1 La zone UA (axes structurants)

— « Zone mixte (habitat, bureaux,commerces, services, artisanat) principalement localisée sur la façade Est de la commune le long de l'avenue Aristide Briand et sur une portion de l'avenue Louis Pasteur.
— Trois secteurs,
  — UAa : frange Est de la ZAC Écoquartier Victor Hugo (vocation mixte) ;
  — UAb : partie centrale au Sud de la zone UAa, le long de l'avenue Aristide Briand (vocation principale d'activités économiques) ;
  — UAc : avenue Louis Pasteur (vocation économique, diversité fonctionnelle pour opérer une transition avec les tissus environnants).
— Tissus dense, hauteurs et emprises au sol importantes, par rapport au cœur de la commune.
— Objectif : mettre en valeur les axes structurants en favorisant le renouvellement de ces secteurs et en confortant leur diversité fonctionnelle.
— Règles favorables à l'implantation de nouvelles activités, à l'harmonisation des morphologies bâties existantes, à une intensification des secteurs bien desservis en transports en commun ».

Observations :

— *Cette zone devra prendre en compte la réalisation de la trame verte et des liaisons vertes et notamment la réalisation de la continuité écologique inscrite au SDRIF*

5.1.2 La zone UC (habitat collectif)

— « Zone mixte : habitat collectif relativement homogène, espaces verts ouverts importants, ponctué de commerces.
Tertres et Cuverons, Bas Longchamps, secteur situé entre les rues de Verdun et des Meuniers, Est du centre ville.
— Trame de voies secondaires fonctionnant en interne et détachée de la trame urbaine, emprises parcellaires importantes au cœur de grands îlots, opérations réalisées à partir des années 60 présentant chacune une architecture relativement homogène.
— Cadre paysager de qualité [*mais pas partout*] où la densité des espaces verts est importante.
— La zone UC a été retravaillée et intègre désormais certains secteurs anciennement classés en zone UL (grands équipements) pour un renforcement de la mixité fonctionnelle.
— Objectifs : maintenir la morphologie spécifique de ces ensembles, préserver la qualité des espaces publics et de la trame verte, conforter les centralités de proximité ».

Observations :

— *Nous pensons qu'il faut mettre fin à la logique de la charte d'Athènes et rattacher le réseau des voies à la trame urbaine ;*
— *Que les espaces publics et ceux de la trame verte doivent être étendus pour relier les espaces ouverts existants et actuellement séparés ;*
— *Prendre en compte le projet d'une grande liaison verte transversale reliant entre eux plusieurs espaces verts et joignant l'élément de trame verte du quartier Nord à la coulée Verte en traversant une zone UE et une zone UT ;*
— *La zone devrait permettre une liaison verte en pente douce entre l'ex espace Sarrail, la place des Tertres et le parc Mitterrand ;*
— *La zone devrait permettre aussi une liaison entre les Cuverons et les Blagis.*

5.1.3 La Zone UE (activités économiques)

— « Accompagner le développement des activités économiques en permettant une diversification mesurée du tissus et en autorisant de nouvelles fonctions urbaines. Secteur Nord-Ouest de Bagneux [incluant une emprise ferroviaire importante].
— Deux secteurs :
  — UEa : emprises ferroviaires en limite de Châtillon et de Montrouge, et zone d'activité Garlande ;
  — UEb : zone industrielle située à proximité du chemin latéral, ponctuée d'habitations et vouée à une densification fonctionnelle.
— Parcellaire protéiforme et de taille variée conduisant à une diversité des implantations.
— Objectifs : maintenir l'activité économique en tant que moteur de renouvellement et d'attractivité.
  UEa permet notamment la réalisation d'un espace vitrine de l'activité balnéolaise le long de la façade Ouest de la commune.
  UEb favorise la requalification et ou développement des autres secteurs d'activité ».

Observations :
— *Dans un règlement il ne saurait être question d'accompagner mais d'encadrer, de faciliter...*
— *L'expression densification fonctionnelle est incompréhensible. Il ne peut s'agir que d'intensification (densification et développement de la mixité fonctionnelle).*
— *Dans cette zone peuvent être développées des liaisons vertes (penser notamment à une liaison entre les deux zones Ubio situées de part et d'autre du pont enjambant la tranchée du TGV) dont la continuité écologique prévue au Nord de la Zone UEa.*

5.1.4 La zone UH (centre historique)

— « Centre urbain animé se déployant entre les avenues Henri Ravera et Salvador Allende et leur prolongement rue Pablo Neruda ;
— Diversité fonctionnelle : habitat, grands équipements, commerces et services en rez-de-chaussée, bureaux.
— Tissus dense aux formes urbaines, styles, matériaux et couleurs relativement diversifiés qui présentent une homogénéité d'ensemble (implantation des constructions et hauteur).
— Objectifs : préservation d'une « centralité villageoise », renforcement de la dynamique du centre ville, maintien d'une offre commerciale de proximité (inscription graphique de linéaire commerciaux) ».

Observations :
— *La zone comprend des espaces verts privés à protéger et au moins un arbre remarquable.*
— *Des protections paysagères doivent y être inscrites.*
— *Des protections d'édifices ou de parties d'édifices de valeur historique doivent être mises en place (exemple porches de la rue Pablo Neruda dont le porche de l'Hôtel de Sancy).*

5.1.5 La zone UM (Mathurins)

— « Zone mixte regroupant une grande diversité de fonctions (habitat, bureaux, commerces, services, équipements, artisanat et industrie compatible avec l'habitat) ».
— Deux secteurs :

    - *UMbio* : « frange Est de la zone [*non de la ZAC écoquartier Victor Hugo comme écrit sans doute par erreur dans le document remis aux personnes associées où de plus elle est insuffisamment juxtaposée à la zone Ubio correspondant au parc François Mitterrand*], à vocation d'espace vert » ;
    - *UMa :* « couvrant le reste de la zone UM, (vocation mixte) ».
- Tissus dense, hauteurs et emprises au sol importantes par rapport au cœur de la commune, [extension du parc Mitterrand notamment dans la zone UMa], valorisation des espaces verts privés et publics.
- Objectif : faire émerger une nouvelle centralité au sud de la commune en contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements définis par le CDT et à la poursuite de l'objectif de rééquilibrage du taux d'emploi à l'horizon 2030 [*formule alambiquée : pourquoi ne pas écrire au rééquilibrage du taux d'emploi (égal à 1), à l'Horizon 2030*].
- Règles à l'implantation d'un tissus bâti dense, prévoyant un épannelage des hauteurs afin de favoriser les vues au sein même de la zone et en direction des espaces avoisinants ».

Observations :

- *La densité globale doit être parcimonieusement autorisée de manière à obliger à des transferts de droits à construire afin d'agrandir le parc Mitterrand.*
- *La zone doit comprendre des tracés pour les continuités écologiques notamment sur son contour Sud déjà arboré qui pourrait être un tronçon de liaison verte.*
- *La zone devrait permettre de conserver pour tous les citoyens de la ville des vues sur le grand paysage. Cela pourrait se faire tant à partir de l'extension du parc Mitterrand qu'à partir de la frange Sud transformée en liaison verte. Cette zone constituant aussi une zone de transition devrait aller jusqu'au Nord du côté Ouest de la Zone UMa.*
- Étant donné l'impact environnemental du projet sur le terrain des Mathurins, qu'elle soit ramenée à une zone UC (avec 50 % d'emprise au sol)

5.1.6 La Zone UN (Quartier Nord)

- « Ensemble des secteurs faisant l'objet de renouvellement urbain d'envergure (ZAC, ANRU), regroupant une grande diversité de fonctions (habitat, commerces, services, bureaux, équipements, etc.) destinés à accompagner la création d'une nouvelle centralité d'envergure métropolitaine en lien avec l'arrivée de Grand Paris Express et son pôle multimodal.
- 3 secteurs :
    - UNg, secteur de l'îlot gare de la ZAC Écoquartier Victor Hugo ;
    - UNp, secteur de la Pierre Plate élargi (ANRU 2)
    - UNvh, secteur de la ZAC Écoquartier Victor Hugo hors façade RD920 et îlot gare.
- Tissus bâti en cours de renouvellement : dispositions réglementaires morphologiques souples, hauteurs différentiées.
- Objectifs : contribuer aux objectifs de production de logements définis par le CDT et à la poursuite de l'objectif de rééquilibrage du taux d'emploi à l'horizon 2030, densification d'un secteur qui bénéficiera d'un excellent niveau de desserte, réponse aux besoins liés à sa future fréquentation métropolitaine ainsi qu'à ceux des habitants du quartier ».

Observations :

- *Le secteur UNg doit permettre la réalisation des liaisons douces prévues dans l'OAP quartier Nord.*
- *Le secteur UNp doit comprendre les règles permettant la réalisation des liaisons vertes prévues dans les OAP Trame verte et Quartier Nord et de la continuité écologique inscrite au SDRIF.*
- *Le secteur UNvh doit comprendre des règles permettant la réalisation des espaces verts et liaisons vertes envisagés en concertation.*

5.1.7 La Zone UR (résidentiel)

- « Zone composée majoritairement de quartiers d'habitat individuel ponctué de quelques immeubles collectifs de faible hauteur. Présence de quelques équipements, commerces et services.

— Tissus aux densités moyennes, parcelles de taille modeste à moyenne, laissant places à des implantation de bâtis variés. Cohérence d'ensemble au sein des différents quartiers.
— Trame verte fortement développée (jardins de fonds de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), ambiance apaisée et qualitative.
— Objectifs : encadrer l'évolution urbaine de la « ville spontanée » (maintenir la qualité paysagère tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...) ».

Observations :

— *Les espaces verts en cœur d'îlot sont en général insuffisamment protégés.*

5.1.8 La zone UT (transition)

— « Tissus urbain intermédiaire composé d'habitations individuelles ainsi que de petits immeubles collectif.
Dominante résidentielle, commerces, services et équipements.
— Ambiances apaisées et formes urbaines diversifiées permettant d'établir une transition, à proximité des franges du territoire, entre les secteurs d'activités économiques (UE, les quartiers plus résidentiel (UR, UC) ou encore entre les zones de valorisation des axes structurants.
— Objectifs : favoriser les opérations de densification raisonnées en diffus, notamment dans les quartiers bien desservis en transports collectifs ou situés à proximité des zones centrales UN, UA, UH [*la zone UH n'est pas particulièrement bien desservie et favoriser une forte densification dans les zones proches du centre ancien remettrait en cause une logique apaisée par une forte augmentation de la circulation automobile*]) tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes, répondre aux objectifs de production de logements tout en préservant la qualité du cadre de vie et la trame verte ».

Observations :

— *Une des zones UT qui est située dans le périmètre des 500 m autour des gares du Nord de Bagneux pourrait être reclassée en UC. Il faudra établir les règles nécessaires à la prise en compte de la continuité écologique inscrite au SDRIF entre la coulée verte de l'aqueduc de la Vanne et la continuité verte vers le parc Mitterrand inscrite dans l'OAP trame verte, des liaisons vertes inscrites dans l'OAP trame verte correspondant à notre PADDa (liaison entre le cimetière Parisien et l'avenue Henri Barbusse) ;*
— *L'autre partie des zones UT (au nombre de quatre, dont trois bordent le petit centre ancien et la dernière se situe le long d'une importante zone Ubio de la coulée verte, de l'autre côté de la tranchée du TGV), ne doivent pas être soumise à un développement excessif. Ces zones UT, qui sont distantes des gares des transports ferrés, ne devraient permettre qu'une densification modérée, et devraient aussi comprendre des règles permettant la réalisation des liaisons vertes et continuités écologiques nécessaires, dont notamment la liaison verte Henri Barbusse, la continuité prévue à l'OAP Trame Verte le long de la rue Blanchard et le long du collège Romain Rolland en traversant une Zone UR), la liaison entre l'avenue Henri Barbusse et la coulée verte, la liaison, figurée à l'OAP trame verte, qui doit relier les franges du parc des sports à la zone Ubio du parc Richelieu.*
— La référence pour la protection de la friche des Montceaux L. 123-1-5 III 5° sera caduque en 2017. La bonne référence est L. 151-8 du code de l'urbanisme, valable dès janvier 2016
— *C'est aussi dans les zones UT qu'il faudrait prévoir les logements adaptés permettant le maintien à domicile des personnes âgées.*

5.1.9 La zone Ubio

— « Zones urbaines constituant des réserves de biodiversité à préserver »,
— Secteur[s] [à préciser]
  — [*Ubiof : friches de biodiversité*]
  — [*Ubiozh :zone humide avec mares*]
  — Ubiop : zone acceptant des constructions limitées (équipements et extension limitée des constructions existantes)
— Objectifs : « protéger durablement » les espaces verts publics... [à préciser],

- « autoriser les aménagements / constructions liés aux loisirs et à la valorisation des parcs, à l'agriculture de proximité et les logements des gardiens si besoin » ;
  - « emprise au sol : 10% maximum,
  - « hauteur : 12 m maximum » ;
  - « les constructions doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux et assurer la conservations des perspectives paysagères [*Règles à introduire dans toute zone jouxtant une zone Ubio, UR ou UH*] » ;
  - prioritairement « pérenniser les plantations existantes » ;
  - « les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre » [*que signifie ce majoritaire : > 45% des espaces laissés libres ?*] ;
  - « les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement multi-strates : trame arborée, trame arbustive, trame herbacée et vivace »
- Dans le secteur Ubiop restreint à 5% du total de Ubio, il est possible d'accueillir des équipements et projets d'habitat participatif,
  - « emprise au sol 50% maximum »
- classement EBC de la coulée verte située sur la commune, du parc Richelieu, du parc du Puits Saint Étienne, du square des droits de l'enfant, [*du jardin-verger naturel de la Porte d'en Bas*], du parc de la maison des Marronniers (maison Jean Caurant), parc François Mitterrand [dans sa totalité] ;
- « 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 conservés ».

Observations :

- *Pour la zone des mares [Ubiozh] une implantation à 10 m serait destructrice. Le sous sol du bâtiment couperait la zone imperméable qui induit l'affleurement de la source de coteau et tarirait donc celle-ci.*
  La zone circonscrite est trop restreinte pour assurer une reproduction spontanée, en conséquence la prairie de la Lisette doit lui être adjointe
- *La zone classée Ubiop a été le lieu d'observation d'une plante de la liste rouge, Lathyrus Nissolia {espèce menacée [VU C2A(i)] de la liste rouge de l'Île-de-France},*
  Cette zone classée ZNIEFF devrait être intégralement préservée.
- *En complément de la renaturation du Sud de ce pré, une liaison verte, en direction de Fontenay-aux-Roses, remplaçant le chemin des Brugnaults, devrait être aménagée au-dessus des canalisations déjà posées joignant l'usine de géothermie*
- *La haie arborée de l'ex-chemin des Brugnauts devrait être classée en EBC.*
- *En ce qui concerne le jardin-verger naturel de la Porte d'en Bas, nous demandons qu'il soit également classé EBC puisqu'il contient trois arbres remarquables (poiriers centenaires dont les fruits sont destinés à la fabrication du poiré).*