

Texte des observations présentées à l'occasion de la

« *Mise à disposition du public* » du « *Projet de modification simplifiée n°1 du PLU* »

transmis le 1er décembre 2013 par courriel

et déposé lundi 2 décembre au Service de l'Urbanisme.

par **Andrée Baudron**, présidente de l'Association "*Habiter la Porte d'en Bas, un quartier, la Ville*" et **Pierre Salmeron**, membre du Collectif d'administration de "*Habiter...*", archiviste honoraire.

Après avoir pris connaissance du dossier de « *Mise à disposition du public* » du « *Projet de modification n°1 du PLU* » **qui autoriserait dans les secteurs des ZAC :**

- Ecoquartier Victor Hugo : Uba, ubvh, Uca, Uce et Ucvh, Udc,
- du Moulin Blanchard : Udb,
- Fontaine Gueffier : Ucc,
- Albert petit RN20 : Ucb,
- Garlande : Ufb,

- *-la majoration de droits à construire pour les constructions satisfaisant à des critères de performances énergétiques élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération ;*
- *La majoration de droits à construire sur le secteur Plaine de Jeux, pour les constructions qui intègrent une proportions de logements locatifs sociaux¹ ;*

et précisément pour chaque zone sur :

- **l'article 2**, fixant les constructions autorisées sous conditions ;
- **l'article 9**, fixant l'emprise au sol² ;
- **l'article 10**, fixant la hauteur (sauf pour Ubvh et Ucvh) ;
- **l'article 14**, fixant le COS (certains secteurs n'en comportant pas) ;

nous demandons pour les raisons exposées ci dessous qu'au moins une partie des dérogations proposées ne soient pas insérées dans le règlement du PLU

Alors que le SDRIF vient d'être approuvé par le Conseil régional, que le rapport des commissaires enquêteurs après l'enquête publique suivant cette approbation est rendu et que le SDRIF sera vraisemblablement en vigueur début 2014, ce qui entraînera la mise en conformité du PLU de Bagneux, nous ne pouvons que nous interroger sur la précipitation non démocratique à faire cette modification simplifiée du PLU, dans la mesure où elle fixe de manière irréversible l'avenir du territoire communal.

D'autant plus qu'un travail citoyen a été engagé en 2013 sur la révision du PLU sous la forme d'un **atelier d'urbanisme durable**, mais interrompu du fait de l'entrée dans la période électorale. La dernière séance de cet atelier où deux groupes ont travaillé séparément sur une même partie du territoire a montré que les proposition des habitants évoluaient pour converger, ce qui rend manifeste qu'une **planification territoriale consensuelle** pourrait être possible.

D'autant plus encore qu'un travail entamé en 2011 sur la création d'AVAP ou tout au moins sur la mise en place d'une **protection du patrimoine local** n'a pas encore abouti. Que ce travail évoluait vers la création et la modification de règles du PLU à prendre en compte lors de sa révision à venir.

1 Majorations qui sont cumulables avec celles découlant du respect de performances énergétiques, dans la limite de 50%.

2 Qui fixe le pourcentage de pleine terre

Outre notre mise en cause de la démarche nous portons notre critique essentiellement sur trois points :

1. Sur la logique de la proposition

Il s'agit de dérogations générales, sur l'ensemble de secteurs du même type, sans exclusive, à plusieurs règles d'un document de planification territoriale. Cela relève d'une logique libérale dans la mesure où **il s'agit d'assouplir les règles** (dans le sens d'un libéralisme économique).

2. Prendre en compte toutes les zones en ZAC sans distinction nous semble inadmissible

Deux ZAC au moins font problème :

2.1. Il ne devrait pas être proposé de dérogation dans les zones recoupant un secteur sauvegardé

Cela concerne la ZAC du Moulin Blanchard³

2.2. En ce qui concerne les zones susceptibles de remettre en cause la préservation d'un belvédère situé en zone sous-minée, des cônes de vue doivent être définis préalablement à la dérogation.

Cela concerne la ZAC de la Fontaine Gueffier.

3. Les dérogations ne devraient pas porter sur l'emprise au sol.

Au contraire, le PLU modifié et mis en conformité avec le SDRIF devrait affirmer des règles interdisant toute artificialisation de pleine terre non compensée et permettre des restaurations écologiques.

Analyse de la note de présentation

Le rapport de présentation affirme pour justifier d'une procédure de modification simplifiée que l'équilibre du Plan territorial d'Aménagement et de Développement Durable ne serait pas modifié. **Or le rapport de présentation minimise de manière outrancière l'impact des dérogations autorisées.**

Sous le titre « *Incidences des changements apportés par la modification simplifiée* » on peut lire : « Ces changements s'inscrivent en parfaite cohérence avec les orientations du PADD et notamment les orientations suivantes :

- S'inscrire dans la dynamique de lutte contre l'étalement urbain et de recherche d'une plus grande intensité urbaine sur les sites bien desservis par les transports en commun ce qui aura pour conséquence une augmentation maîtrisée de la population [...]
- Maintenir la mixité sociale ».

Sur le premier point nous avons affaire à une formidable manipulation des concepts :

L'*intensité* n'est avec la *densité* qu'un aspect de la *compacité*. Mais la compacité se joue en dehors des espaces préservés et de leur extension. **Les urbanistes affirment** (et non les « architectes-urbanistes » toujours prêt à recevoir un pourcentage sur la construction), **que la lutte contre l'étalement urbain c'est avant tout autre considération, la préservation d'espaces ouverts**. Compacité et développement de l'espace ouvert (pour en assurer la continuité) tant en cœur d'agglomération qu'autour de ce cœur pour préserver une couronne verte, **ne vont pas l'un sans l'autre**.

³ Voir plan des zones de protection des monuments classés ou inscrits.

L'objectif du SDRIF n'est pas (en tout cas dans ses énoncés) de créer une « méduse » centrale (le cœur de l'agglomération),

- qui ne serait pas concernée par la création de trame verte et bleue
- ni par celle d'espaces verts suffisants pour que l'objectif communal de **10m² d'espaces verts ouverts par habitant** puisse être atteint (Il ne s'agit pas d'un objectif d'amélioration de la qualité de la vie mais d'un objectif fixé par l'OMS permettant la préservation de la santé).

Outre ce qui relève de la région, les communes et intercommunalités et à l'avenir, peut-être la métropole, devront prendre en charge ces objectifs dans leur plan d'aménagement territorial.

Pour les atteindre il faut préserver au moins 15 % d'espaces ouverts (et peut être même 20%), ce que montre une approche statistique des départements de la petite couronne parisienne⁴.

La ville durable est la ville de la Charte d'Aalborg, celle de la mixité fonctionnelle. Il faut donc porter attention à l'équilibre habitat emploi.

La présentation faite n'évalue pas l'impact des dérogations proposées sur le taux d'emploi. Ces dérogations ne vont-elles pas favoriser le logement au détriment de la création de locaux d'activité ? Un décompte des logements à construire d'ici 2025 est avancé mais rien n'est dit des objectifs en ce qui concerne les locaux d'activité.

Il n'est pas responsable d'ajouter des dispositifs aux dispositifs en s'appuyant sur un discours chargé de bonnes intentions sans jamais évaluer les effets des dispositifs mis en place.

Par exemple qu'en est-il de l'évaluation des engagements pris précédemment, notamment de la convention d'équilibre habitat-activités signé avec l'État en 2005 pour la période 2006-2011.

Or l'examen de l'évolution des indicateurs depuis 2005 montre une dégradation du taux d'emploi de 13,7 %.

Au moment de la signature de la convention il était estimé à 0,76

En 2009 il est selon l'INSEE de 0,658

Partant du nombre de nouveaux logements annoncés (4600) et tenant compte du taux actuel d'occupation des logements (2,4) qui est stable depuis 1999 la population devrait atteindre 50000 habitants à l'horizon 2025 (dans dix ans) soit une augmentation de 25%).

Cette augmentation est de nature à remettre en cause les équilibres du PADD.

De nouveaux emplacements devraient être réservés pour les espaces verts et les services publics.

Aujourd'hui la ville est déjà carencée en espaces verts : officiellement il y a 32 ha d'espaces verts ce qui fait 8 m² par habitant. Avec 50000 habitants il n'en resterait plus que 6,4.

Pour 50000 habitants 50 ha d'espaces verts seraient nécessaires. Il en manquerait 18.

En ce qui concerne les écoles il en faudrait 25 % de plus...

Quand au lycée public, certes sa concrétisation semble à l'ordre du jour, mais peut-on se féliciter en 2013/2014 de la création d'une « annexe » d'un établissement, si prestigieux soit-il, alors que la création d'un lycée polyvalent avait déjà été jugé nécessaire il y a plus de deux décennies

Sur le second point (mixité sociale), ce n'est pas cette dégradation de la qualité de la vie à Bagneux qui va permettre un développement de la mixité sociale. On peut s'attendre au développement des copropriétés dégradées.

4 Voir observation faite lors de l'enquête publique sur le SDRIF par l'association Habiter la Porte d'en Bas...consultables sur son site

La note de présentation présente aussi de graves lacunes :

Aucune précaution n'est prise en ce qui concerne la préservation du grand paysage ou la réservation éventuelle de terrains qui pourraient être affectés au développement d'une trame verte. La butte de Bagneux n'est pas inscrite comme belvédère (bien qu'elle atteigne 100 mètres et que son coteau sud soit en forte pente sur une cinquantaine de mètres), et **aucun cône de vue n'est déterminé.**

Les espaces encore libres de ce coteau ne bénéficient d'aucune protection.

Les orientations et le règlement du SDRIF offrent des opportunités à la ville.

Parmi les prescriptions du SDRIF concernant Bagneux, les suivantes devront donner lieu à transposition dans le PLU puisque « *il reviendra aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent 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. »*

Dans le SDRIF les continuités écologiques, désignent « *des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité. En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions. L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. 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 secteurs déficitaires en espaces verts, l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m² par habitant ».*

« *Dans les communes disposant de moins de 10 % en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains, les espaces à potentiel écologique sont à reconquérir, afin de rétablir un réseau écologique (zones réservoirs, zones tampons, continuités écologiques) ».*

NOUS AVIONS DEMANDÉ LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE QUE CE CHIFFRE SOIT PORTÉ À 20%. À Bagneux il n'est que de 15 % et la ville n'a déjà plus à présent que 8 m² d'espace vert par habitant, ces espaces verts sont inclus dans les espaces ouverts)

Le SDRIF prescrit aussi que :« *Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée. Les coteaux non bâtis devront être préservés ».*

En conclusion

1. La possibilité de **préserver le belvédère de la butte de Bagneux** ne doit pas être compromise par l'autorisation de dérogations qui la priverait de sens puisque le grand paysage pourrait être bouché par un mur de constructions élevées à mi-pente sur son coteau. C'est pourquoi nous demandons que la ZAC de la Fontaine Gueffier ne soit pas concernée par les dérogations proposées.
2. La préservation du belvédère pourrait justifier du regroupement, sur la partie nord du terrain de la DGA, des constructions à venir (résultant des COS déjà autorisés s'il n'est pas possible de les réduire), et **permettre la création d'un grand espace vert à usages multiples** jouxtant le parc François Mitterrand, lequel n'est aujourd'hui que le reste symbolique d'un espace vert de 22 ha prévu au PARP de 1939.
Cela est d'autant plus justifié que toute la surface de la butte elle-même est entièrement inscrite dans la première trame verte intercommunale de la communauté d'agglomération Sud-de-Seine.
3. La ZAC du Moulin Blanchard ne devrait pas non plus être l'objet de dérogations puisque l'impact de celles-ci n'a pas été évalué.
4. Enfin aucune artificialisation de pleine terre ne devrait être autorisée sans compensation c'est à dire sans restauration écologique d'un terrain déjà artificialisé. Les dérogations sur l'emprise au sol (article 9) ne devraient être autorisées nulle part sur le territoire communal.

C'est en satisfaisant ces quatre points que seront évitées les graves dégradations de l'environnement dont sont porteuses les dérogations proposées.