

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

## **LOGEMENTS INDIVIDUELS / ZONES PAVILLONNAIRES : DES ENJEUX A CLARIFIER**

### **1. PLURALITÉ DES FONCTIONS ASSURÉES :**

1.1. **Caractère patrimonial** et "**document**" pour l'histoire de la ville de Bagneux ;

1.2. **Mais pas seulement : Fonction pleinement urbaine, indispensable à la qualité de l'espace urbain souhaitée par les habitants** : la zone agglomérée doit pouvoir décliner une diversité d'habitats correspondant à la diversité des modes de vie ;

1.3. **Participation importante à la Trame Verte** (corridors en pas japonais)

1.4. **Qualité paysagère des rues et cœurs d'îlots pavillonnaires** - outre les éventuelles qualités architecturales des constructions que le « *Volet patrimonial* » annexé au document du PLU dénombre et sélectionne ;

**Certaines zones pavillonnaires en plusieurs secteurs de Bagneux constituent des espaces remarquables en raison du relief** : sur une rue, jardins en contre-bas d'une forte pente, tandis que l'accès à la résidence elle-même se fait de plein pied sur une autre rue, parallèle à la première ; **et aussi en raison de haies encore préservées, donnant aux clôtures un aspect champêtre** :

ainsi des rues Haig Thirian, Villa des Iris, Marie Curie - entre l'avenue Albert Petit et la rue des Meuniers ;

ainsi des rues de Verrières, Bertie Albrecht, Charcot, du Progrès - entre le parc Robespierre, la cité de la Mégisserie et la rue Robert Pontet, ...

A ce titre, une préservation s'impose pour pérenniser une forme d'habitat directement liée aux caractéristiques des terrains de la commune, à différents niveaux - « la Plaine », « les Pentes intermédiaires », « le Plateau ».

**2. OBSERVATIONS 1/** : Nécessaires complémentarités entre des stratégies individuelles et un programme de développement urbain présenté comme inéluctable ? ou bien ... « quand le renard est déjà dans le poulailler » ...

Références : « *Volet Patrimonial du PLU de Bagneux* » et « *Diagnostic* »

– **si les orientations du PADD vont bien dans le sens d'une valorisation de ce type d'habitat** – afin effectivement de ne pas rejeter loin de la zone agglomérée une partie de la population qui « a pris souche » dans Bagneux à une étape de l'histoire urbaine de Paris et de sa banlieue, et afin de maintenir cette mixité de formes urbaines qui caractérise la commune

– **par contre, dès l'exposé du *Diagnostic territorial et état de l'environnement*** (Phase 1. de la Révision du PLU) le traitement des secteurs de « **la ville** [dite] **ordinaire** » ainsi que de la « **ville** [dite] **spontanée** », pourrait bien pâtir des **objectifs de densification** qui y sont affirmés comme devant accompagner le programme de renouvellement urbain.

Cette ambiguïté aurait dû être explicitée au sein des réunions publiques afin que les habitants soient mieux à même d'apprécier dès le *Rapport de présentation* du PLU les enjeux autour de « Quelle ville voulons-nous pour demain » à partir de celle qui existe aujourd'hui sur le sol de Bagneux ; et quelle place est de fait prévue par exemple pour ce type d'habitat et ces secteurs sur le moyen et long terme ?

Cette contradiction possible était déjà bien mise en évidence dans l'étude sur le Patrimoine qui se finalisa en 2015, et à laquelle nos associations "*Habiter la Porte d'en Bas, un quartier, la Ville*", "*Les Amis de Bagneux*" et « "*Bagneux Environnement*" » avaient été associés pour réflexion et y avaient contribué par des contributions écrites.

Quelques exemples : ainsi nous pouvions lire dans la partie « *Patrimoine urbain* » :

Au niveau de la présentation du « **Quartier paysage** » à proximité immédiate du Centre ville :

— « **Lotissement Dampierre** » : Lotissement structuré par la rue Dampierre, ouvert dès 1926 [...] Or sa proximité immédiate du centre pose la question de son devenir : **maintien de ses caractéristiques, densification ?** » (P. 62)

État actuel et problématiques »

Quelle évolution du quartier ? Comment articuler **renouvellement urbain** et maintien de ses caractéristiques ?

— « **Le parc de la Terrasse** » est le premier lotissement créé à Bagneux après la première guerre mondiale (1919) [...] Ce lotissement est à l'origine de la création des **rues de la Terrasse** (aujourd'hui rue de la Division Leclerc), du « **Belvédère** » (rue Léon Blum) et **Serpentine**. [...] articulation entre qualité d'un cadre de vie résidentiel, et maintien d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux [...] **Sa position particulière par rapport à la topographie de Bagneux offre quelques vues vers Fontenay-aux-Roses** »

État actuel et problématiques

Quelle évolution du quartier ? **Démarche BIMBY** ? Maintien de ses caractéristiques ?

L'évolution du site doit être appréhendée à l'échelle de l'ensemble du quartier, afin de **veiller au maintien de sa cohérence** ». (P. 63)

Parmi d'autres « **Quartiers paysages** » ...

— « **Autour de la rue du Progrès** » - Quartier dont l'urbanisation a débuté à partir de 1908. les **rues du Progrès et du Docteur Charcot** forment deux accroches perpendiculaires à la RD 920, permettant de pénétrer dans ce **quartier résidentiel qui s'organise selon une double épaisseur** ; ainsi les **rues Bertie Albrecht, de Verrières et Robert Pontet** offrent un caractère pavillonnaire préservé, [...] **ensemble pavillonnaire possédant une réelle identité, [...]**

« **Quel devenir** pour ces espaces ? » ...

— « **Ancien lotissement de Briqueville** » {...}. « ensemble constitué par la **rue des Bois** », « **rue des Prés** », et leurs arrières **rue Patry** et **rue des Capucines** notamment .

« **Les murs de clôture et la végétation privée jouent un grand rôle dans la qualité du site** »

« L'enjeu est d'**encadrer les évolutions du quartier** afin que ce dernier conserve sa cohérence d'ensemble »

Reportons-nous au **Diagnostic - 5.2. Secteurs de la ville ordinaire** (P. 43)

« *Portions d'espaces peu pensées dans les travaux sur l'urbain et dans les politiques publiques en général, mais dont leur mutation va permettre d'accompagner la dynamique de renouvellement urbain, et ce, malgré une faible visibilité.*

Entre les grands secteurs opérationnels, des secteurs d'évolution ont ainsi été identifiés : [...]

**Les franges de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) qui constituent des enjeux de traitement de la qualité de l'espace public et d'évolution du tissu individuel**

**La démarche Bimby ("Build in My Back Yard") vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants.**

*L'hypothèse centrale de la démarche BIMBY est la suivante: c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie, afin de financer ses projets. Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.*

**C'est grâce à cette démarche qu'un nombre important de terrains à bâtir peut être libéré chaque année dans les tissus pavillonnaires construits ces dernières décennies, sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.**

et en 5.3. Secteurs de la ville spontanée (p. 48)

*« La «ville spontanée» constitue essentiellement le tissu pavillonnaire. Elle correspond au développement urbain lié aux différentes opérations de construction/rénovation/extension portées par des démarches individuelles.*

*Son évolution au fil de l'eau est à accompagner pour préserver la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement au cœur des quartiers pavillonnaires.*

**Enjeux :**

-- *Permettre l'évolution des tissus déjà constitués*

-- **Valoriser les gisements fonciers (des dents creuses, des sites mutables)**

### 3. OBSERVATION 2/ INTERROGATIONS / RECOMMANDATION

LES SECTEURS PAVILLONNAIRES DANS LES DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES :

**La sélection opérée sur les îlots pavillonnaires telle qu'elle apparaît sous forme d'aplats nous paraît singulièrement limitée :**

Quels critères ont permis d'aboutir à cette sélection ?

**Quelles conséquences pour le devenir de ces rues et îlots dont la protection semble finalement encore bien aléatoire, alors qu'ils constituent une part significative du paysage « apaisé » de la commune et une contribution non négligeable à la Trame Verte qu'il s'agit de préserver pour ce qui existe et continuer à constituer, tandis qu'ils restent une forme d'habitat attractif pour des familles qui ne souhaitent pas s'exiler dans la grande couronne – contribuant ainsi à la mixité sociale que la révision du PLU de Bagneux souhaite conforter.**

Association « Habiter la Porte d'en Bas, un quartier, la Ville »  
du "Collectif associations environnementales, de quartier et patrimoniale"

Contribution à l'enquête publique sur le PLU révisé de Bagneux

A. Baudron