

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLUI DE VALLEE SUD GRAND PARIS
A LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
ET A LA CREATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX
PLUVIALES ET DES EAUX USEES**



Nicole SOILLY

Françoise BOUVIER

Bertrand MAUPOUME

Mai/juin 2024

1ère PARTIE

RAPPORT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	3
LISTE DES ABREVIATIONS	9
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	10
2. OBJET DE L'ENQUETE	11
3. CADRE JURIDIQUE	11
4. LA CONCERTATION.....	11
5. ORGANISATION DE L'ENQUETE	15
5.1 Maitre d'ouvrage.....	15
5.2. Composition du dossier	15
5.3 DESIGNATION de la composition d'enquête	16
5.4. MODALITES DE l'enquête	17
6. PRESENTATION DU PROJET	17
6.1. Le PLUI.....	17
6.1.1. Contexte du territoire	17
6.1.2. Les objectifs	19
6.1.3. Les enjeux	20
6.1.4. Le PADD	22
6.1.5. Les OAP	25
6.1.5.1. OAP thématiques	25
6.1.5.1.1. L'environnement	25
6.1.5.1.3 Santé et énergie	26
6.1.5.1.2. Les mobilités	26
6.1.5.2. OAP transcommunales	27
6.1.5.3. OAP communales sectorielles	32
6.1.5.3.1. OAP Communale d'Antony	32
6.1.5.3.2. OAP communale de Bagneux.....	38
6.1.5.3.3. OAP communale de Bourg la Reine	41
6.1.5.3.4. OAP communale de Chatenay-Malabry.....	44
6.1.5.3.6. OAP communale de Chatillon	47
6.1.5.3.7. OAP communale de Clamart.....	49
6.1.5.3.8. OAP communale de Fontenay aux Roses.....	53
6.1.5.3.9. OAP communale du Plessis Robinson	56
6.1.5.40. OAP communale de Malakoff	59
6.1.5.4.1. OAP communale de Montrouge	63

6.1.5.4.2. OAP communale de Sceaux	66
6.1.6 Le règlement	67
6.1.6.1 Règlement écrit/graphique	67
6.1.6.2. Emplacements réservés.....	68
6.1.6.3. Règlement patrimoine remarquable.....	68
6.2. Le périmètre des abords	69
6.2.1. Contexte général	69
6.2.1.1. Procédure de création des PDA.....	69
6.2.1.2. Impact sur les autorisations de travaux	69
6.2.2. Projets de PDA	70
6.2.2.1. Périmètre délimité des abords de Bagneux	71
6.2.2.1.1. Analyse de l'existant	71
6.2.2.1.2. Proposition de PDA	72
6.2.2.2. Périmètre délimité des abords Bourg la Reine.....	74
6.2.2.2.1. Synthèse historique	74
6.2.2.2.2. Analyse de l'existant	74
6.2.2.2.3. Proposition de PDA	74
6.2.2.3. Périmètres délimités des abords de Chatenay Malabry	76
6.2.2.3.1. Synthèse historique	76
6.2.2.3.2. Analyse de l'existant	76
6.2.2.3.3. Proposition de PDA	76
6.2.2.4. Périmètres délimités des abords de Fontenay aux Roses	78
6.2.2.4.1. Synthèse historique	78
6.2.2.4.2. Analyse de l'existant	78
6.2.2.4.3. Proposition de PDA	78
6.2.2.5. Périmètres délimités des abords de Montrouge PDA06	80
6.2.2.5.1. Synthèse historique	80
6.2.2.5.2. Analyse de l'existant	80
6.2.2.5.3. Proposition de PDA	80
6.2.2.6. Périmètres délimités des abords Montrouge PDA07	81
6.2.2.6.1. Analyse de l'existant	81
6.2.2.6.2. Proposition de PDA	82
6.3. Plan de zonage des eaux usées et eaux pluviales.....	83
6.3.1. Contexte et enjeux du projet.....	83
6.3.2. Les eaux pluviales	83
6.3.2.1. Maîtrise des eaux pluviales sur le territoire	83
6.3.2.2. Objectif du zonage.....	83
6.3.2.3. Cadre réglementaire.....	84
6.3.2.4. Justification du zonage	85
6.3.2.4.1. Organisation des réseaux de collecte des eaux pluviales	85
6.3.2.4.2. Inventaire des ouvrages de collecte existants	85
6.3.2.4.3. Organisation générale du transfert des effluents	86
6.3.2.5. Surfaces imperméabilisées sur le territoire.....	86
6.3.2.6. Bilan du fonctionnement du système de collecte des eaux pluviales	86
6.3.2.7. Caractéristiques et contraintes à prendre en compte	86
6.3.2.8. Zonage pluvial	88
6.3.3. Les eaux usées	89
6.3.3.1 Contexte et enjeux	89
6.3.3.1.1. Objectif du zonage	89
6.3.3.1.2. Cadre règlementaire	89
6.3.3.2. Justification du zonage	89
6.3.3.2.1. Réseau de collecte des eaux usées	90
6.3.3.2.2. Bilan de fonctionnement du système de collecte des eaux usées.....	90
6.3.3.3 Zonage d'assainissement des eaux usées	90

7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	91
7.1. La publicité de l'enquête	91
7.1.2 Les parutions dans les journaux.....	91
7.1.3. Les autres moyens de publicité	91
7.2 Rencontre avec le maitre d'ouvrage également autorité organisatrice de l'enquête.....	91
7.3. organisation de la commission d'enquête	92
7.3.1. Répartition des secteurs	92
7.3.2. Réunions de la commission d'enquête	92
7.4 visite des lieux.....	92
7.4.1. Commune d'Antony.....	92
7.4.2. Commune de Bagneux.....	92
7.4.3 Commune de Bourg la Reine.	93
7.4.4. Commune de Chatenay Malabry	93
7.4.5. Commune de Chatillon	93
7.4.6. Commune de Clamart	93
7.4.7. Commune de Fontenay aux Roses.....	94
7.4.8. Commune de Malakoff	94
7.4.9. Commune de Montrouge	94
7.4.10. Commune du Plessis Robinson	94
7.4.11. Commune de Sceaux	95
7.5. Organisation des permanences	95
7.5.1. Commune d'Antony.....	95
7.5.2. Commune de Bagneux.....	95
7.5.3. Commune de Bourg la Reine	96
7.5.4. Commune Chatenay Malabry	96
7.5.5. Commune de Chatillon	96
7.5.6. Commune de Clamart	96
7.5.7. Commune de Fontenay aux Roses.....	96
7.5.8. Commune du Plessis Robinson	96
7.5.9. Commune de Malakoff	97
7.5.10. Commune de Montrouge	97
7.5.11. Commune de Sceaux	97
7.6 Rencontres avec les maires des communes	97
7.6.1. Commune d'Antony.....	97
7.6.2. Commune de Bagneux.....	97
7.6.3. Commune de Bourg-la-Reine.....	98
7.6.4. Commune de Châtenay-Malabry.....	98
7.6.5. Commune de Chatillon	98
7.6.6. Commune de Clamart	99
7.6.7. Commune de Fontenay-aux-Roses	99
7.6.8. Commune du Plessis-Robinson.....	99
7.6.9. Commune de Malakoff	100
7.6.10. Commune de Montrouge	100
7.6.11. Commune de Sceaux	100
7.7. clôture de l'enquête	100
7.8. Le PV de synthèse.....	100
7.9. Réponse du Maitre d'ouvrage	101

8. APPRECIATION DU PROJET DE PLUI	101
8.1. La MRAE	101
8.1.1. Avis de l'Autorité environnementale et réponse du Maitre d'ouvrage.....	101
8.2. L'avis de l'Etat	110
8.2.1. Avis de l'Etat et réponse du maitre d'Ouvrage.....	110
8.3. Les avis des villes et des personnes publiques associées (ppa)	114
8.3.1. Les villes	114
8.3.1.1 Ville d'Antony	114
8.3.1.2. Ville de Bagneux	114
8.3.1.3 Ville de Fontenay-aux-Roses	116
8.3.1.4. Ville de Montrouge.....	116
8.3.1.5. Ville de Chatillon.....	117
8.3.1.6. Ville de Malakoff.....	119
8.3.1.7. Ville du Plessis-Robinson	120
8.3.1.8 Ville de Bourg-la-Reine	121
8.3.1.9. Ville de Châtenay-Malabry	122
8.3.1.10. Ville de Clamart	124
8.3.1.11. Ville de Sceaux	126
8.3.2. Les personnes Publiques Associées (PPA).	130
8.3.2.1. Assistance publique hôpitaux de Paris (AP-HP).....	130
8.3.2.1.1. S'agissant des emplacements réservés.....	130
8.3.2.1.2. S'agissant du projet d'aménagement Périmètre d'Attente d'un Projet d'aménagement Global (PAPAGCI12).....	130
8.3.2.1.3. S'agissant de l'OAP sectorielle RD906.....	130
8.3.2.1.4. S'agissant des annexes.....	131
8.3.2.2. Chambre de commerce des Hauts de Seine (CCI92)	131
8.3.2.3. Conseil départemental des Hauts de Seine	131
8.3.2.3.1. S'agissant de la gestion des eaux.....	131
8.3.2.3.2. S'agissant de la gestion du domaine public départemental.....	131
8.3.2.3.3. S'agissant d'espaces verts, de gestion des espaces naturels sensibles et de continuité écologique.....	131
8.3.2.3.4. S'agissant d'énergie	132
8.3.2.3.5. S'agissant de mobilité	132
8.3.2.3.6. S'agissant du bruit.....	132
8.3.2.3.7. S'agissant des OAP	132
8.3.2.3. Chambre des métiers et de l'artisanat	132
8.3.2.4. Association Environnement 92.....	132
8.3.2.5 Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO).....	133
8.3.2.5.1. S'agissant du PADD	133
8.3.2.5.2. S'agissant du règlement.....	133
8.3.2.5.2. S'agissant des OAP	134
8.3.2.6. Ile de France Mobilités	134
8.3.2.6.1. S'agissant de la compatibilité du PLUI avec le PDUIF.....	134
8.3.2.7 La Métropole du Grand Paris	134
8.3.2.7.1. S'agissant de la compatibilité avec la prescription 20 du DOO du SCOT	134
8.3.2.8. Régie autonome des transports parisiens Groupe RATP.....	135
8.3.2.9 Réseau des Transports Electricité RTE.....	135
8.3.2.10. Syndicat des eaux d'Ile-de-France	136
8.3.2. La CIPENAF	136
La Commission Interdépartementale de Préservations des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CIPENAF) s'est réunie le 14 mars 2024 et émis les avis suivants :.....	136
8.4 Au regard des documents de planification	137
8.4.1. Le SDRIF	137

8.4.2. Le SCOT	137
8.4.3. LE SRHH.....	138
8.4.4. LE PDUF.....	138
8.4.5. LE SRCE.....	139
8.4.6. LE SAGE	139
8.4.7 LE PCAET	139
9. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	139
9.1. Thème1 Habitat/Logements.....	141
9.1.1. La densification.....	141
9.1.2. Les types d’habitats	146
9.1.3. Le Logement	150
9.2. Thème 2 Cadre de vie Environnement.....	158
9.2.1. Cadre de vie	158
9.2.2. La biodiversité.....	160
9.2.2.1 Coefficient de Biotope.....	160
9.2.2.2. Respect de la faune et la flore.....	165
9.2.2.3 Les arbres remarquables	167
9.2.3. Pollutions et nuisances	171
9.2.3.1. Conséquences de la densification.	171
9.2.3.2. Assainissement et gestion des eaux pluviales.....	172
9.3 Thème 3 Les OAP.....	173
9.3.1. Chatenay Malabry.....	173
9.3.1.1. L’OAP Cité jardin.....	173
9.3.1.2. L’OAP Quartier Lavallée.....	182
9.3.1.3. La Pharmacie	183
9.3.2. Bagneux	187
9.3.2.1. L’OAP Quartier Nord.....	187
9.3.2.2. L’OAP Mathurins.....	187
9.3.3. Chatillon.....	188
9.3.3.1. L’OAP ONERA.....	189
9.3.3.2. L’OAP les ARUES	189
9.3.4 Fontenay aux Roses.	192
9.3.4.1. L’OAP Panorama.....	192
9.3.4.2. L’OAP Ilot Lombard.....	193
9.3.4.3. L’OAP centre-ville Fontenay aux Roses	194
9.3.5. Bourg la Reine.....	194
9.3.5.1. L’OAP centre-ville	194
9.3.6 Clamart	195
9.3.6.1. L’OAP Jean Jaurès	195
9.3.6.2. L’OAP RD 906.....	195
9.3.6.3. L’OAP Porte de Trivaux.....	196
9.3.7. Antony	197
9.3.7.1’OAP ANTONYPOLE.....	197
9.3.7.2. OAP Ilot De Gaulle	198
9.3.7.3. OAP Fontaine Michalon.....	200
9.3.7.4. OAP INRAE.....	203
9.3.7.5. OAP SANOFI.....	204
9.3.7.6. OAP US METRO.....	205
9.3.7.7. OAP Lotissements.....	205
9.3.8. Le Plessis Robinson	206
9.3.8.1. L’OAP Le Plateau.....	206
9.3.8.2. OAP NOVEOS	208

9.3.9. Malakoff.....	212
9.3.9.1. L'OAP Nouveaux-Barbusse-Stalingrad-Availlée.....	212
9.3.10. Sceaux.....	214
9.3.10.1. OAP De Gaulle	214
9.3.11. Montrouge.....	215
9.3.11.1. OAP Pierre Brossolette.....	215
9.3.12. Opérations sectorielles transcommunales	218
9.3.12.1. Gare Chatillon-Montrouge	218
9.3.12.2. Lotissement des Castors.....	226
9.3.12.3. Lotissement du Parc de Sceaux	227
9.4 Thème 4 Zonage/Règlement	228
9.4.1. Les limites séparatives	229
9.4.2. Les zones de transition	231
9.5. Thème 5 Mobilités.....	233
9.5.1. Un RER saturé	235
9.5.2. Prolongement de la ligne 4 du métro	236
9.5.3. Prolongement de la ligne 15 du GPE	237
9.5.4. Les Bus	239
9.5.5. Circulations douces.....	241
9.5.6. Stationnements	244
9.5.7. La place résiduelle du piéton	246
9.6 Thème 6 Autres problématiques	247
9.6.1. Moyens mis à disposition du Public.....	247
9.6.1.1. Lisibilité des documents	247
9.6.1.2. Information.....	251
9.6.2. Les démarches spécifiques cas particuliers.	253
9.6.3. <i>Autres avis portant sur des sujets ponctuels</i>	267
9.7 Questions de la commission d'enquête	274

LISTE DES ABREVIATIONS

BASOL - Base des sols pollués
CASIAS - Carte des anciens sites industriels et activités de services
CDT Contrat de développement territorial
CIPENAF Commission interdépartementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
CMA IDF Chambre des métiers et de l'artisanat d'Ile de France
DPE Diagnostic de performance énergétique
EBC Espace boisé classé
ENAF - Espaces naturels, agricoles et forestiers
EPT - Établissement public territorial
ER - Emplacement réservé
ERC - Séquence « éviter – réduire - compenser »
GES - Gaz à effet de serre
ICU - Îlot de chaleur urbain
INSEE - Institut national de la statistique et des études économiques
MGP - Métropole du Grand Paris
MOS - Mode d'occupation des sols
MPS Marché de prestations de service
OAP - Orientations d'aménagement et de programmation
PADD - Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET - Plan climat-air-énergie territorial
PEB - Plan d'exposition au bruit
PLUi - Plan local d'urbanisme intercommunal
SAGE - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT - Schéma de cohérence territoriale
SDAGE - Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF - Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE - Schéma régional de cohérence écologique
SRHH - Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
STECAL - Secteur de taille et de capacité d'accueils limités
ZNIEFF - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

**ENQUETE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE VALLEE SUD-GRAND PARIS
A LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
ET A LA CREATION DU ZONAGE D'ASSAISINISSEMENT DES EAUX
PLUVIALES ET DES EAUX USEES.**

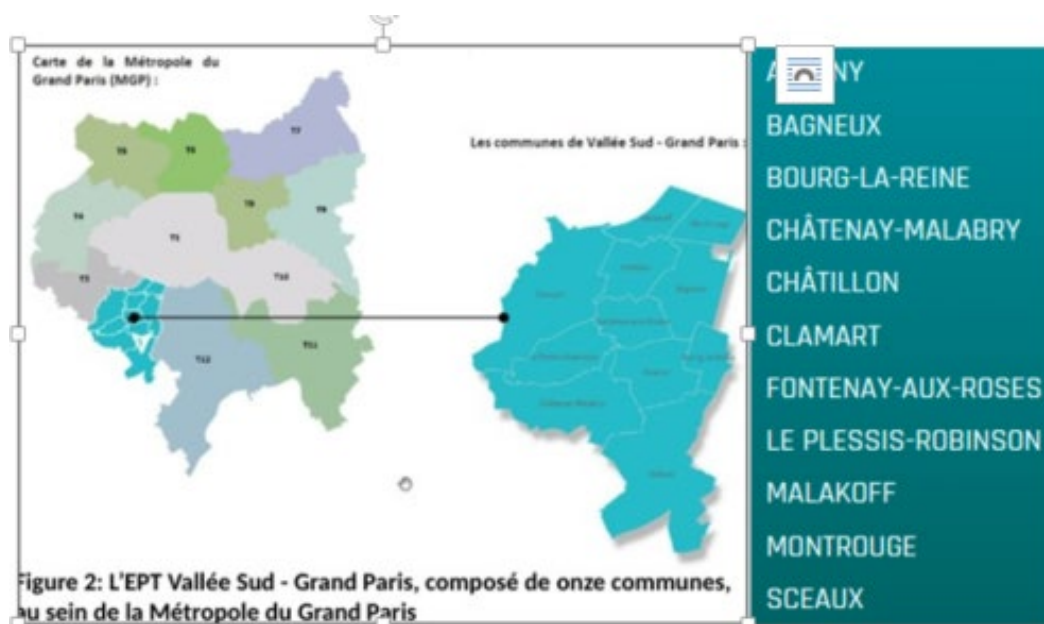
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Métropole du Grand Paris a vu le jour le 1^{er} janvier 2016. Elle a été créée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM », et renforcée par la loi du 7 août 2015 de Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite « loi NOTRe ».

La Métropole du Grand Paris est divisée en 12 territoires (T1 à T12), dont les périmètres ont été fixés par les décrets du 11 décembre 2015.

La ville de Paris conservant son statut particulier, 11 de ces territoires ont le statut d'établissements publics territoriaux (EPT), dont Vallée Sud-Grand Paris créé le 1^{er} janvier 2016, par fusion des Communautés d'agglomération des Hauts-de-Seine et de la Communauté de communes de Chatillon-Montrouge.

Le Territoire de Vallée Sud-Grand Paris, est composé de 11 communes sur une superficie de 47km², il accueille 401 755 habitants.



2. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête a pour objet le projet de d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Vallée Sud-Grand Paris, la création de périmètres délimités des abords et la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

3. CADRE JURIDIQUE

Elaboration du PLUi :

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'environnement, le Conseil de territoire de Vallée Sud- Grand Paris a adopté une délibération N° CT2018/092 en date du 18 décembre 2018 prescrivant l'élaboration du PLUi.

Cette procédure d'élaboration du PLUi s'inscrit dans les dispositions des articles L. 153-2 et L. 153 -11 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L.134-2 à L.134 -8 du même code, les modalités de l'élaboration sont définies par les articles L. 153-11 à L. 153-23 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 104 -1 du code de l'urbanisme, précisées par les articles R. 104 -1 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est soumis à évaluation environnementale.

La concertation sur l'élaboration du PLUi s'est déroulée dans le cadre des articles L. 103 -2 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme le projet du PLUi pourra être modifié pour tenir compte des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet éventuellement modifié sera approuvé par délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

Plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

L'élaboration de ce plan est régie par l'article L 2224-10 du Code générale des collectivités et du Code de l'environnement pour ce qui est de l'organisation de l'enquête publique.

Comme le prévoit l'article L 123-6 du Code de l'environnement ces deux projets font l'objet d'une enquête unique.

A l'issue de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme le plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées sera approuvé par délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

La Délimitation des Périmètres des Abords (DPA).

S'inscrit dans les dispositions des articles (art. L.621-30), R621-93 du Code du patrimoine.

Le Conseil de territoire s'est prononcé favorablement sur les périmètres délimités des abords lors de la délibération du Conseil de territoire n°CT2023/106 du 14 décembre 2023 arrêtant également le projet de PLUi.

4. LA CONCERTATION

Le Code de l'urbanisme rend obligatoire une démarche de concertation. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Vallée Sud -Grand Paris, la concertation, qui s'est déroulée de 2021

à 2023, a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil de Territoire daté du 18 décembre 2018, selon les modalités suivantes :

MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC :

- Création d'une page internet Vallée Sud Grand-Paris dédiée aux informations concernant le PLUi et relayée sur les sites internet des communes permettant de fournir au public une information claire et continue sur l'élaboration du PLUi
- Publication d'articles dans les bulletins d'informations des communes permettant une information du public sur les avancées du projet
- Organisation d'expositions temporaires sur le PLUi qui pourront se dérouler dans différents lieux du territoire.

Ces événements ont été complétés par la mise en place de 6 dossiers d'information dans la revue communautaire « ONZE »

- 6 articles dans le magazine ONZE, 42 articles et brèves dans les bulletins municipaux.



Exemples d'articles du magazine intercommunal « Onze », printemps et automne 2023



PLUi : votre avis compte

Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) lance dès ce mois d'octobre une concertation pour élaborer son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce document traduit le projet territorial d'aménagement et de développement durable pour les dix à quinze prochaines années. C'est également un outil réglementaire qui définit les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme. Pour en définir les contours, VSGP met en place un dispositif complet dans le but d'informer au mieux les Antoniens et de les inviter à s'exprimer sur le sujet :

- Des registres de concertation sont mis à disposition du public à l'Hôtel-de-Ville ainsi qu'au siège de VSGP, 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses) et sur plui.valleesud.fr
- Une exposition en mairie et des lettres d'information sont prévues pour informer les habitants de l'avancement du PLUi à chaque étape de la démarche.
- Des ateliers et des rencontres publiques seront programmés pour vous permettre de questionner le projet, d'échanger avec des élus et des techniciens, de faire des propositions.

➤ D'INFOS
plui.valleesud.fr



ATELIER PLUi

Dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal, un atelier est organisé par Vallée Sud-Grand Paris sur le thème "Pensons l'avenir du territoire", portant sur le diagnostic du territoire et les premiers enjeux. Il se déroulera sous forme de tables rondes, les habitants étant invités à s'exprimer sur différents thèmes : aménagement urbain, espaces verts, développement durable, activités, mobilités, commerces...

Inscription en ligne sur le site plui.valleesud.fr, Nombre limité à 50 personnes, passe sanitaire obligatoire.

Jeudi 2 décembre à 18h
Espace Léo-Ferré

- 4 lettres d'information ont été réalisées :
 - Automne 2021 présentation du PLUi
 - Hiver 2022 deux pages faisant un point d'étape sur la démarche
 - Été 2022 trois pages présentant le PADD

- Hiver 2023 trois pages sur le PADD et les différentes étapes relatives au PLUI
 - Une exposition temporaire
- 4 panneaux ont été élaborés pour chaque commune avec une focale communale afin de mettre en avant les éléments forts issus du diagnostic de chaque commune ainsi que 4 panneaux sur le PADD.



Panneaux exposés lors de la réunion
publique de clôture le 26 juin 2023

MODALITES D'EXPRESSION DU PUBLIC :

- Organisation de réunions publiques sur le territoire, permettant de favoriser l'échange, le partage d'informations et la participation du public
- Organisation d'un ou plusieurs ateliers thématiques sur les objectifs poursuivis par le PLUi,
- 23 Ateliers de concertation et trois stands d'information et d'expression.
- Ouverture de registres de concertation dans les mairies de chaque commune et au siège administratif de l'EPT, permettant au public de faire connaître ses observations, son point de vue et ses propositions.

IL EST RESSORTI DE CES ATELIERS LES POINTS SUIVANTS :

- Le renforcement de la protection des espaces verts dans les nouvelles constructions (introduire plus de nature, et favoriser les cœurs d'îlot en pleine terre, limitation de la constructibilité des cœurs d'îlots), mais également dans l'espace public ;
- Le renforcement des liaisons entre espaces verts/naturels avec notamment l'idée d'une continuité est-ouest, complémentaire à la Coulée Verte ;
- Porter une certaine exigence quant à la définition de la pleine terre et sa protection sur la parcelle ;
- Végétaliser les clôtures pour renforcer la « sensation » de nature en ville, mais également les rendre « vivantes » (passage de petite faune) ;
- Préserver les arbres existants dans les parcelles et dans l'espace public, mais également classer les arbres remarquables ;
- Promouvoir les mobilités durables (vélo, marche à pied, usage des transports collectifs) : aménagements dans les bâtiments collectifs, voies cyclables dédiées cohérentes et sécurisées.
- La protection des secteurs pavillonnaires ;
- La protection des pôles commerciaux de proximité ;

- Le renforcement de l'isolation thermique et phonique des logements, mais également un plus grand recours aux matériaux biosourcés ainsi que le développement d'îlots de fraîcheur urbains ;
- La protection du patrimoine bâti.
- Un atelier a été organisé au siège de l'EPT le 26 mai 2023 à destination des acteurs professionnels de l'aménagement, sur les thématiques suivantes : sobriété du bâti, nature en ville, formes urbaines et bâties animation des façades.

CET ATELIER A ABOUTI A SUR LES POINTS SUIVANTS :

- Les formes urbaines, et notamment la question du traitement des transitions entre les différentes zones bâties. Des demandes ont été formulées visant à réaliser un travail fin de couture, accompagné de schémas et d'illustration graphique à intégrer au règlement écrit.
- De nombreux consensus sont apparus sur la question de la nature en ville, même si le coefficient de biotope et sa prise en compte ont fait débat.
- La thématique de la sobriété du bâti a occupé de nombreux débats et principalement la question de l'isolation thermique par l'extérieur. Cette question est technique et complexe et présente de vrais enjeux sur le territoire.
- L'animation des façades a également occupé les débats de deux tables qui ont largement échangé sur le sujet.
- Le PLUi apparaît pour certains comme un document trop généraliste qui n'est parfois pas adapté aux spécificités de chaque projet.
- 4 stands ont été organisés à la demande des villes qui le souhaitent, afin d'aller à la rencontre d'un public plus large et souvent éloigné de la concertation. Ils étaient disposés à des endroits stratégiques (marche, sortie de gare de métro) afin de capter le plus de personnes possibles (une cinquantaine de personnes par stand) ont contribué.

LES ATELIERS QUI ONT SUIVI LES STANDS ONT FAIT RESSORTIR LES POINTS SUIVANTS :

A Bagneux :

- Une attention forte quant à la préservation du patrimoine architectural et paysager avec des craintes relatives à une trop grande densification de la ville :
- Veiller à la conciliation entre nécessaires nouvelles constructions et mixité (logements sociaux, accessibles, etc.) ;
- Une place de la nature en ville à repenser et développer pour développer de véritables continuités ;
- Un redéploiement et une diversification de l'offre de commerces et de services demandée sur certains secteurs et au sein de nouvelles constructions, au même titre que certains équipements de proximité, notamment pour penser la ville à hauteur d'enfants.

A Châtillon :

- Protéger les zones pavillonnaires
- Être attentif à la hauteur des nouvelles constructions
- Développer la nature en ville et intégrer des espaces verts dans les nouvelles formes urbaines
- Faire attention à la qualité des trottoirs pour garantir une sécurité et une accessibilité pour toutes et tous

A Malakoff :

- Travailler la densité avec la nature en ville : vis-à-vis, espace d'aération...
- Être attentif à la qualité extérieure (architecture, cohérence avec le tissu existant) et intérieure (logements grands, traversants et avec du confort thermique) des logements
- Garantir une offre de logements accessible

- Favoriser une forme urbaine mixte, avec à la fois des logements et des entreprises
- Protéger les pavillons existants et conserver « l'esprit village » tout en densifiant des zones précises comme les boulevards
- Le bâtiment de l'INSEE est un sujet de controverse : des personnes aimeraient le conserver tandis que d'autres souhaitent sa destruction
- Si certains aimeraient plus de commerces de bouche, d'autres sont très satisfaits de l'offre présente à Malakoff. Le marché est unanimement apprécié.

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE

5.1 MAITRE D'OUVRAGE

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris (VSGP) est à la fois autorité organisatrice de cette enquête et maître d'ouvrage du projet d'élaboration du PLUI soumis à enquête ; son siège se situe à Fontenay aux Roses, 28 rue de la Redoute.

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier a été déposé dans les mairies des 11 communes du territoire ainsi qu'au siège de l'EPT et en ligne sur le site dédié ;



Ce dossier, très dense, se compose de 10 fascicules, répartis comme suit :

Informations générales

Avis d'enquête publique du PLUI

Arrêté du PLUi

Délibération du bilan de la concertation

Note cadre réglementaire

Projet du PLUi

Guide de prise en main du PLUi

Bilan de la concertation

Dossier arrêté du PLUi :

Rapport de présentation comprenant :

- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix
- Résumé non technique
- Evaluation environnementale
- Annexes OAP communale
- Annexes OAP transcommunales

Le PADD

Les OAP sectorielles par commune

Le règlement écrit :

- Annexes règlement emplacements réservés
- Annexes règlement arbres remarquables
- Annexe règlement patrimoine remarquable
- Annexe règlement zone U1Pb

Le règlement graphique

- Différents plans de zonage, d'indice, de masse et de patrimoine bâti par commune

Les annexes par commune :

- Servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires
- Annexes informatives
- Autres annexes spécifiques par commune

Projet de périmètres délimités des abords

- Périmètres délimités par commune

Projet de plan de zonage et d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

- Données hydrographiques de référence
- Plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Plan de zonage des eaux usées
- Schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Zonage EU VSGP V1 schéma directeur d'assainissement des eaux usées

Avis de l'autorité environnementale

Avis des PPA

Avis des PPA villes

Personnes publiques à l'initiative d'une ZAC

Avis de la CIPENAF

Mémoire de réponse de VSGP à l'autorité environnementale

Réponse de VSGP à l'avis de l'Etat.

5.3 DESIGNATION DE LA COMPOSITION D'ENQUETE

Par décision N° E24000006/95 du 12 février 2024 Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy Pontoise a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- Madame Nicole SOILLY présidente de la commission d'enquête
- Madame Françoise BOUVIER membre de la commission d'enquête
- Monsieur Bertrand MAUPOUME membre de la commission d'enquête

5.4. MODALITES DE L'ENQUETE

Par arrêté A2024/026 du 13 mai 2024, le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand-Paris a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Vallée Sud-Grand-Paris, à la création de périmètres délimités des abords et à la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

Cet arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 36 jours du jeudi 30 mai 2024 à 9 heures au jeudi 4 juillet 2024 à 12 heures
- Que le siège de l'enquête est fixé à l'EPT Vallée Sud- Grand Paris 28 rue de la Redoute 922660 Fontenay aux Roses
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête
 - ✓ Dans les onze communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture des services.
 - ✓ Sur le site internet : www.registre-numerique.fr/plui-vsgp
 - ✓ Sur le site internet de l'EPT <https://valleesud.fr>
 - ✓ Depuis un poste informatique situé dans chaque lieu d'enquête
- Que les membres de la commission d'enquête tiendront des permanences dans chacune des onze communes du territoire.
- Que le public pourra consigner ses observations :
 - Sur les registres d'enquête tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les onze lieux d'enquête.
 - Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : www.registre-numerique.fr/plui-vsgp
Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à cet effet : Plui-vsgp@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier postal à la présidente de la commission d'enquête à l'adresse suivante : Madame Nicole SOILLY – présidente de la commission d'enquête- PLUI-PDA-SDA EPT Vallée Sud Grand- Paris Service planification urbaine – 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay aux Roses.
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département
- Que cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :
 - Sur les panneaux administratifs municipaux des onze villes de l'EPT VSGP
 - Sur les panneaux administratifs au siège social et administratif de l'EPT VSGP

6. PRESENTATION DU PROJET

6.1. LE PLUI

6.1.1. Contexte du territoire

Le territoire de VSGP fait partie de la vallée scientifique de la Bièvre, regroupant un ensemble d'établissements de recherche scientifiques et technologiques. Les grands pôles d'activités se répartissent en frange nord, proche de Paris, principalement à Montrouge, le long de la route départementale RD 906, particulièrement à Clamart et au Plessis-Robinson, avec le parc

d'activités de Noveos, et aux abords de la RD 920. Le territoire n'accueillant aucun centre commercial de dimension métropolitaine ou régionale, l'offre commerciale se concentre quasi exclusivement dans les centres-villes des différentes communes (rues et places commerçantes, grands axes, marchés, etc.).

La forêt de Meudon, le bois de Clamart et la forêt de Verrières constituent les principaux espaces non urbanisés. Le territoire accueille également des espaces verts d'ampleur régionale (la Coulée verte, le parc de Sceaux, le parc de la Vallée aux Loups, etc.). Le relief marqué par le plateau de Clamart à l'ouest et la vallée de la Bièvre, à l'est et au sud, offre des vues remarquables depuis les buttes, belvédères ou sommets des vallons.

Le territoire est traversé par des axes routiers structurants, du nord au sud par les RD 920 et RD906 et d'est en ouest, par l'autoroute A86. La nationale RN118, longeant la partie ouest du territoire, et l'autoroute A 6, à l'est du territoire, sont facilement accessibles depuis l'A86.

Le territoire est desservi par les lignes de RER B et C, la ligne N du Transilien, les lignes 13 et 4 du métro, les tramways T6 et T10 et l'Orlyval. L'arrivée de deux nouvelles lignes du Grand Paris Express permettra de développer les mobilités est-ouest sur le territoire : la ligne 15 sud desservira les gares de Bagneux, Châtillon Montrouge et Clamart. La ligne 18, reliant l'aéroport d'Orly à Versailles-Chantiers, s'arrêtera à la gare Antonypôle.

Le diagnostic territorial indique que « deux pôles d'échange de transport, les gares de Robinson et de la Croix de Berny du RER B à Antony vont être sensiblement modifiés pour améliorer l'accessibilité et l'intermodalité entre les différents modes de transport

Selon le diagnostic territorial, d'autres projets sont en cours de réflexion, notamment les prolongements des tramways T6 et T10 ainsi que celui de la ligne 4 du métro.

Comme les autres territoires de la Métropole du Grand Paris, l'EPT VSGP exerce sept compétences obligatoires :

- Equipements culturels, socio -culturels, socio -éducatifs et sportifs d'intérêt territorial
- Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- Action sociale d'intérêt territorial
- Assainissement et eau
- Gestion des déchets ménagers et assimilés
- Plan climat air énergie territorial
- Politique de la ville
- Logements étudiants (résidences Jean Zay et Vincent Fayot)
- Protection incendie
- Eclairage public, signalisation lumineuse tricolore
- Voirie (concerne certaines communes)
- Droit de Préemption Urbain
- PCAET

Par ailleurs, trois compétences sont partagées entre la Métropole du Grand Paris et les territoires, selon que les actions sont définies d'intérêt métropolitain ou territorial :

Opérations d'aménagement,

- Actions de restructuration urbaine,
- Constitution de réserves foncières

Habitat :

- Amélioration du parc Immobilier bâti,
- Réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre,
- Offices Publics de l'Habitat

Développement économique :

- Zones d'activité,

- Actions de développement économique.

Longtemps rural et maraîcher, le territoire se développe à partir 18^{ème} siècle avec la réalisation de grandes infrastructures de transport (Paris-Orléans/Paris-Versailles). Après-guerre, la pression démographique entraîne progressivement une large urbanisation du territoire. Aujourd'hui, l'ensemble du territoire est urbanisé, à l'exception notable de grands parcs et forêts qui participent à sa qualité de vie.

Aujourd'hui, Vallée-Sud est un territoire en mouvement,

- 4 sites ont été retenus dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » Bagneux, Bourg la Reine, Sceaux, Antony.
- 7 sites de rénovation urbaine ont été retenus sur le territoire :

Le quartier de la Pierre Plate à Bagneux (ANRU « national »)

Le quartier Paradis à Fontenay-aux-Roses

Le quartier Ledoux au Plessis-Robinson

Le quartier de Noveos au Plessis-Robinson

Le quartier du Plateau au Plessis-Robinson

Le quartier Le Nôtre à Clamart

La Cité-Jardin de la Butte Rouge à Chatenay- Malabry (ANRU « régional »)

Les projets recensés sur le territoire se veulent répondre à une logique de densification maîtrisée et d'amélioration du cadre de vie des habitants. La densification s'effectue de manière ciblée :

- Le long des grands axes, en avec l'arrivée de grandes infrastructures de transport,
- Sur des sites à requalifier.

Répartis sur l'ensemble du territoire, les sites projets s'inscrivent dans des contextes variés et répondent à des objectifs différents : reconversion de friches d'activités, réaménagement de quartiers de gare lié à l'arrivée de nouvelles lignes de transports, opérations de rénovation urbaine de grands ensembles, amélioration des entrées du territoire., tout ceci démarche de développement d'écoquartiers.

6.1.2. Les objectifs

Trois grands objectifs président à l'élaboration du projet :

Conforter l'attractivité et le rayonnement du territoire en confortant l'offre économique et les centralités existantes et en affirmant la vocation culturelle et sportive du territoire.

Améliorer le cadre de vie de tous les habitants et des salariés ce qui se traduit par :

- Promouvoir un équilibre entre un développement urbain cohérent et la préservation du cadre de vie et de l'identité des villes.
- Axer le développement urbain sur certains secteurs, en tenant compte des densités existantes et en préservant les zones pavillonnaires et organiser le renouvellement urbain à travers une logique de projets sur des secteurs présentant un enjeu sur le territoire communal et intercommunal.
- Assurer une production de logements répondant aux besoins de la population du territoire et permettant un parcours résidentiel de celle-ci en favorisant une offre de logements diversifiée.
- Préserver les quartiers d'habitat individuel, composantes de la trame verte, qui contribuent à créer un paysage urbain ouvert, aéré et vert.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le paysage urbain
- Renforcer le système de mobilité
- Favoriser le développement des pratiques de mobilité durable

- Faire de Vallée Sud- Grand Paris un « SMART territoire en mettant en place, pour ce faire des outils et services numériques adaptés.

Amplifier les actions du territoire sur la transition écologique, le renforcement de la trame verte et la préservation de la biodiversité.

Plusieurs actions concourent à la réalisation de cet objectif :

- Mettre en œuvre les actions définies dans le PCAET de Vallée Sud-Grand Paris
- Promouvoir, pour les nouvelles constructions, des objectifs de performances environnementales ambitieuses, adaptés aux différents types d'architecture.
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser le développement des réseaux de chaleur.
- Favoriser le développement de l'agriculture urbaine.
- Enfouir les lignes à très haute tension et réduire les nuisances engendrées par les emprises ferroviaires et routières.
- Prévenir les risques, pollutions et nuisances de toute nature et, notamment, les risques géologiques du sous-sol et ceux liés aux anciennes carrières.

6.1.3. Les enjeux

VSGP est un territoire bâti offrant un cadre de vie à préserver. Plateaux, vallons et boisements offrent des points de vue exceptionnels et contrastent avec les paysages existant aux portes de la capitale.

Le réseau hydraulique, présent mais plutôt discret offre des espaces de respiration dans un tissu urbain dense, le patrimoine architectural et paysager crée une ambiance villageoise à préserver. Tout ceci en fait un territoire marqué par l'urbanisation mais aux ambiances naturelles et aux patrimoines bâtis riches.

Dans l'optique de la construction d'un environnement paysager réservé et une urbanité améliorée offrant un territoire agréable à vivre, il convient de prendre en compte les enjeux suivants :

- Valoriser le rôle paysager des grands boisements remarquables et des lisières forestières comme espaces de transition sensibles, en les préservant des pressions urbaines.
- Mettre en valeur les vues exceptionnelles sur le territoire, et les préserver du développement urbain vertical et de la végétation.
- Révéler et reconquérir le réseau hydrographique aujourd'hui quasiment absent.
- Renforcer et accompagner le développement de l'offre de nature en ville et la place de l'arbre.
- Traiter les transitions entre les différents tissus urbains et faire des axes de circulation rayonnants des éléments fédérateurs et des opportunités de lecture du paysage
- Préserver et pérenniser le patrimoine architectural typique du territoire et les ambiances villageoises en cœur de ville
- Revaloriser les entrées métropolitaines et communales pour améliorer leur lisibilité et l'attractivité du territoire.

Pour conforter la trame verte et bleue, préserver la biodiversité, l'objectif est subordonné aux enjeux suivants :

- Préserver et améliorer la connaissance de la biodiversité remarquable et ordinaire du territoire
- Renforcer la trame verte et bleue en saisissant l'opportunité des projets de développement urbain et économique notamment pour les milieux boisés et herbacés de bonne qualité écologique et pour des continuités Est-Ouest renforcées.

- Poursuivre le déploiement de la nature en ville formant la matrice urbaine, pour ses bénéfices écologiques, sociaux et environnementaux.
- Résoudre les points de blocage liés aux infrastructures de transports et en tirer profit comme corridors écologiques via notamment la création d'alignements d'arbres.

D'autres enjeux se présentent pour le territoire,

Pour satisfaire l'objectif de résilience et de bien être urbain, le projet doit tenir compte de différents risques :

Les risques naturels relatifs aux inondations et au mouvement de terrain, les risques technologiques qui impactent le territoire. Tous ces risques sont amplifiés par le changement climatique.

Risques naturels

Les principaux risques concernent es remontées de nappe et par ruissellement, ce dernier étant accru par le sous dimensionnement de certains réseaux, d'importants risques liés aux mouvements de terrain, le risque d'effondrement d'anciennes carrières de craie, un fort risque de retrait-gonflement des argiles. Dans ce domaine les enjeux à considérer conduisent à :

- Améliorer la connaissance et la prise en compte des aléas relatifs aux inondations par remontée de nappes et aux mouvements de terrain pour un développement urbain et des pratiques d'aménagement adaptés.
- Prendre en compte l'augmentation du risque d'inondation par ruissellement et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales dans le cadre du développement de nouveaux projets urbains.
- Protéger la population et poursuivre une stratégie globale de résilience du territoire face aux risques naturels, dans un contexte de changement climatique.

Risques technologiques, nuisances, pollution des sols et qualité de l'air

Un risque de transport de matières dangereuses est présent sur le territoire, de nombreuses ICPE y sont installées et on constate des sites et des sols pollués, enjeux qui conduisent à :

- Réduire globalement la vulnérabilité du territoire face aux risques technologiques et prendre en compte les sites à haut risque dans le cadre du développement urbain.
- Agir en faveur de la résorption des pollutions des sols et assurer la compatibilité des activités et des usages futurs avec la gestion de ces sols au regard des ambitions de renouvellement urbain et de développement de la nature en ville.
- Prévenir les nuisances sonores et préserver les populations les plus sensibles.
- Limiter les émissions de polluants notamment par des objectifs en faveur d'une mobilité et d'un aménagement durables et réduire l'exposition des populations sensibles.

Une écologie urbaine à optimiser constitue un enjeu à considérer :

Ressource en eau

Dans le contexte du réchauffement climatique, il convient d'améliorer la qualité des eaux et d'en préserver la ressource ce qui se traduit par diverses actions :

- Améliorer l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau du territoire.
- Recréer des milieux aquatiques de qualité, notamment en cœur de ville.
- Poursuivre les efforts en termes d'économie d'eau dans un contexte de réchauffement climatique.
- Améliorer les réseaux d'assainissement dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales dans les projets urbains et réduire l'imperméabilisation des sols afin de tendre vers le zéro rejet.

Déchets

La quantité de déchets est en constante augmentation, toutefois VSGP applique une politique de sensibilisation et de prévention des déchets auprès de la population pour atteindre l'objectif de « zéro déchet ».

En accord avec les besoins locaux, les enjeux consistent à :

- Encourager la diminution de la production de déchets et poursuivre l'amélioration des performances de tri.
- Poursuivre et améliorer la valorisation des déchets sur le territoire (valorisations organique, matière et énergétique).

Transition énergétique

La consommation énergétique du territoire est principalement due au secteur résidentiel (44 % des consommations totales), au transport routier (33%) et au secteur tertiaire (19%). Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente à lui seul environ 63 % de la consommation énergétique totale. Par ailleurs, 64 % de la consommation énergétique relative au bâti provient du poste « chauffage ». Enfin, 62 % de la consommation énergétique totale est issue du gaz et des produits pétroliers.

Ce qui génère les enjeux :

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES du territoire, notamment en rapport avec le parc bâti (secteurs résidentiel et tertiaire) et le transport routier.
- Développer la production d'énergies renouvelables locales (géothermie et énergie solaire notamment) et encourager le déploiement des réseaux de chaleur.

Sobriété et transition énergétique

De fortes consommations énergétiques participent à la précarité du territoire.

Le territoire de Vallée Sud Grand-Paris est presque exclusivement alimenté par du gaz et de l'électricité importés, engendrant une forte dépendance énergétique à l'instar de la majorité des territoires en France

Le principal potentiel énergétique du territoire est la géothermie basse et très basse énergie ce qui conduit à :

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES du territoire, notamment en rapport avec le parc bâti (secteurs résidentiel et tertiaire) et le transport routier.
- Développer la production d'énergies renouvelables locales (géothermie et énergie solaire notamment) et encourager le déploiement des réseaux de chaleur.

6.1.4. Le PADD

Ce document a fait l'objet d'un débat dans les onze conseils municipaux, puis en conseil du territoire, il se structure en deux grands axes :

- VSGP un territoire durable acteur de la transition écologique,

Les ambitions du PADD sont d'insérer le Territoire VSGP dans le Grand Paris et de porter un projet de territoire offrant à ses habitants et à ses entreprises les meilleures conditions de vie, d'accueil et de développement durable dans un environnement urbain et paysager de qualité.

Pour ce faire les orientations du PADD visent à répondre aux objectifs suivants :

Valoriser l'identité des communes, porteuse d'un cadre de vie de qualité.

Cet objectif passe par la protection de grands éléments patrimoniaux et paysagers, la valorisation des centres historiques, et la mise en valeur des vues remarquables tout ceci afin d'affirmer l'identité urbaine de chaque ville

Conforter un réservoir de nature et de biodiversité majeur à l'échelle métropolitaine.

Le territoire est riche en espaces verts, grands boisements tels que le bois de Clamart, la forêt de Verrières, le parc de la vallée aux loups, le domaine de Sceaux, ce qui constitue un support de biodiversité riche et une couverture végétale qu'il convient d'étendre et d'entretenir.

Par ailleurs donner plus de place à l'eau par le renforcement de la trame bleue constitue un enjeu majeur, le territoire porte le projet de rouvrir la Bièvre et autres cours d'eau pour réintroduire des espaces en eau au sein des futurs lieux de vie.

Asseoir un territoire de culture, de loisirs et de formation.

VSGP souhaite faire du territoire un lieu accueillant pour la recherche et l'enseignement en favorisant des conditions de travail optimales pour les chercheurs et les étudiants, et pour cela favoriser le lien entre les activités de recherche, d'innovation, la santé, l'enseignement et la formation.

Le territoire porte également un enjeu de maillage et d'accès à l'éducation, au sport et à la culture, l'objectif étant la mise en réseau et l'utilisation par le plus grand nombre des équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Inscrire l'innovation au service de la transition énergétique et écologique.

Dans une démarche de développement durable axée sur l'innovation, VSGP a adopté un Plan Climat Air Energie (PCAET). L'objectif visé étant de porter un urbanisme résilient face aux risques naturels et aux effets de dérèglement climatiques ; VSGP traduira les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par le SDRIF d'IDF et le SCOT métropolitain

Construire un territoire favorable à la santé

Le territoire souhaite mettre au cœur de son projet un enjeu majeur qu'est la santé ; cet objectif passera par

- Le développement d'un écosystème économique comme la création de Vallée Sud Bio Parc.
- La réduction de l'impact environnemental, notamment les émissions polluantes et les nuisances
- Le développement d'actions favorables à la santé et au bien-être des habitants, notamment en facilitant la pratique des mobilités actives, l'accessibilité aux espaces verts la qualité de l'habitat ou encore la promotion du sport et de la culture

Conforter l'identité commerciale du territoire autour des cœurs de ville vivants et animés.

Plusieurs objectifs président à cette orientation :

- Dynamiser les centres-villes
- Conforter l'armature commerciales et les polarités commerciales existantes
- Mieux maîtriser les typologies des commerces qui s'implantent sur le territoire
- Accompagner la transition et l'adaptation du commerce aux nouvelles pratiques

6.1.5. Les OAP

Les OAP concrétisent les objectifs poursuivis par le projet en traduisant les orientations du PADD, compte tenu des divers enjeux exposés.

Les OAP permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non, en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage – règlement).

Elles s'inscrivent dans les orientations du renouvellement urbain et de la densification.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont de deux types : thématiques et sectorielles. Le projet identifie 2 OAP thématiques, 6 OAP sectorielles transcommunales et 38 OAP sectorielles communales. Pour chacune d'elles il est établi un diagnostic et des orientations d'aménagement dont on fera ci-après la synthèse.

6.1.5.1. OAP thématiques

Les thématiques sont traitées à l'échelle territoriale. Deux thématiques, abordées dans le PADD, ont été précisées à l'échelle territoriale de Vallée Sud Grand Paris : l'environnement et les mobilités

6.1.5.1.1. L'environnement

L'OAP Environnement est la transcription des enjeux environnementaux et énergétiques définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Sa portée est toutefois minorée par le fait qu'il a été décidé que, en cas de contradiction entre les principes d'aménagement définis dans cette OAP et ceux prévus par une OAP sectorielle, ce sont ces derniers qui s'appliqueront. L'OAP comporte deux volets : le volet « Trames et biodiversité » et le volet « Santé et énergie ».

6.1.5.1.1.1. Trames et biodiversité

Les réservoirs et les espaces relais forestiers ou de milieux ouverts de la biodiversité :

Ces réservoirs seront protégés et reliés. Lorsqu'ils sont situés dans des corridors boisés existants, ou à restaurer, ou à créer, un certain nombre d'orientations s'appliquent systématiquement : continuité entre les cœurs d'îlots verts, végétalisation de qualité, etc.

Les clôtures :

Afin d'éviter qu'elles ne soient un obstacle à l'écoulement des eaux, à la circulation de la faune, etc., les haies diversifiées et les clôtures poreuses et plantées sont privilégiées.

L'arbre en ville

Le maintien et la protection des arbres à grand développement sont préconisés, de même que leur remplacement quand l'abattage est inévitable. Une attention particulière sera portée à la diversité des plantations ainsi qu'à la bonne exécution du boisement.

Les rues-jardins

Elles se caractériseront par une continuité des aménagements plantés et végétalisés

Les lisières des bois

Il est recommandé par l'OAP Environnement de faire en sorte qu'il n'existe pas de coupure entre le milieu urbain et la nature : l'aménagement d'un espace de transition est donc conseillé.

Les milieux en eau et zones humides

La protection, la renaturation, la valorisation des zones humides sont présentées comme des enjeux primordiaux pour le maintien de la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

La trame brune

Il s'agit de limiter l'artificialisation des sols en milieu urbain : soit en privilégiant des espaces de pleine terre en continuité, ou en renaturant, ou en mettant en œuvre des mesures de protection des sols en cas de chantiers, ou en excavant la terre végétale pour l'utiliser une fois le chantier achevé, ou encore en utilisant des revêtements perméables.

6.1.5.1.3 Santé et énergie

Les logements doivent être confortables et autonomes qu'il s'agisse de l'éclairage, du chauffage ou de l'aération. Toute une série de recommandations ont pour finalité d'atteindre cet objectif.

Les énergies renouvelables : l'accent est mis principalement sur l'énergie solaire pour laquelle toute une série de préconisations est listée. Pour ajouter à l'efficacité de l'énergie renouvelable, une isolation thermique par l'intérieur ou l'extérieur est conseillée.

La gestion des déchets permet d'éviter des pollutions (de l'eau, de l'air, etc.) ; en outre l'économie circulaire qui favorise le recyclage permet d'économiser les ressources naturelles, en valorisant les déchets.

Les risques et les nuisances

* Les inondations par remontée des nappes : il s'agit d'une montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol, phénomène qui entraîne des pollutions, des désordres aux bâtiments existants et aux ouvrages de génie civil, mais aussi aux voiries et chemins de fer. Une étude des caractéristiques du sous-sol permet, au moment d'une construction, d'éviter la réalisation de sous-sol ou de prévoir une conception adaptée du bâtiment. Les zones sensibles aux remontées de nappes ont été essentiellement signalées dans le Sud de VSGP.

* L'exposition aux nuisances et pollutions

Des recommandations ont été formulées pour réduire, notamment concernant les opérations prévues dans une OAP, les nuisances sonores et la dégradation de la qualité de l'air, dues essentiellement aux trafics routier et ferroviaire. Un bilan préalable s'avère nécessaire et s'appuiera sur les bases de données disponibles, l'étude du site, l'intervention d'un bureau d'études spécialisé si besoin, l'association de la DRIEAT ou de l'ARS pour les projets d'établissements sensibles ; ce bilan sera suivi de mesures visant à réduire cette exposition via l'organisation urbaine et architecturale : choix de la morphologie urbaine, organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres, organisation des bâtiments en eux-mêmes, choix des matériaux de construction et des végétaux susceptibles de capter certains polluants.

6.1.5.1.2. Les mobilités

A ce jour, les 4/5èmes des habitants de VSGP résident à moins de 500 m d'une station de métro ou de tramway et à moins d'1 km d'une station de RER. En dépit de cette offre, l'utilisation de la voiture reste très importante, notamment dans les communes du Sud et de l'Ouest (pour exemples Antony, Clamart).

L'OAP Mobilités a déjà pour objectif de satisfaire les objectifs du Plan Climat Air Energie (PCAE) qui ambitionne une diminution de 70% des gaz à effet de serre (GES) inhérents au secteur des transports d'ici 2050, et un accroissement de 10% de l'usage du vélo dans les déplacements. L'OAP a encore pour finalité de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : pour ce faire, il est prévu de favoriser la mobilité durable, ce qui se concrétise par une amplification et une amélioration des réseaux de transport en commun et par, simultanément, une baisse de la circulation routière et

une augmentation des mobilités douces. Les progrès en ce domaine passeront par le développement du réseau de mobilités douces, le soin apporté aux connexions pour mieux relier les polarités du territoire et la priorité donnée au rabattement vers les transports en commun.

L'OAP traite des transports collectifs et des mobilités douces, mais aussi de la question du stationnement. Concernant les transports en commun, qui à l'heure actuelle desservent inégalement le territoire de VSGP, une embellie prochaine est à attendre avec l'aboutissement de plusieurs projets structurants : l'arrivée des lignes 15 et 18 du Métro du Grand Paris et du tramway T10, et le prolongement de la ligne 4 du Métro. Outre l'accompagnement du renforcement de cette offre de transport (prolongement du métro ligne 4, du tramway T6 vers Paris, du tramway T10 vers la gare de Clamart, mais aussi arrivées de la ligne 15 et de la ligne 18 du métro Grand Paris Express), VSGP devra s'investir dans le développement et l'articulation des lignes de transports complémentaires. Cette politique des Mobilités aura un impact sur les choix urbanistiques des collectivités locales puisque notamment les tissus urbains sis à proximité des secteurs des gares devront être densifiés. Les OAP sectorielles communales et transcommunales tiennent compte de ces problématiques.

L'OAP Mobilités a élaboré des schémas qui s'attachent à renforcer les continuités entre les villes et à améliorer le maillage du territoire. On observe que si, en matière d'aménagements cyclables, il existe plusieurs liaisons Nord/Sud, en revanche il n'existe qu'une seule liaison Est/Ouest. C'est donc principalement sur ce dernier axe que se concentreront les nouvelles créations de pistes et bandes cyclables et de voies vertes partagées cyclistes/piétons. A ce propos, les différentes fonctions des mobilités actives seront distinguées et feront l'objet d'aménagements spécifiques afin d'éviter les conflits d'usage : l'usage piétonnier et l'usage cyclable, mais aussi l'usage loisirs et l'usage utilitaire (déplacements domicile/travail), devront être distingués. A cette fin, une hiérarchisation du réseau cyclable est prévue, distinguant le réseau principal, du réseau secondaire et du réseau loisirs. Et un itinéraire de substitution sécurisé est prévu pour doubler la Coulée Verte afin de résoudre les conflits d'usage. Des stationnements libres et des stationnements sécurisés pour vélos seront prévus dans l'espace public, tout au long des parcours, et plus spécifiquement à proximité des p commerciales, des pôles de commercialité, des équipements publics, des pôles de transports collectifs structurants (RER, métros, tramways), mais aussi dans les quartiers. Dans l'espace privé, le stationnement des vélos qui représente actuellement 4 675 emplacements très inégalement répartis (les communes de l'Ouest sont moins bien dotées que les autres) est considéré par VSGP comme une question essentielle qui doit donc faire l'objet d'une approche réglementaire : la réalisation d'un espace stationnement vélo est obligatoire dès que des travaux sont effectués sur un parc de stationnement, les espaces de stationnements extérieurs doivent être couverts, clos, situés à moins de 50 mètres de l'entrée piétonne et éclairés, l'accès des vélos à un parc de stationnement doit être sécurisé. Une surface minimale de stationnement est prévue pour chaque place de vélo. Diverses recommandations complètent ce corpus réglementaire.

6.1.5.2. OAP transcommunales

Elles sont au nombre de 6 et leur périmètre couvre plusieurs communes : Gare de Châtillon-Montrouge, impliquant Malakoff, Montrouge, Châtillon, Bagneux ; Entrée de villes concernant Châtillon et Bagneux ; Les Blagis intéressant les communes de Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses et Sceaux ; Quatre chemins s'appliquant aux communes de Châtenay-Malabry et Sceaux, Lotissement Parc de Sceaux ayant trait à Antony et Sceaux, et enfin Les Castors se rapportant à Antony et Bourg-la-Reine.

OAP Gare de Chatillon-Montrouge

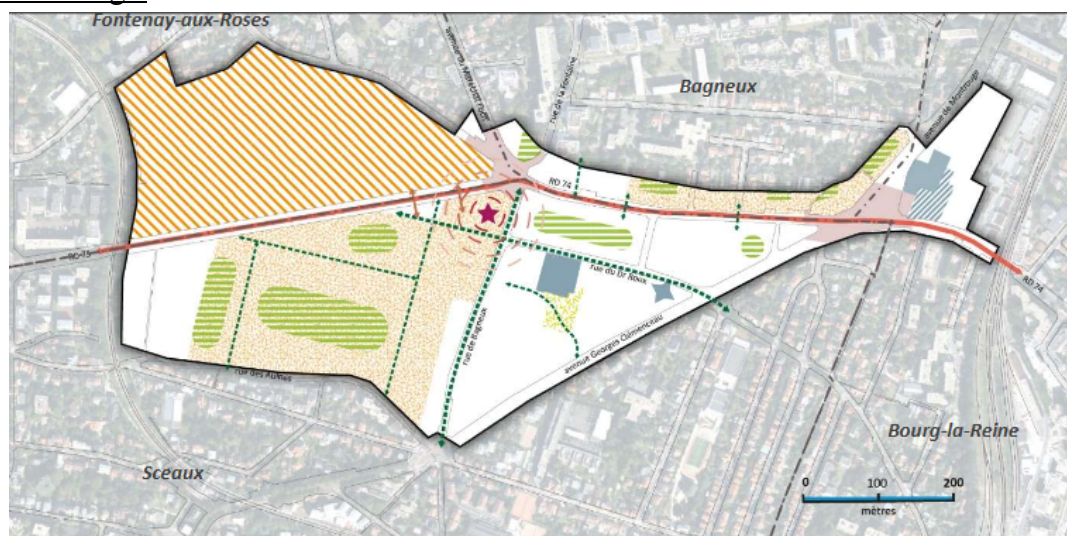


Cette OAP concerne quatre communes : Bagneux, Châtillon, Malakoff et Montrouge. La gare est le terminus de la ligne de métro 13, du tramway T6 et sera l'une des stations de la ligne 15 du Grand Paris Express.

La cartographie de l'OAP indique que la vocation industrielle du technicentre est préservée et que l'activité économique sur l'avenue Pierre Brossolette est maintenue. De chaque côté de la coulée verte qui traverse tout le site, des commerces seront implantés en rez-de-chaussée et le pôle commercial de la gare sera développé. Le long du technicentre, la construction de logements neufs est proscrite. En revanche, des opérations de renouvellement urbain assurant une mixité fonctionnelle (activités, commerces, équipements, espaces publics) seront autorisées. Où il existe des logements sociaux, ceux-ci seront réhabilités. A proximité de ceux-ci pourront être réalisés des logements diversifiés et/ou des résidences gérées à caractère social. Au Nord d'un axe boulevard de Stalingrad – avenue Max Dormoy, il sera possible, sur les deux îlots, de développer de l'habitat et des activités sous condition d'une architecture de qualité et d'une bonne insertion urbaine.

L'amélioration des circulations douces le long des axes structurants et aux abords du pôle gare, et la renaturation de l'espace occupent une position centrale dans cette OAP. Les franchissements piétons seront améliorés, l'accès piéton au cœur d'îlot végétalisé sera assuré, des consignes vélos seront installées, les voiries seront requalifiées aux abords de la RD906, et aux carrefours à proximité de la station de tramway Châtillon-Montrouge. Le maintien et le développement des espaces verts seront la règle avec notamment une préservation des espaces verts bordant la Coulée verte. Le passage de celle-ci sera conforté et les alignements d'arbres protégés. Une promenade des deux gares sera aménagée. Une transition douce sera prévue en direction de l'habitat pavillonnaire.

OAP Les Blagis



Légende :

Périmètre de l'OAP

Limites communales

LOGEMENTS ET AMENITES

Poursuivre le renouvellement du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Préserver l'identité des quartiers d'habitat :

- Respecter la trame urbaine originelle de la résidence des Bas Coudrais
- Préserver le tissu pavillonnaire bordant la RD 74 côté Bagneux et côté Sceaux

Conforter l'attractivité du théâtre des Gémeaux – Scène Nationale

Requalifier des équipements publics existants :

- Restructurer l'Espace Sport et Santé à Sceaux
- Poursuivre l'extension et la réhabilitation du complexe sportif des Bas Coquards à Bourg-la-Reine

Créer un nouvel équipement à programmation mixte

ENVIRONNEMENT

Réaménager et végétaliser la place des Ailantes



ÉCONOMIE ET COMMERCES

Requalifier et conforter le pôle commercial



Affirmer la centralité du pôle et développer l'activité commerciale



MOBILITÉS

Requalifier les principaux carrefours du secteur : retrouver des espaces publics partagés, apaisés et végétalisés.

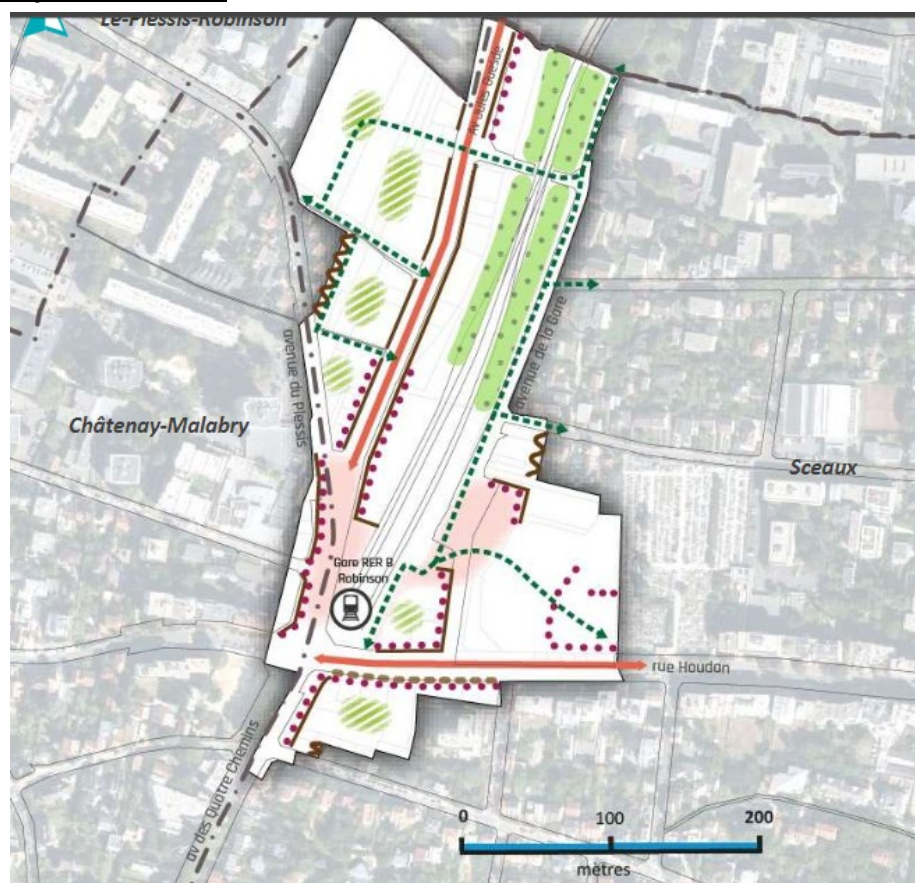
Apaiser et requalifier les axes principaux de circulation

Développer des liaisons douces au sein des quartiers d'habitat et assurer la perméabilité des circulations piétonnes

Cette OAP englobe quatre communes : Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses et Sceaux. La centralité du pôle commercial sera confortée et l'activité commerciale développée. Autour de ce pôle, le renouvellement du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses sera poursuivi. Il passera par un désenclavement du site, une rénovation du bâti ou son renouvellement, une diversification de l'offre de logements, l'introduction d'une mixité fonctionnelle, la revalorisation des espaces publics notamment par la présence d'équipements publics. Sur le territoire de la ville de Sceaux, le tracé originel de la résidence des Bas Coudrais sera respecté, les équipements requalifiés, la place réservée aux espaces verts augmentée, les liaisons entre le quartier et le centre-ville augmentées, le centre commercial redynamisé. Dans la partie des Blagis située à Bagneux, l'important est de préserver le tissu pavillonnaire et les cœurs d'îlots. Côté Bourg-la-Reine, l'extension et la réhabilitation du complexe sportif des Bas Coquards est un projet phare de même que la création d'un équipement public. Des liaisons douces seront créées au sein des quartiers d'habitat et les principaux carrefours du secteur

requalifiés. La place des Ailantes sera végétalisée et la présence du végétal en cœur d'îlots sera une constante. Les équipements publics existants seront requalifiés, qu'il s'agisse de l'Espace Sport et Santé de Sceaux ou de l'extension et la réhabilitation du complexe sportif des Bas Coquards à Bourg-la-Reine. Un nouvel équipement à programmation mixte sera créé.

OAP Quatre Chemins



LÉGENDE DE L'OAP : - - - Limite communale Périmètre de l'OAP

MOBILITÉS

- Restructurer le pôle d'échange multimodal de Robinson et qualifier les espaces publics pour un usage mixte apaisé
- Apaiser les axes principaux de circulation
- Conforter les stations de transport existantes : station Robinson sur le RER B
- Mailler par des circulations douces

ÉCONOMIE ET COMMERCES



PAYSAGES, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

- Favoriser la constitution d'un front bâti en relation avec les espaces publics
- Maintenir la cohérence d'une implantation bâtie sous arcade
- Assurer la transition urbaine vers les pavillons



ENVIRONNEMENT

- Affirmer la présence du végétal en cœur d'îlot

Cette OAP concerne essentiellement Sceaux et les abords de Châtenay-Malabry. Il s'agit de conforter le pôle d'échange multimodal qu'est la gare de Robinson : pour ce faire, de nouveaux commerces seront implantés : les rez-de-chaussée seront privilégiés. L'avenue Jules Guesde et la rue Houdan, mais également les espaces publics seront requalifiés afin d'améliorer l'accessibilité de la gare, l'idée étant d'avoir un usage mixte apaisé : y participeront le maillage de l'espace par des circulations douces aboutissant sur les deux axes structurants, la valorisation des continuités végétales du talus du RER, la création de cœur d'îlot verts. La constitution d'un front bâti et la transition urbaine vers les pavillons amélioreront l'environnement urbain.

OAP Lotissement des Castors

Il s'agit d'un quartier construit après-guerre, à l'initiative d'employés de la Compagnie des Compteurs de Montrouge connus sous le nom des Castors de la Bièvre, sur la commune de Bourg-la-Reine (21 maisons jumelles) et sur celle d'Antony (15 maisons jumelles). Ces maisons sont implantées de manière particulière autour de la rue de Châteaufort et de la rue des Cottages. Le découpage parcellaire est atypique. Cette OAP a pour finalité la protection de ces maisons dont la démolition est interdite. Afin de respecter leur identité architecturale, les extensions et les surélévations sont encadrées. Les toitures, les façades, les clôtures ont une identité qui doit être respectée. Les toitures doivent être conservées et restaurées ou restituées à l'identique. La création de fenêtres de toit est autorisée sous conditions. Il en est de même pour l'ajout de panneaux solaires. Les éléments de décor et les matériaux d'origine devront être respectés pour toute intervention sur les façades. Il en va de même pour les ouvertures, ferronneries et menuiseries. Les volets, les portes de garages, les clôtures (portail, portillon, grille, clôture végétalisée) devront eux aussi se conformer aux principes d'identité architecturale définis.

OAP Lotissement du Parc de Sceaux



C'est pour financer la restauration du château et son domaine que l'Etat, qui s'en était porté acquéreur en 2023, a vendu plusieurs parties du parc pour créer un lotissement. Dans un premier temps c'est la partie Est du parc qui a été cédée, le long de l'allée d'Honneur, puis deux bandes ont été cédées, le long de l'avenue Roosevelt et de la rue Paul Couderc. Le parcellaire de ce lotissement est très régulier et le lotissement homogène. Il a été prévu dans l'OAP que des grands principes d'organisation urbaine régiraient les nouvelles constructions et les extensions. Les styles architecturaux sont divers mais, dans tous les cas, la qualité architecturale et celle des matériaux utilisés caractérisent ces constructions : le bâti d'origine sera préservé pour les constructions les plus anciennes, de telle sorte que les nouvelles constructions ou les extensions devront respecter la lisibilité de ce bâti. La qualité des éléments architecturaux concernant les façades (parements, éléments décoratifs et modénatures, baies et menuiseries), ainsi que celle des toitures justifient des prescriptions strictes tant pour les constructions existantes que pour les nouvelles constructions et extensions. Par exemple pour les constructions existantes, la création de fenêtres de toit ainsi que l'ajout de panneaux solaires en toiture sont autorisés sous conditions. Et les toitures seront conservées et restaurées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux et teinte de l'existant, et en conservant le même nombre de pentes et le même degré de pente. Des principes s'appliquent aussi aux clôtures, dont les teintes et l'aspect sont également réglementés. Des haies végétales sont imposées le long de celles-ci.

OAP Entrée de ville

L'OAP concerne les territoires des communes de Bagneux et Châtillon et plus spécifiquement le secteur Croizat/Fortin/Blanchard à l'Ouest de Bagneux, qui couvre plus de 5ha et les Arues à Châtillon.

Les deux centres historiques de Bagneux et Châtillon seront valorisés en tenant compte de leur identité, leur ambiance urbaine paysagère et en leur qualité de pôles commerciaux. Les rues qui relient les centres anciens seront requalifiées. L'intention clairement affirmée est de résorber les coupures urbaines dues aux emprises des voies ferrées, entre les deux villes. L'intention est de redonner de la lisibilité au lien historique connectant les centralités villageoises dont les clochers sont en covisibilité. Le Pont des Suisses sera protégé. Le passage de la Coulée verte sera conforté et les liaisons entre celui-ci et les espaces verts des villes améliorées. Les zones économiques d'entrée de ville seront requalifiées sur Bagneux et l'installation de PME/PMI favorisée de même que l'implantation d'une station de distribution d'hydrogène. Toujours sur le territoire de la commune de Bagneux, il est prévu de créer une polarité d'activités artisanales et agricoles et de favoriser la restructuration de la résidence sociale ADOMA en privilégiant des activités économiques sur les emprises libérées.

Le projet élaboré pour le secteur Croizat/Fortin/Blanchard est issu de l'appel à projet Inventons la métropole. Il s'agit de créer un nouveau pôle de vie conviviale innovant mais parfaitement intégré dans l'existant en termes de hauteurs, de gabarits, d'implantations et de programmes. Une polarisation programmatique est prévue dans ce secteur : culture, Economie Sociale et Solidaire (ESS), activités, etc., dont la polarité verte qui sera renforcée. Ce site se caractérisera par une mixité sociale et fonctionnelle : des activités agricoles y verront le jour, 25% de logements sociaux seront construits, ainsi que des logements participatifs, libres intermédiaires et en accession. Sera créé un paysage « modelé » avec des constructions pouvant s'élever jusqu'à 19m. Ce secteur est très bien desservi en transports en commun : on recense la ligne 4 du métro qui a été prolongée, l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express qui est imminente, auxquelles s'ajoutent 4 lignes de bus. Le réseau viaire sera restructuré : une nouvelle voirie sera ouverte mais le caractère routier de l'avenue Charles de Gaulle sera réduit et les circulations douces multipliées avec notamment un maillage de sentes et de cheminements internes aux îlots. Les voiries du Chemin Latéral et de la Voie des Suisses qui tangentent ou traversent la zone économique, seront restaurées.

Le secteur des Arues (qui fait l'objet d'une OAP sectorielle communale) fera l'objet d'un aménagement de type Ecoquartier, avec équipements publics et espaces publics végétalisés. La préservation des secteurs pavillonnaires des Arues est prévue de même que celle du secteur pavillonnaire d'entrée de ville. Le quartier des Arues sera ouvert vers le centre-ville de Châtillon et vers la RD906

6.1.5.3. OAP communales sectorielles

6.1.5.3.1. OAP Communale d'Antony

OAP Antonympôle

Au Sud de la commune, Antonympôle est un secteur à dominante d'activités économiques qui a vocation à évoluer vers une mixité fonctionnelle (logements dans le quartier habitant ; logements, commerces, services dans le quartier métropolitain aux abords de la gare, activités productives, créatives et culturelles, éventuellement logements dans le quartier hybride). Le quartier habitant se compose de deux parties bien distinctes : l'une sur rue, inspirée de la typologie pavillonnaire, l'autre en cœur d'îlot, constituée de plots de hauteurs distinctes. Le quartier métropolitain à proximité immédiate de la gare accueillera des immeubles qui pourront atteindre 50m : un épannelage des hauteurs est prévu. Enfin, dans le quartier hybride, la création de logements est accessoire : ce sont essentiellement des activités productives, culturelles et

créatives qui y seront implantées. La vocation économique ne disparaîtra donc pas mais elle s'intégrera dans une programmation mixte.

Aménagements

Le principal équipement du site sera constitué par la future gare d'Antony-pôle, sur l'esplanade de laquelle seront édifiés des immeubles de grande hauteur avec des épannelages spécifiques. L'offre d'équipements est complétée, d'une part, par le centre Malraux qui est un équipement public hybride (événementiel et sportif) et, d'autre part, par un équipement de proximité répondant tant aux besoins associatifs que sportifs prenant place au rez-de-chaussée d'un immeuble « signal ». La desserte du site va être profondément revue, consécutivement à l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express. Prendront place, parallèlement au tracé viaire existant et à un nouveau tracé, des axes de déplacements en mode doux. La végétalisation des espaces publics et des cœurs d'îlots revêt une grande importance : ainsi la Trame Verte existante sera prolongée et un mail central de 36m de largeur, essentiellement réservé aux mobilités douces et aux plantations de pleine terre, sera créé. Une forêt urbaine publique sera implantée à la limite Est d'Antony-pôle. Une attention particulière est portée aux squares, jardins publics et jardins privés collectifs et individuels.

Cette OAP intègre une dimension environnementale en élaborant un projet soucieux de la bonne gestion des eaux et garantissant la réduction de production des déchets. Le projet entend s'adapter au changement des conditions climatiques, que ce soit par le choix des matériaux de construction ou par la mise en place d'une stratégie de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

OAP Ilot de Gaulle



Légende :

- | | |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Limites communales |
|  LOGEMENTS ET AMENITES |  ENVIRONNEMENT |
|  Secteur mixte (logements et activités) |  Espace verts existants, à restaurer / protéger |
|  PAYSAGES, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES |  Traitement paysager des franges avec l'A86 |
|  Marge de recul végétalisée à respecter par rapport à la voie publique |  MOBILITÉS |
| |  Continuité douce à favoriser entre le Domaine départemental de Sceaux au nord et les sentiers permettant de rejoindre la coulée verte au sud du viaduc autoroutier. |

Au Nord de la commune, l'îlot De Gaulle souffre de nuisances sonores et atmosphériques créées par la circulation automobile de l'autoroute 86 d'une part et de la départementale RD 986 d'autre part :

Aménagements :

L'OAP envisage donc des marges de recul végétalisées par rapport à la voie publique et la reconstitution d'une frange paysagère en bordure de ces voies, tout en préservant des percées visuelles. Des continuités douces, notamment entre le domaine départemental de Sceaux et les sentiers permettant de rejoindre la coulée verte au sud du viaduc routier, ainsi que la renaturation des espaces publics contribueront à valoriser cette entrée de ville depuis Châtenay-Malabry.

Afin de contribuer à la requalification de ce site, une programmation mixte intégrant logements et activités a été élaborée.

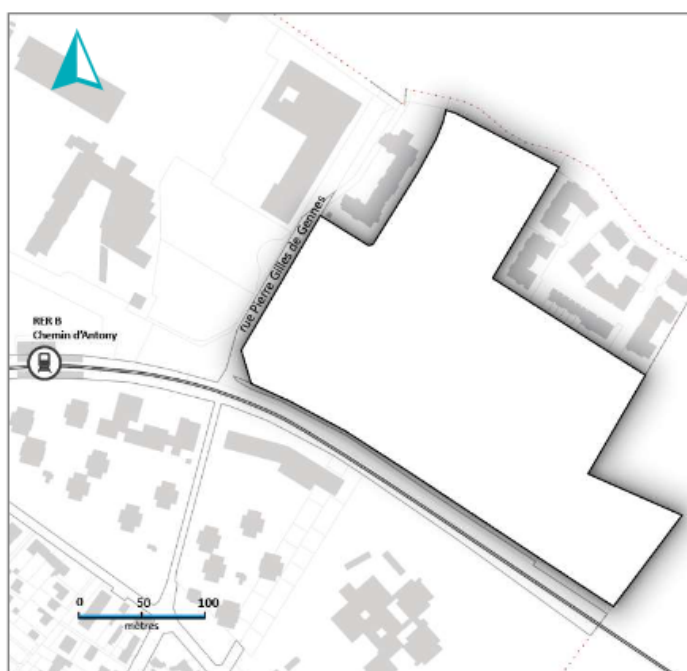
Fontaine Michalon



Le quartier de la gare de Fontaine Michalon (gare du RER B), située au Sud d'Antony, sera requalifié grâce à une mixité fonctionnelle qui se traduira par l'intégration de logements et d'activités (commerce, artisanat), notamment au rez-de-chaussée : ainsi, un linéaire de rez-de-chaussée actifs sera créé rue Mirabeau ; un gradient de hauteurs sera défini et une frange végétalisée sera plantée en bordure du site à proximité des pavillons, afin d'assurer une transition paysagère de qualité avec ces derniers. Des circulations douces et un espace public végétalisé ouvert sur le parvis de la gare RER, afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains, compléteront ce projet.

OAP INRAE

Situé à l'Est d'Antony, l'aménagement de ce secteur est subordonné à son désenclavement : l'hypothèse de la création d'un arrêt supplémentaire de l'Orlyval (qui dessert l'aéroport d'Orly) en gare de « Chemin d'Antony » est en cours d'étude à cette fin. Il est prévu que, dans l'hypothèse où les conditions d'une urbanisation seront réunies, la densité du site soit modérée, avec une activité commerciale en rez-de-chaussée. La jauge des logements sociaux est fixée à 30%. Une large part d'espaces verts de pleine terre est inscrite dans l'OAP.



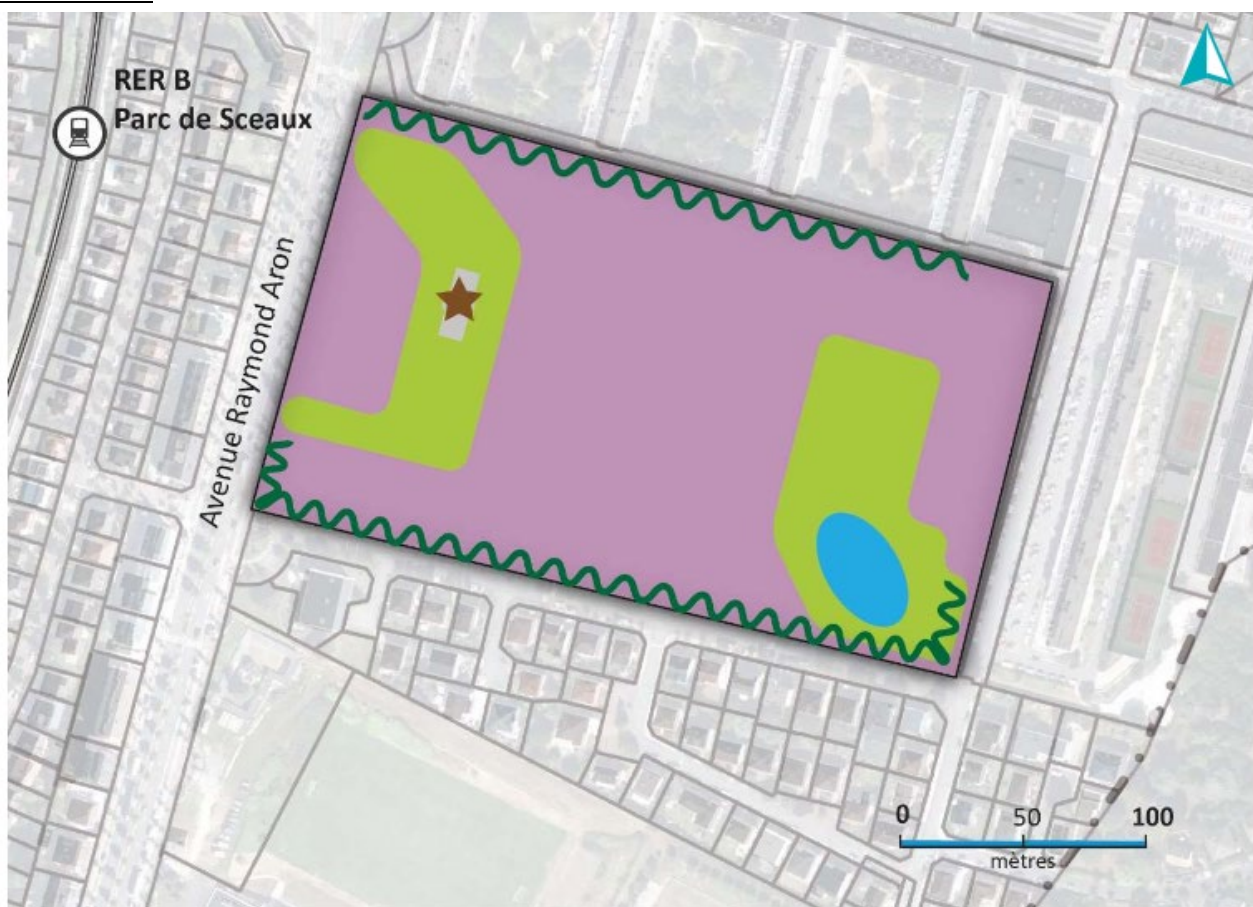
PROGRAMMATION

L'OAP prévoit la construction de logements de densité modérée sur le site d'INRAE, dont 30 % seront sociaux.

La programmation intégrera également des rez-de-chaussée actifs, notamment à vocation commerciale et une large part d'espaces verts de pleine terre.

 Périmètre de l'OAP

OAP Sanofi

**Légende :**

Périmètre de l'OAP



Limites communales

ÉCONOMIE ET COMMERCES

Préserver la vocation d'activité du site

**PAYSAGES, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES**

Bâtiment principal à préserver

ENVIRONNEMENT

Espaces verts existants à préserver



Préserver le Plan d'eau du jardin de Chemetov



Traitement paysager des franges et lisières

Il est envisagé de préserver la vocation d'activités du site situé au Nord d'Antony, ainsi que son identité en conservant, au plan patrimonial, son bâtiment historique principal qui pourra toutefois faire l'objet d'aménagements destinés à le moderniser, mais aussi, au plan paysager, ses espaces végétalisés : lisières, espaces de pleine terre, grands arbres, plan d'eau du jardin de Chemetov, etc.

OAP US Métro



L'union sportive métropolitaine des transports (US Métro) constitue un important complexe sportif, situé au sud du site Sanofi, dont il est prévu de conserver et même d'amplifier la destination. A l'exception de la façade donnant sur l'avenue Raymond Aron, un traitement paysager des franges et lisières est programmé sur les trois autres côtés du site.

OAP Lotissements



Les nombreux lotissements qui ont constitué Antony depuis son origine témoignent de l'histoire de la ville et leur sauvegarde est donc programmée : leur évolution éventuelle devra respecter leur identité originelle. Il s'agit des lotissements de l'avenue des Myosotis, de la rue des

marguerites, de l'allée des fauvelles, de la rue de la Fonte des Godets, de la rue de Lutèce, des Castors Marc Sangnier, de l'avenue de l'Europe, des Castors Caspienne/Rameau, de la rue Adolphe Pajaud, de la rue de la tour d'argent, de la rue Giovanni Boldini, de la rue Nicolas Poussin, de la rue de Venise. Une étude, d'une part, des éléments composant le modèle d'origine et, d'autre part, des caractéristiques architecturales et urbaines, a permis de dégager des prescriptions et des recommandations. A titre d'exemples non exhaustifs, si le lotissement de la rue des Marguerites est assez hétérogène, le sens des toitures qui aboutit à l'existence d'un pignon sur rue lui donne un caractère spécifique : il a donc été prescrit qu'une partie ou la totalité du mur pignon formé par une toiture à deux pentes en tuile doit être en façade sur rue. En revanche, le lotissement de la rue des Myosotis est l'un des plus identifiables de la commune du fait de la forme singulière des maisons : la surélévation des pavillons est donc très réglementée voire interdite, et la conservation de certains éléments architecturaux prescrite : ainsi des soubassements en pierre meulière et des avancées vitrées (bow-window)

6.1.5.3.2. OAP communale de Bagneux

OAP Quartier Nord

Le périmètre de cette OAP englobe la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, la ZAC des Musiciens (quartier de la Pierre plate, soit un quartier de ville qui s'inscrit dans un programme de rénovation urbaine et sociale : des opérations de réhabilitation, résidentialisation mais aussi de démolition sont prévues) et les franges du quartier Nord. Il s'agit d'une opération qui doit relever plusieurs défis : d'une part, éviter un clivage territorial entre les territoires qui la composent, d'où un travail complexe sur la trame viaire, avec mise en place de modes doux de déplacement, hiérarchisation des voies, renforcement de l'intermodalité, réorganisation de l'offre de stationnement, mais aussi un travail sur la création et la qualité des espaces publics, la création de micro-centralités répondant aux besoins en équipements et commerces, la diversification du bâti pour appuyer la mixité sociale, la préservation et la confortation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts etc... .

Aménagements :

Le cœur du quartier Nord sera constitué par le pôle Gare, sis sur la place Lucie Aubrac, qui accueillera la prolongation de la ligne 4 du métro et l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express. Une nouvelle polarité sera créée autour de la station de métro qui se caractérisera par une densification et une diversification des usages. L'aménagement de plusieurs équipements publics structurants est prévu dans ce périmètre. La garantie de la haute performance énergétique des nouvelles constructions, la gestion durable de l'eau et des déchets, ainsi que la volonté de connecter les espaces verts (développement de la Trame Verte et Bleue de la ville de Bagneux) s'inscrivent dans une logique de développement durable.

Des dispositions spécifiques au quartier de la Pierre Plate et notamment en son cœur à la Cité des Musiciens, intégrée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, doivent permettre son désenclavement en favorisant notamment les échanges avec les quartiers limitrophes (Ecoquartier Victor Hugo). Les hauteurs du bâti seront étudiées attentivement rue Naudin afin de respecter le secteur pavillonnaire. Un soin particulier sera accordé à la mixité sociale et fonctionnelle. Le long de la RD920 la façade urbaine sera requalifiée.

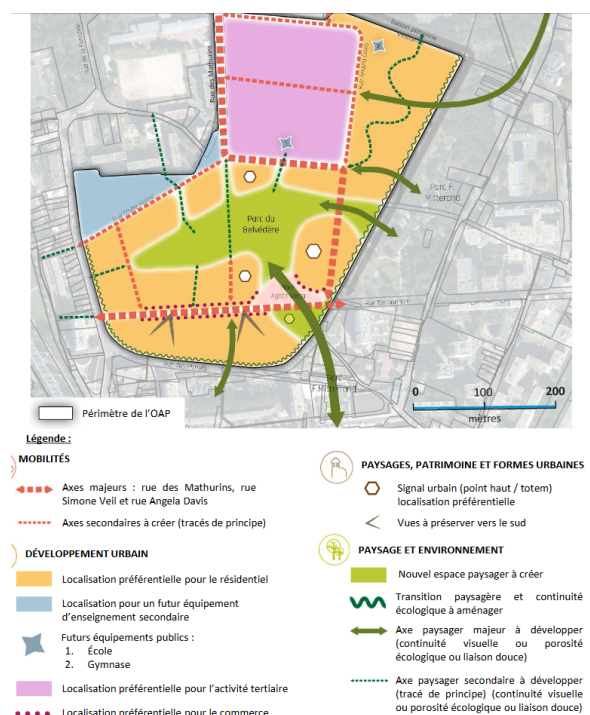
OAP Mathurins

Au Sud de la commune, le site des Mathurins était autrefois occupé par la direction générale de l'armement. Cet espace de 16 ha est à l'interface du centre et du sud de la ville. Avant de mettre en œuvre l'OAP Mathurins, la réhabilitation du sous-sol, et sa confortation sont indispensables, compte tenu de l'existence d'anciennes carrières. Il est prévu une mixité fonctionnelle assurée par l'arrivée de 4 000 emplois, ce qui permettra un rééquilibrage emploi/habitat. La création

d'un parcours éducatif via la création d'équipements scolaires et sportifs de différentes natures (école, gymnase) confortera cette démarche. Outre la mixité fonctionnelle, la mixité sociale avec un panel d'offres, est l'un des enjeux de l'OAP Mathurins qui entend participer aux objectifs de production d'emplois et de logements fixés à l'échelle de la métropole.

L'objectif est de créer suffisamment de logements pour accueillir 6 500 habitants environ, dans des logements sociaux, des logements en accession libre, de l'habitat participatif et des résidences services. La préservation des vues sera assurée grâce à une transition des hauteurs mise en œuvre au moyen de constructions en épannelage. La réalisation de ces objectifs impose l'ouverture du site des Mathurins sur le reste de la ville en supprimant tous les obstacles physiques : murs, clôtures, etc..., et en créant un réseau viaire hiérarchisé, des cheminements doux et des transports en commune.

Le site doit être intégré à la trame verte balnéolaise qui relie des parcs (la boucle des 7 parcs) ; par ailleurs de nombreuses initiatives sont recensées pour développer des espaces de biodiversité au sein de la Trame Verte et Bleue : augmentation des espaces verts perméables, création du parc du Belvédère etc.... Parmi les orientations données pour satisfaire à l'exigence du développement durable, on peut citer la végétalisation des constructions (toitures), la haute performance énergétique des bâtiments neufs, une gestion durable de l'eau et des déchets se traduisant notamment par l'incitation à la pratique du compostage, la récupération des eaux pluviales, la multiplication des espaces de retenues d'eau. Le raccordement du site à un réseau de géothermie est étudié.



OAP Bas Longchamps

L'objectif est d'introduire de la mixité sociale et si possible fonctionnelle dans ces grands ensembles datant des trente glorieuses, situés au sud-est du territoire sur l'ancien site Sanofi, sur le secteur des grands ensembles Abbé-Grégoire Mirabeau – quartier prioritaire de la politique de la ville - sur le secteur bordant le parc François Mitterrand et le secteur commercial et administratif des Bas Longchamps. C'est un ensemble grevé notamment par la paupérisation et par un schéma de circulation essentiellement routier. Le résidentiel, l'activité économique et commerciale seront mieux maillés et reliés au reste de la ville, la densité sera contenue. Des espaces verts accessibles au public doivent être créés et la qualité de ceux existants améliorée ; enfin le site doit s'ouvrir sur la ville.

Le secteur Abbé Grégoire Mirabeau est un quartier prioritaire de la politique de la ville. Une intervention lourde sera programmée (réhabilitations, restructurations, surélévations, résidentialisation) et sera accompagnée de démolitions partielles sur le secteur dit Abbé Grégoire Montesquieu. Des constructions neuves verront le jour mais la reconstitution de l'offre de logements sur le site ne pourra être que partielle – la jauge ayant été fixée à moins de 40% du volume de construction neuve du site. La répartition des typologies par opération fait l'objet de consignes dont l'objectif est de créer des logements plus petits ou spécifiques pour des jeunes, des étudiants.

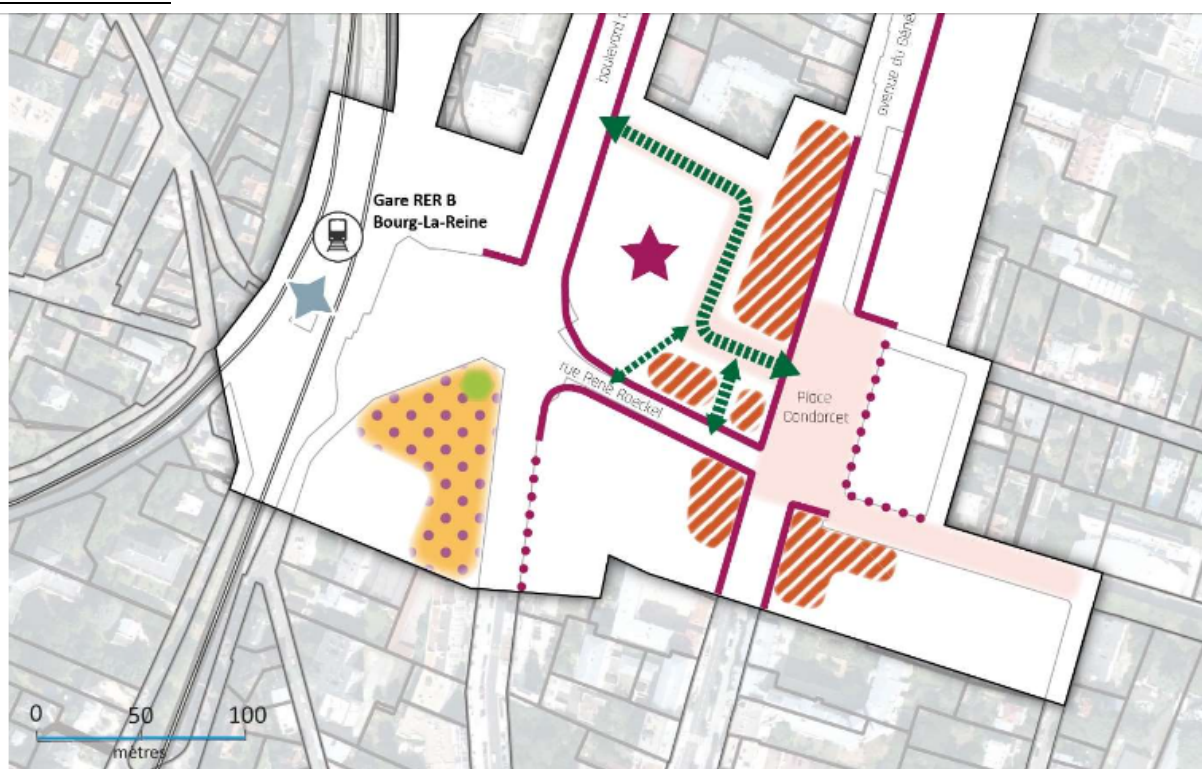
Tout le réseau viaire sera restructuré avec pour objectif de réduire les nuisances sonores par exemple le long de la rue Paul Vaillant Couturier qui traverse le quartier, les connexions avec le RER B améliorées, l'espace réservé au stationnement réduit. Des liaisons douces seront créées, des accessibilités à travers le site au réservoir de biodiversité seront créées et le cheminement piéton le long de la voie ferrée sera renforcé.

L'exigence environnementale pour cette OAP est forte : utilisation du réseau de chaleur de la ville majoritairement alimenté par la géothermie, gestion durable de l'eau et des déchets : incitation au compostage, gestion de l'eau à la parcelle, incitation à la réduction de consommation d'eau etc...Le potentiel écologique de ce secteur sera valorisé grâce à l'accroissement de la présence d'espaces verts ouverts au public (création d'un nouveau parc dans le quartier Abbé Grégoire), à la consolidation de l'inscription dans la Trame Verte et Bleue communale en renforçant les connexions Est-Ouest, en facilitant l'accès au Parc François Mitterrand, en poursuivant les Trames Vertes de Cachan et Bourg-la-Reine, en créant des espaces verts de proximité, en favorisant la végétalisation des constructions, en promouvant des modes de déplacement doux.



6.1.5.3.3. OAP communale de Bourg la Reine

OAP Centre-ville



— Périumètre de l'OAP



LOGEMENTS ET AMÉNITES URBAINES



Développer l'habitat et les activités



Renforcer le pôle multimodal par la création d'une gare routière (emplacement indicatif).



MOBILITÉS



Gare RER B



Améliorer les cheminements doux et l'espace public aux abords du marché (visibilité, accessibilité et convivialité)



Requalifier l'espace public en lieu de partage et de convivialité



PAYSAGES, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



Valoriser le bâti de faubourg



ÉCONOMIE ET COMMERCES



Linéaire commercial à protéger, privilégiant le commerce de détail et la restauration



Linéaire commercial à créer



Permettre la rénovation de la halle de marché



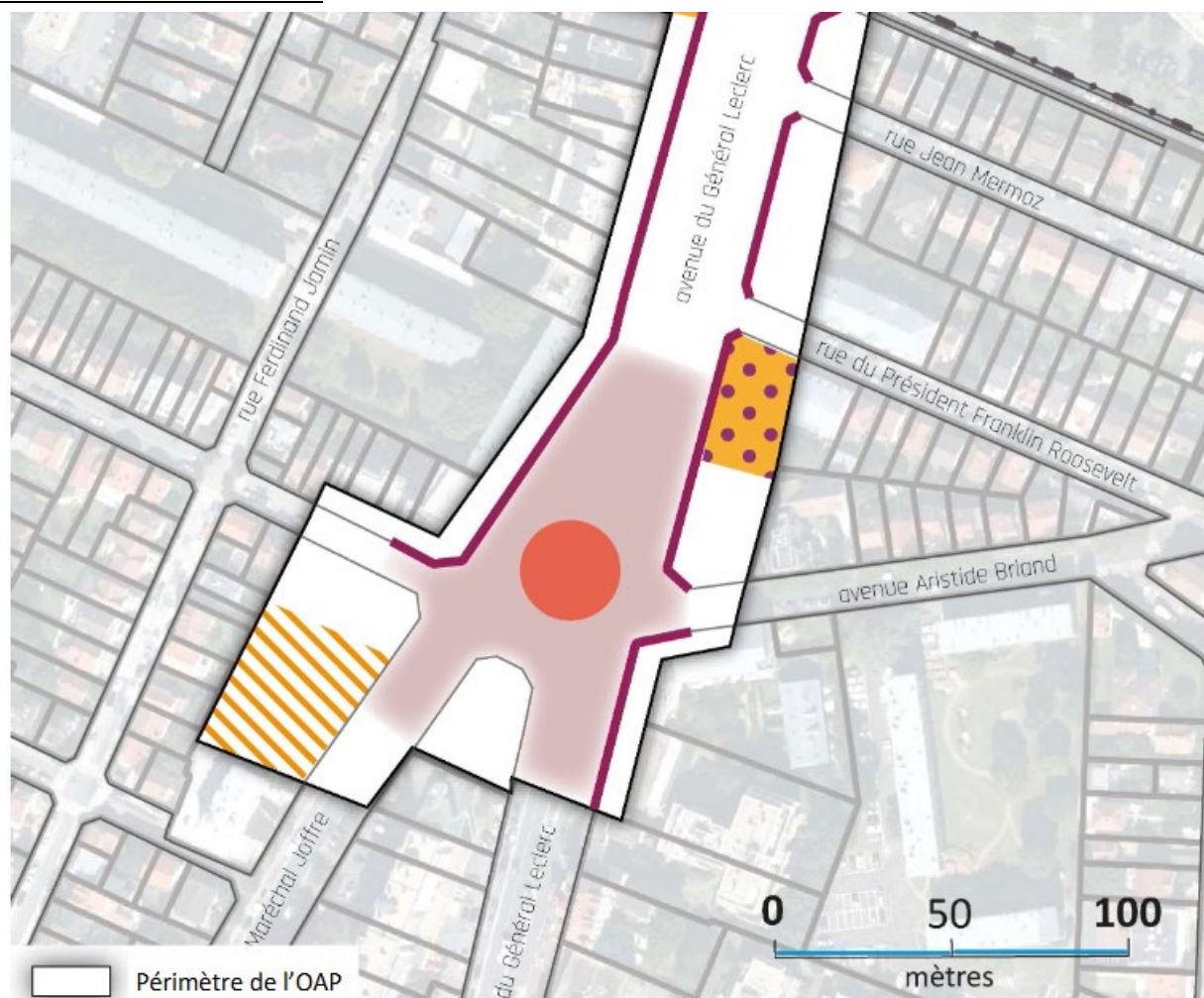
ENVIRONNEMENT



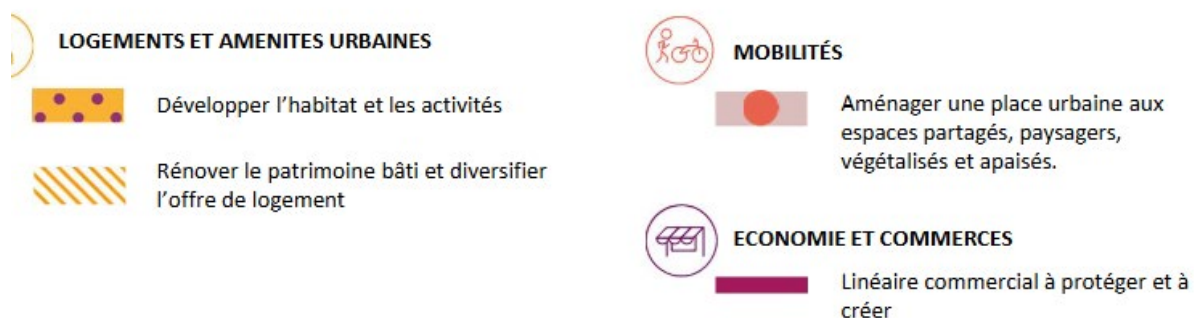
Créer un espace public paysager apaisé

Elle prévoit la réorganisation de la place Condorcet – il s'agit autour de cette place de valoriser le bâti de faubourg et de la requalifier en lieu de partage et de convivialité -, de même que celle de la Gare, mais aussi la rénovation de la halle du marché dont l'accessibilité sera améliorée. Les rez-de-chaussée commerciaux seront privilégiés, avec comme activités préférentielles la restauration et le commerce de détail. La construction des immeubles aura lieu en épannelage au sud de la place de la Gare, en bordure de la rue Roeckel, dans l'îlot central situé de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc.

OAP Entrée de ville Nord



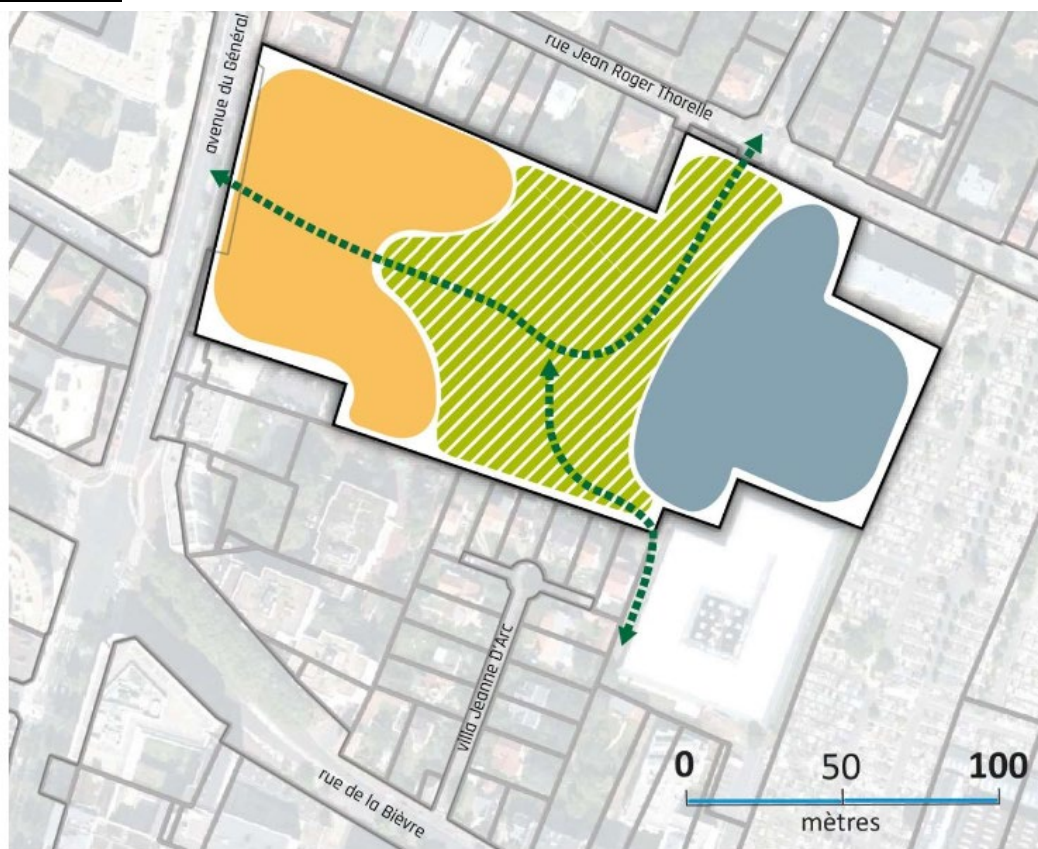
Légende :



L'amélioration de l'entrée de ville passera par l'aménagement de la RD920 comme boulevard urbain, l'amélioration de l'entretien des immeubles bordant cette voie, la réorganisation des carrefours dits Place de la Résistance et carrefour des 3 communes afin de fluidifier le trafic et sécuriser les traversées piétonnes. Le renforcement du tissu commercial et d'activités grâce à la protection ou la création d'un linéaire commercial le long de l'avenue du Général Leclerc, l'investissement végétal avec notamment des plantations d'arbres et des plantations d'alignement pour un effet de perspective marquant l'entrée de ville, la création d'une piste cyclable, la réduction des nuisances sonores par le traitement de la voirie, le choix d'une

architecture de qualité et la volonté d'aller vers un accroissement modéré des constructions caractérisent ce projet.

OAP Faïencerie



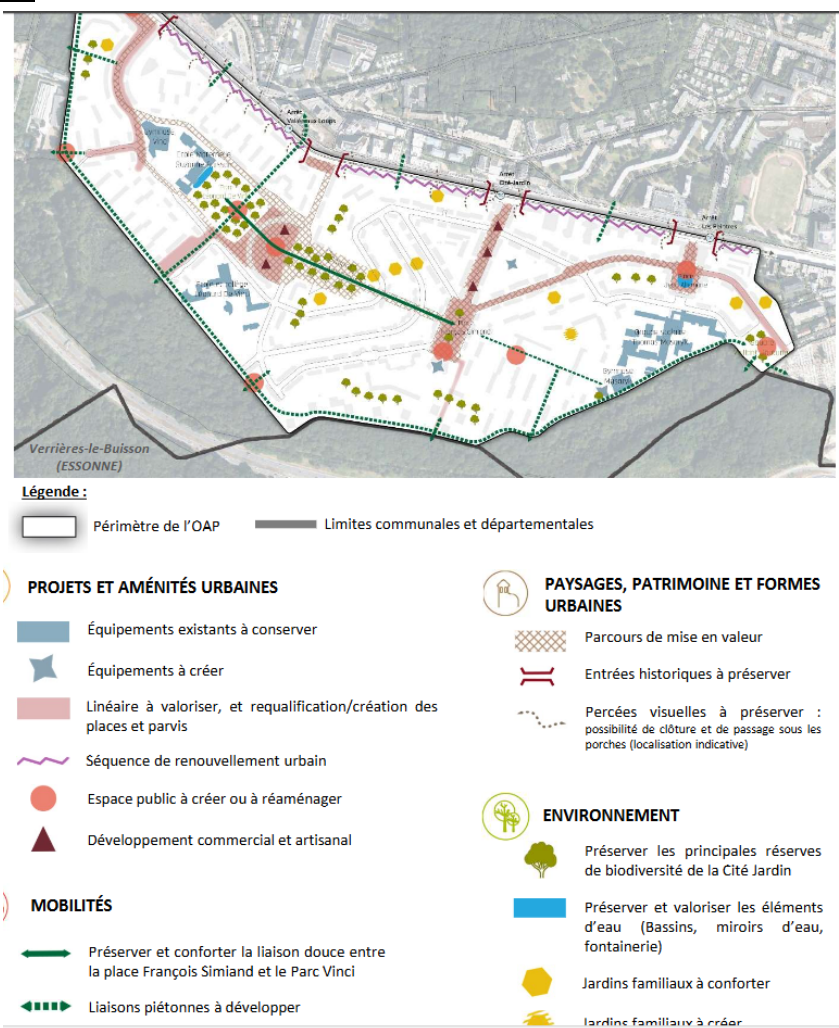
Légende :



La ville souhaite requalifier ce secteur stratégique qui se situe à la jonction des quartiers centraux et des secteurs pavillonnaires, et l'inscrire dans une démarche environnementale exigeante avec un label Ecoquartier. Le site est principalement occupé par d'anciennes constructions essentiellement dédiées à l'enfance (groupe scolaire, crèche, gymnase) et par l'ancien bâtiment des services de la CPAM. A l'Est du site, qui est un secteur public, sont prévues la construction d'un nouvel équipement (groupe scolaire, gymnase, etc.) et la création d'un grand parc de 800 m², maillé de liaisons douces qui se poursuivront en direction de l'avenue du Général Leclerc, à travers la zone bâtie. Des sols perméables et naturels seront privilégiés. La partie Ouest comportera une programmation mixte, fonctionnelle et sociale, qui se traduira par des constructions de logements, dont une partie de logements sociaux, et la création d'activités en pied d'immeubles (cellules commerciales ou autres activités). Un épandage des immeubles assurera la transition avec le secteur pavillonnaire.

6.1.5.3.4. OAP communale de Chatenay-Malabry

OAP Cité Jardin



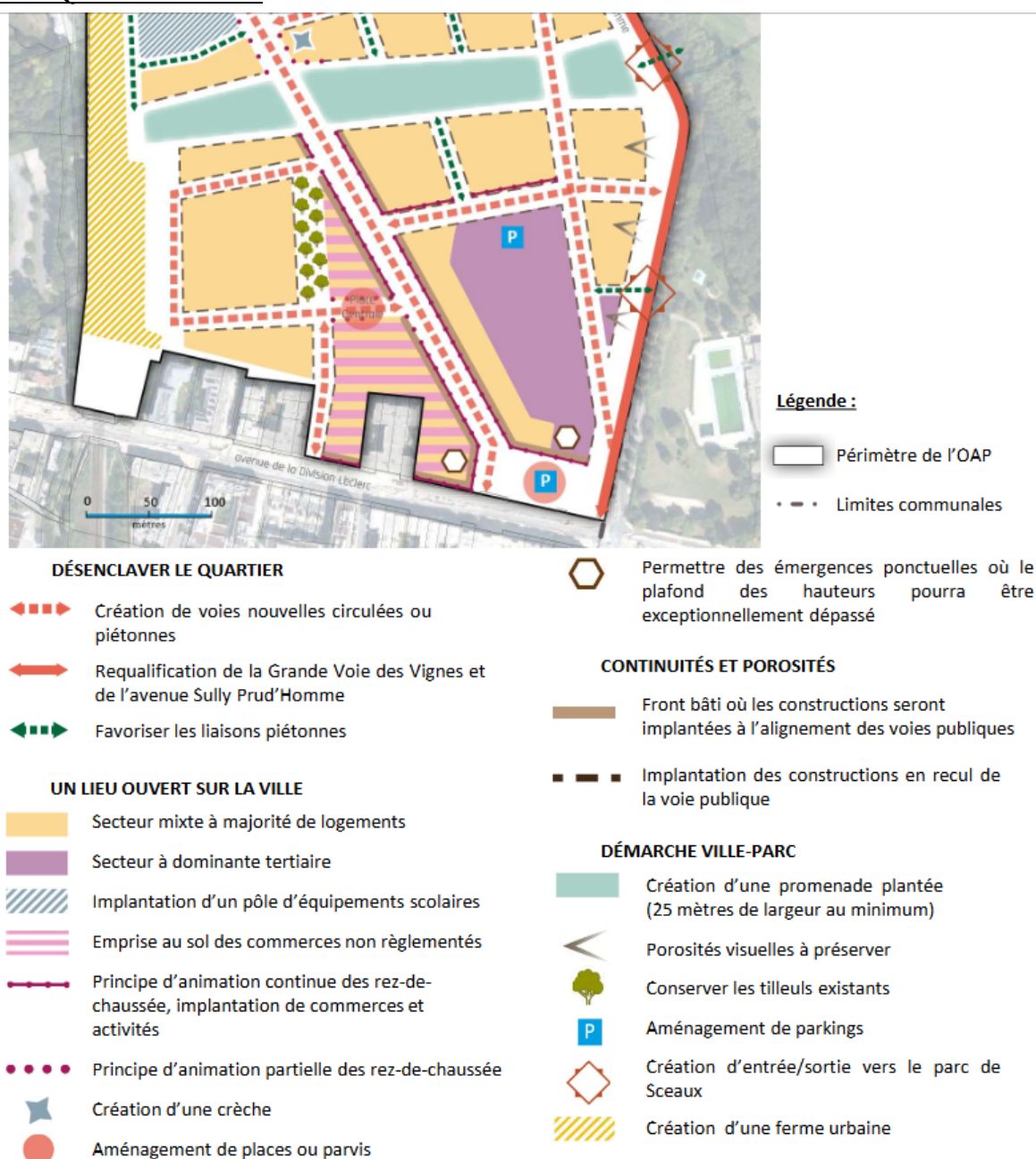
La Cité Jardin, à Châtenay-Malabry, est un ensemble urbain et paysager intégrant du logement social. C'est Henri Sellier qui a initié ce projet ; celui-ci a ensuite fait l'objet d'une réalisation en six tranches, de 1931 à 1955, sous l'égide de plusieurs architectes. La cité jardin a reçu le label ACR (architecture contemporaine remarquable) en 2009. Tout en respectant cet ensemble remarquable du XXème siècle, certaines démolitions de bâtiments isolés ou d'ensemble bâtis devront être programmées : elles permettront, tout en conservant les invariants architecturaux du site de le moderniser en y apportant des touches d'architecture contemporaine de qualité.

Programmation

Outre l'affirmation des quatre entrées historiques, auxquelles sont associées des places publiques (places François Simiand, Henri Sellier, Allemane), il est prévu de valoriser les micro-quartiers qui composent le site et d'y intégrer des constructions nouvelles tout en préservant l'harmonie de l'ensemble. Beaucoup d'équipements existants seront conservés : ainsi l'école maternelle Suzanne Masson et le gymnase Vinci, parmi d'autres. Un nouveau front bâti agrémenté de percées visuelles sera construit et le projet de géothermie communal sera intégré au projet de rénovation. L'attractivité de la Cité Jardin sera développée grâce à l'implantation d'un équipement structurant dans le cœur de la Cité-Jardin, place François Simiand, et d'équipements publics culturels et éducatifs, grâce à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, notamment sur la place Henri Sellier, et dans la galerie de l'avenue Albert Thomas. Des parcours de mise en valeur irrigueront toute la Cité de l'arrêt Malabry à

l'arrêt des Peintres, avec des antennes arrêt Cité-Jardin et arrêt Vallée aux loups. Le traitement paysager des cœurs d'îlots, libérés de la voiture individuelle, sera exigeant, consistant à préserver voire à créer des jardins familiaux, à conserver des arbres remarquables, à réaliser une Trame Verte et des liaisons douces, connectant la Cité Jardin avec le reste de la commune, ou encore la place François Simiand au Parc Vinci. La sauvegarde et la valorisation des éléments d'eau (bassins, miroirs d'eau, fontaines) font, dans l'OAP, l'objet d'une attention particulière. Les en-commun paysagers ne pourront pas être clos et les espaces privatifs seront limités en profondeur et en largeur.

OAP Quartier La Vallée



Cette OAP a vocation à faire des terrains de l'Ecole Centrale une nouvelle entrée de ville mais aussi à désenclaver ce site en le connectant au centre-ville. Il s'agit, à date, de mettre en œuvre un renouvellement urbain qui passe par la requalification de la Grande Voie des Vignes et de l'avenue Sully Prud'homme, par le tracé d'un nouveau réseau viaire, les liaisons piétonnes ayant la faveur des urbanistes qui ont fait le choix d'une promenade plantée, de la conservation

des tilleuls existants, de l'aménagement d'entrée et sortie vers le Parc de Seaux. La création d'une ferme urbaine de l'avenue de la Division Leclerc à la Grande Voie des Vignes est actée, de même qu'un aménagement des parkings, une mise aux normes du parc de logements, majoritaires dans un secteur mixte. La ville a opté pour une démarche ville-parc qui se veut exemplaire : densité confortable, mixité, proximité, nature-urbaine, ville bas-carbone.

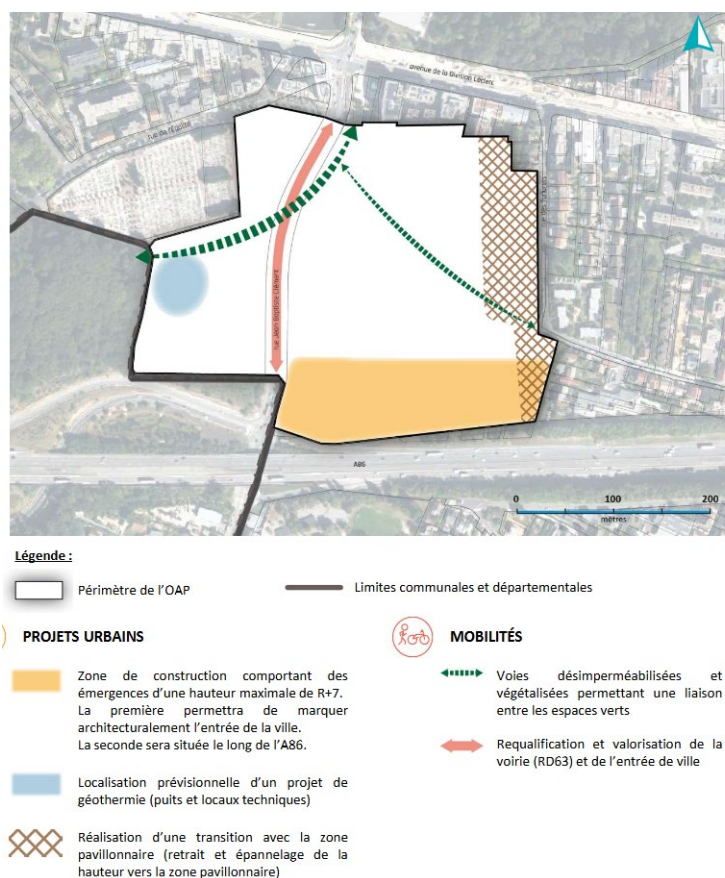
Programmation

Environ 40% de la surface du site sera réservée aux espaces publics, dont trois places et 15% d'espaces verts d'un équivalent de 2 ha. Les commerces de proximité s'implanteront le long du cours des commerces reliant deux places. Une offre de logements privés et sociaux de qualité et de typologie variée, pouvant accueillir à terme environ 4 600 personnes, est prévue. Sont aussi programmés des équipements tels que groupe scolaire, gymnase, collège et crèche.

OAP Démonstrateur écologique

Cette OAP a pour ambition de produire et de distribuer de l'hydrogène vert, obtenu à partir de l'électrolyse de l'eau, afin d'accélérer la transition énergétique dans le domaine des mobilités. A cette station, s'agrégeront une ressourcerie pour promouvoir l'économie circulaire, une école du développement durable, un démonstrateur de la rénovation énergétique. Une superficie légèrement supérieure à 18 000 m² classée en EBC donc non constructible, sera renaturée, ainsi que, dans la mesure du possible, le ruisseau de la Sygrie. L'ensemble du site fera l'objet d'une végétalisation importante et une attention particulière sera portée à la perméabilisation des sols. Pour sa desserte, ce site bénéficie, à proximité, du tramway 6 et bientôt du tramway T10. Des itinéraires cyclables seront sécurisés.

OA P Pharmacie



Un ensemble de plus de 13 hectares est devenu disponible après le départ de la faculté de pharmacie et du centre sportif universitaire. L'objectif de la commune est double : traiter qualitativement cette entrée de ville et améliorer l'attractivité économique de la commune en

réalisant des commerces et des services dans la continuité de ceux existant avenue de la Division Leclerc, et en développant un écoquartier à vocation tertiaire, constitué d'îlots offrant une grande flexibilité grâce à un urbanisme tertiaire innovant, durable et évolutif. Des équipements structurants sont également en projet. Le quartier sera désenclavé grâce notamment à la création de liaisons douces.

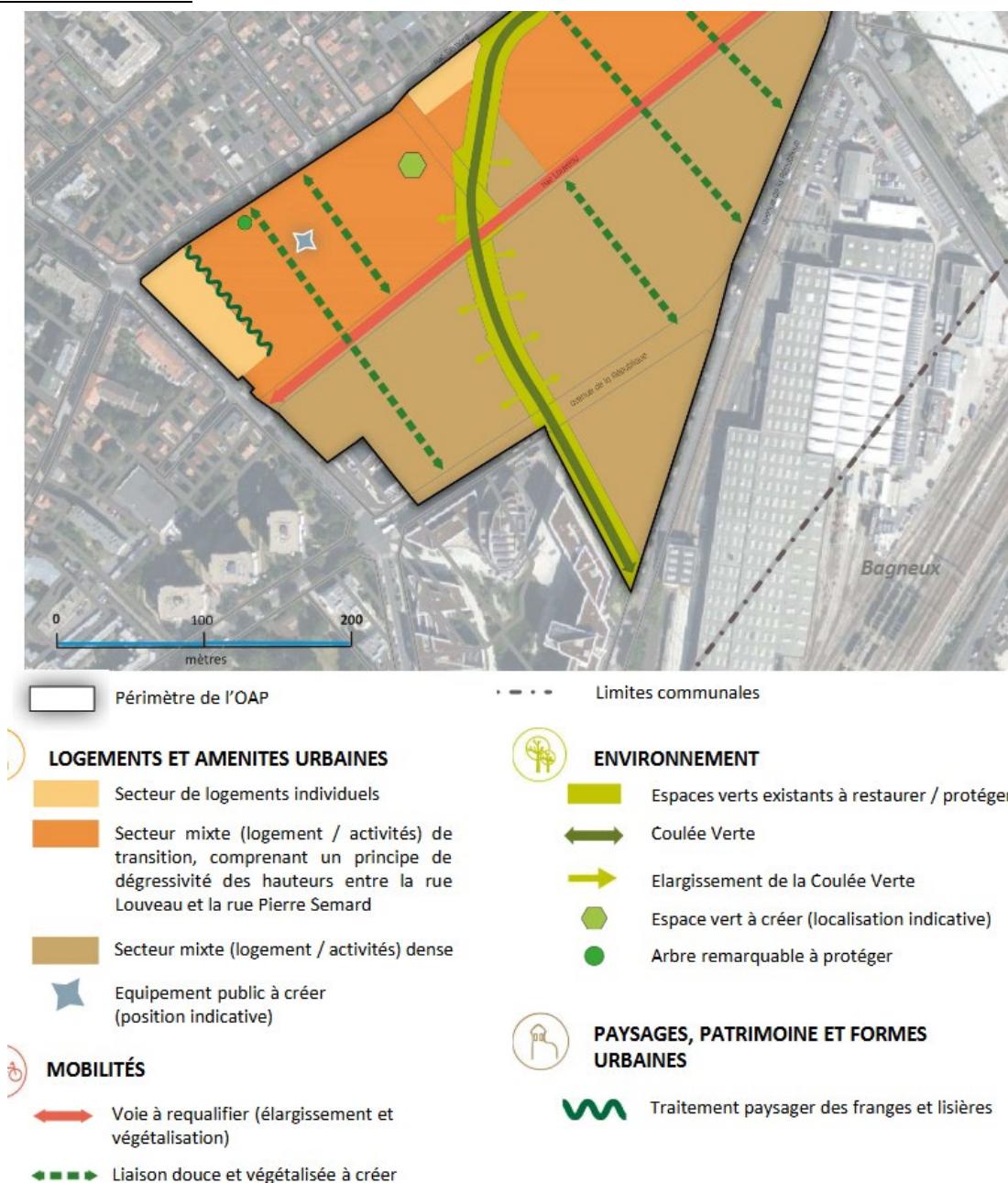
6.1.5.3.6. OAP communale de Chatillon

OAP ONERA



Situés au Sud de la commune, les 4 ha d'emprise foncière libérés par l'Etat, qui bénéficient d'une bonne desserte tant sur le plan routier que sur celui des transports en commun, vont permettre de répondre aux besoins exprimés sur ce secteur : équipements sportifs et espaces verts avec ouverture sur le parc André Malraux, outre un secteur mixte : logements et activités. La préservation des perspectives visuelles vers Paris et La Défense est actée dans le projet d'OAP.

OAP LES ARUES



Les 10 ha du secteur des Arues sont constitués d'un tissu urbain hétérogène, de faible qualité, à prédominance industrielle et artisanale, même si la présence d'activités tertiaires s'affirme de plus en plus nettement : la coulée verte traverse ce secteur. Une attention particulière sera apportée à la qualité environnementale, qu'il s'agisse du développement d'une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises situées à proximité, d'une trame viaire reliant ce quartier au reste de la ville, ou encore du bâti en charge d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle. Trois types d'usages et de destination ont été identifiés : un secteur pavillonnaire à préserver, un secteur mixte (activités/habitat) de transition entre le quartier pavillonnaire et une troisième typologie constituée de secteurs mixtes, denses et de grandes hauteurs : ces dernières seront travaillées avec des émergences, de façon toutefois à ne pas nuire à d'autres typologies de logements. Ainsi à la pointe Sud du projet, les hauteurs se rapprocheront de celles des bâtiments Orange Gardens, et le long de l'avenue Pierre Semard, l'implantation des constructions se fera en garantissant le maintien et la qualité de l'alignement d'arbres pour préserver les secteurs pavillonnaires.

6.1.5.3.7. OAP communale de Clamart

OAP Gare



Légende :

Périmètre de l'OAP

Limites communales

LOGEMENTS ET AMENITES

- Logements
- Programme mixte (bureaux, équipements et logements)

ENVIRONNEMENT

- Intégrer des espaces verts à la programmation (emplacement indicatif)
- Traitement paysager de la lisière avec la voie ferrée

ÉCONOMIE ET COMMERCES

- Linéaires de rez-de-chaussée actifs à créer
- Création d'un hôtel



MOBILITÉS

- Créer un réseau de places reliées entre elles par un cheminement doux
- Création d'un parking et principes d'accès
- Arrivée du futur tramway T10 (emplacement indicatif)
- Entrées de la gare de Clamart (ligne N)

Autour de ce pôle de déplacement multimodal (transports en commun, ligne N Transilien, ligne 15 Grand Paris Express, lignes de bus) seront développées des circulations douces. Est par ailleurs prévu un programme de construction de logements qui répond à l'injonction de densification autour des gares. Des équipements publics, des bureaux et des commerces de proximité compléteront l'ensemble. Des espaces verts seront aménagés, et notamment une trame verte au Nord du site : celle-ci, parallèle à la voie ferrée, préservera les nouvelles constructions des nuisances générées par le passage des trains.

OAP Jean Jaurès



Légende :

 Périmètre de l'OAP

LOGEMENTS ET AMENITES

-  Développer une offre de logements
-  Respecter un principe de dégressivité de la densité et de la hauteur pour la création d'espaces de jardins en cœur d'îlot, hauteurs avec un maximum de R+3+Combles pour s'accrocher aux constructions existantes de part et d'autre du périmètre de l'OAP



ENVIRONNEMENT

-  Prévoir des espaces de jardins et aménagements paysagers en cœur d'îlot
-  Créer une liaison piétonne publique accompagnée d'aménagements paysagers



ÉCONOMIE ET COMMERCES

-  Linéaires de rez-de-chaussée actifs à créer

Entre l'avenue Jean Jaurès et la rue de Vanves, il est prévu sur un terrain actuellement occupé par une station-service de développer une offre de logements respectant certains principes (dégressivité des hauteurs et de la densité pour la création de jardins en cœur d'îlots) et de créer une liaison piétonne agrémentée d'espaces paysagers qui traverse le site, ainsi que des espaces de jardins.

OAP Avenue Victor Hugo



Légende :

 Périmètre de l'OAP

LOGEMENTS ET AMENITES

 Développer une offre de logements dans des constructions à hauteurs dégressives de R+3+Combles à R+1+Combles

 Créer et aménager un espace public sous la forme d'une place piétonne

 Respecter un principe de dégressivité de la densité et de la hauteur pour la création d'espaces de jardins en cœur d'îlot, hauteurs avec un maximum de R+3+Combles pour s'accrocher aux constructions existantes de part et d'autre du périmètre de l'OAP



ENVIRONNEMENT

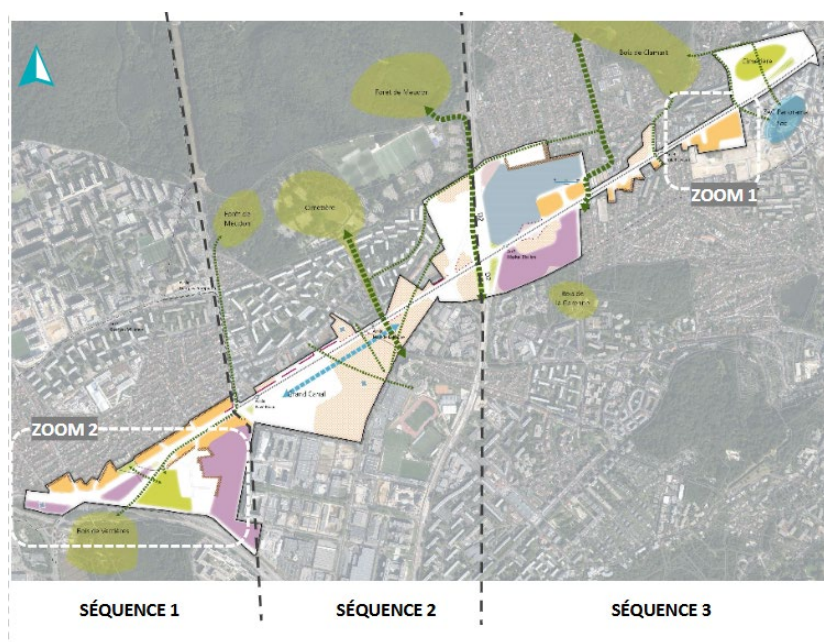
 Créer des espaces plantés et de qualité

 Prévoir des espaces de jardins et aménagements paysagers en cœur d'îlot

 Créer des percées paysagères

A la place des anciens magasins Marionnaud, il est envisagé, au titre de la requalification du site, de créer un espace public sous forme d'une place piétonne, et de développer une offre de logements respectant des principes de dégressivité tant en matière de densités que de hauteurs – de façon à accrocher les nouvelles constructions à celles préexistantes de chaque côté du site et à aménager des percées visuelles sur les jardins et le cœur d'îlot vert. Un jardin potager sera aménagé à l'arrière des constructions.

OAP RD 906



Le long de l'axe de la RD 906, secteur hétéroclite tardivement urbanisé, des opérations d'aménagement d'importance ont été réalisées (Arrivée du tramway T6, grandes opérations d'aménagement : Quartier du Panorama, Quartier des Canaux, enfouissement de la ligne à très haute tension libérant de la constructibilité, création de la ligne de tramway T10). La programmation, qui envisage de conforter certaines zones d'activités ou au contraire de les faire évoluer vers des espaces mixtes, a été divisée en 3 séquences : un secteur à vocation dominante de logements et des linéaires commerciaux à conforter ou à créer, un secteur dont la programmation n'est pas encore arrêtée, avec toujours des linéaires commerciaux à conforter ou à créer, et enfin un troisième secteur à vocation dominante de logement. Et toujours, accompagnant la réalisation de logements collectifs et individuels de qualité, des espaces publics qualitatifs et des équipements pour la 2^{ème} tranche du projet Panorama (Panorama II)

OAP Porte de Trivaux



Légende :

— Périmètre de l'OAP

--- Limites communales

LOGEMENTS ET AMENITES

— Dominante logements individuels

— Dominante logements collectifs

— Création d'un collège

ENVIRONNEMENT

— Continuité entre les rues de la Porte de Trivaux et des Carnets

MOBILITÉS

— Liaison douce végétalisée

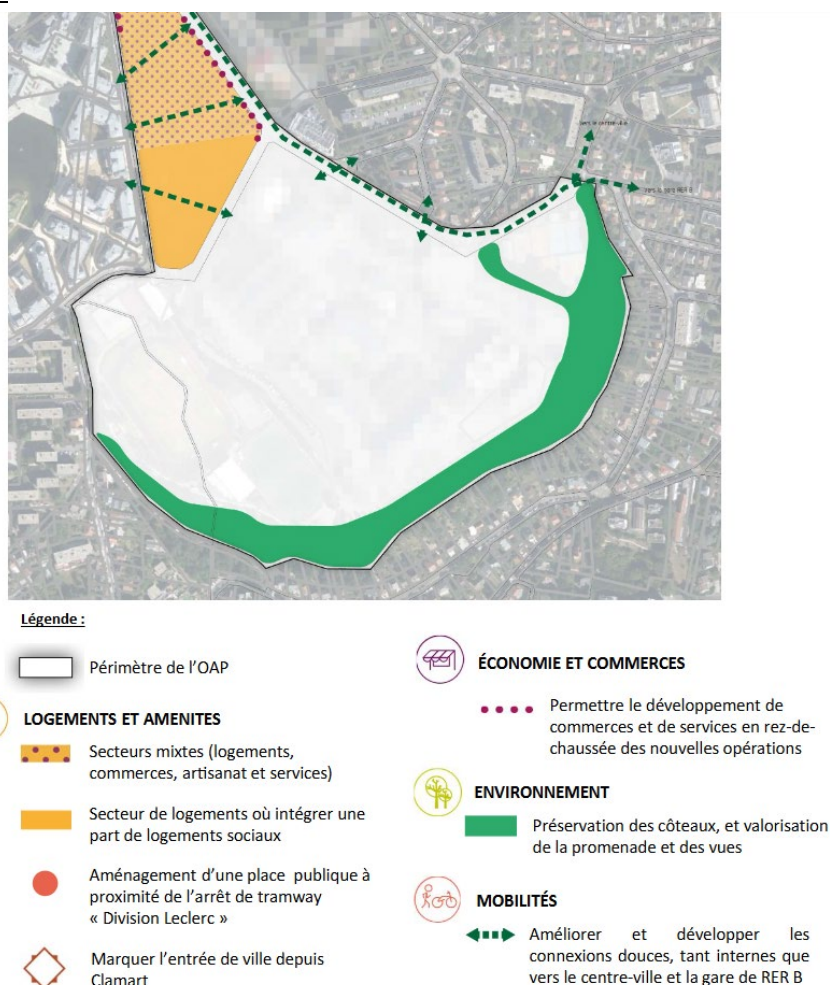
ÉCONOMIE ET COMMERCES

— Commerces (emplacement indicatif) à créer titre

Pour faire évoluer ce secteur hétéroclite et vieillissant, d'une superficie d'environ 2,8 ha, situé en face du site patrimonial remarquable (SPR) « Les Villas, Jardin Parisien », l'OAP prévoit d'assurer une transition entre le tissu pavillonnaire classé en SPR au Nord, et les logements collectifs de l'avenue du Général De Gaulle au Sud grâce à un épannelage progressif des hauteurs. La redynamisation du commerce de proximité est programmée en pied d'immeuble. L'implantation d'un collège est l'objectif prioritaire de cette OAP.

6.1.5.3.8. OAP communale de Fontenay aux Roses

OAP Panorama



C'est une zone monofonctionnelle, située sur Fontenay-aux-Roses et Clamart. Essentiellement dédiée à la recherche et au développement autour de la science du vivant et de la technologie, elle est déconnectée du reste de la ville. Le traitement des espaces publics est minimaliste et le réseau viaire très insuffisant, d'où le projet de renforcer les liens avec la gare RER et le centre-ville, d'améliorer la circulation piétonne et de manière plus générale, l'accessibilité au site. Ce secteur a été reconnu comme un secteur stratégique pour la construction de logements et la reconversion d'activités économiques, par le SDRIF. Il a encore été identifié comme pouvant faire l'objet d'un contrat CIN, qu'il s'agisse de constructions, de reconversion d'activités économiques et de recherches : le contrat d'intérêt national doit permettre à la ville de Fontenay-aux-Roses de bénéficier de l'accompagnement de l'Etat pour la construction et la reconversion des activités économiques et de recherches en voie de relocalisation vers le Grand Site de Saclay. Les zones à enjeux de développement que sont les secteurs en mutation de la ville seront, elles aussi, candidates à l'intégration dans ce contrat. L'objectif poursuivi par la

ville est le développement d'une programmation urbaine mixte et complémentaire autour des activités liées au monde de la santé, accompagnée de la création d'un centre d'excellence, afin de constituer une vitrine dans ce domaine, mais aussi le maintien d'une offre complète d'équipements sportifs.

Plus spécifiquement, la ville de Fontenay-aux-Roses a manifesté son souhait de revaloriser les terrains laissés vacants à la suite du départ d'EDF-Lab vers le plateau de Saclay, en créant un nouveau quartier caractérisé par une mixité sociale et fonctionnelle. A proximité des terrains du CEA, la commune a donc identifié, comme indiqué précédemment, la possibilité de développer des activités liées à la santé mais aussi de développer une programmation immobilière pour les créateurs d'entreprises.

Au plan environnemental, l'OAP prévoit la préservation du coteau boisé du Panorama (ENS), le développement des boisements in situ, la création d'un corridor écologique en direction de la coulée verte, le développement de la Trame Bleue.

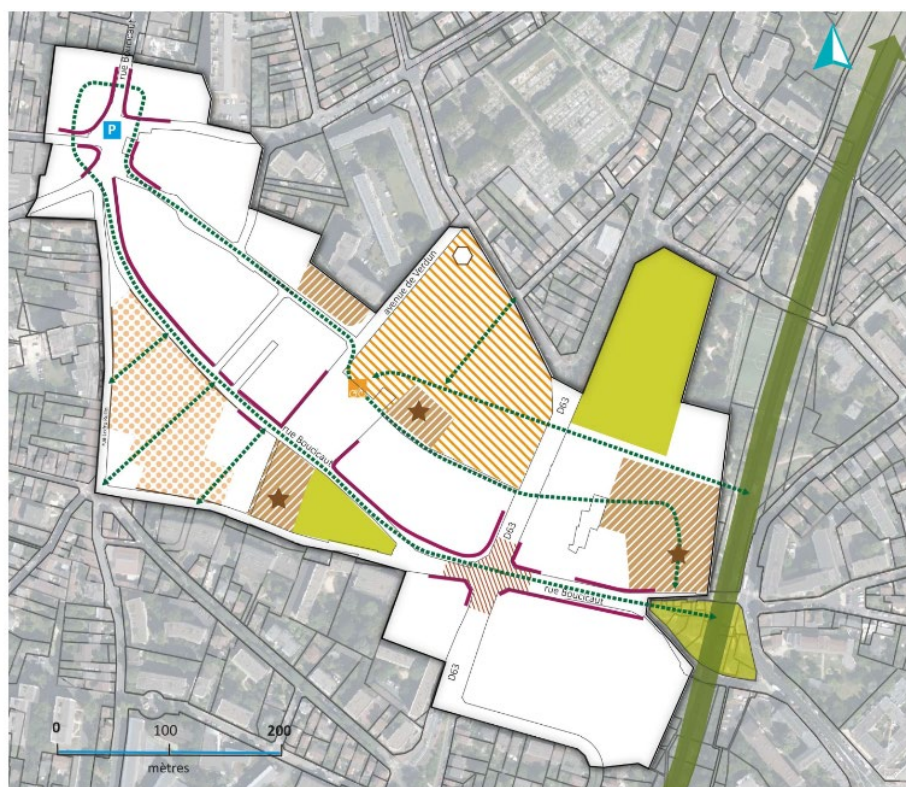
OAP Ilot Lombard



Il s'agit, au Sud-Est de la ville, de requalifier le site en remplaçant le gymnase vétuste par un nouvel équipement – qui sera connecté aux espaces verts limitrophes : Roseraie, Square des Anciens Combattants –, en implantant des commerces et services pour intégrer une mixité fonctionnelle, en mettant en valeur la continuité écologique de la voie ferrée, en développant la Trame bleue, en réalisant un jardin suspendu, espace-relais prolongeant la continuité verte constituée par les espaces verts limitrophes, en construisant des logements dont les hauteurs respecteront un gradient : toutefois un dépassement de hauteur sera autorisé pour permettre

l'émergence d'un « bâtiment signal ». L'insertion architecturale, mais aussi les orientations architecturales, l'utilisation de matériaux pérennes seront recherchées. Les liaisons piétonnes seront privilégiées, et la connexion de l'îlot Lombard à la gare RER et aux centres-villes de Fontenay-aux-Roses et Sceaux améliorée.

OAP Centre-ville



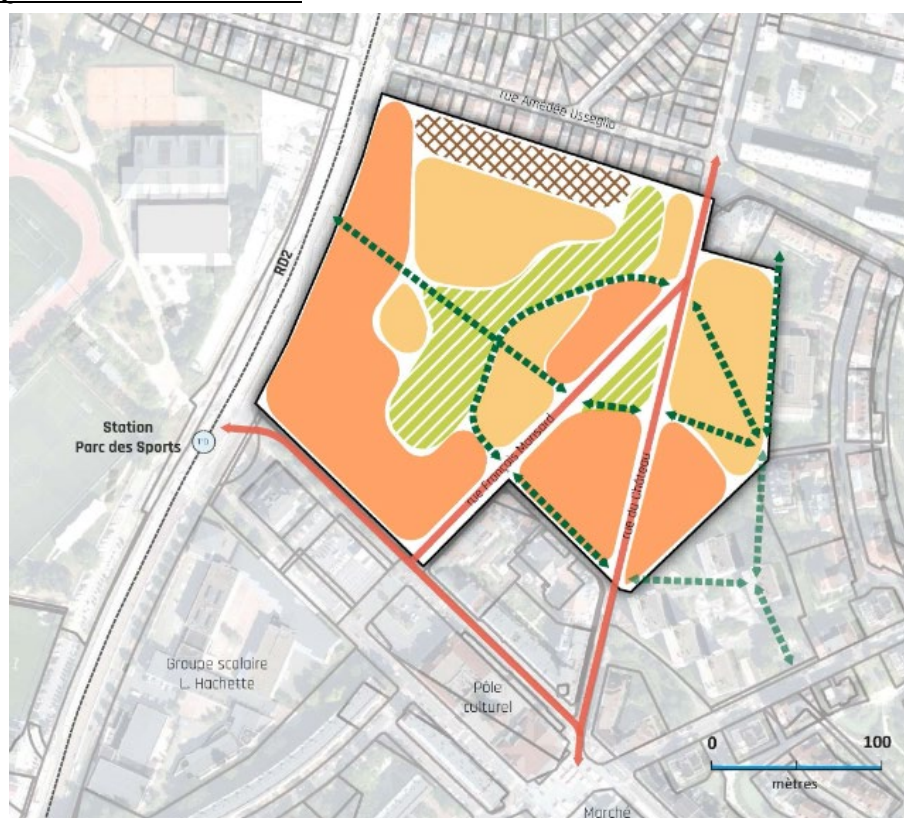
- Périètre de l'OAP
- LOGEMENTS ET AMENITES**
- Secteur de renouvellement urbain pour :
 - la création de logements respectant un gradient de hauteurs depuis la place du Général de Gaulle (R+2+attique) vers le cimetière (R+5 avec possibles émergences)
 - Les espaces boisés classés seront maintenus et une perspective visuelle devra être ouverte sur le château.
 - Le réaménagement des espaces publics de la place du Général de Gaulle devra permettre de sécuriser les circulations douces.
 - Secteur de réflexion pour le réaménagement du secteur Boucicaud
- ENVIRONNEMENT**
- Maintenir les espaces verts existants
 - Coulée verte
- ÉCONOMIE ET COMMERCE**
- Conforter les linéaires commerciaux
- PAYSAGES, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES**
- Bâtiment marqueur / émergence ponctuelle
 - Ensembles urbains remarquables à préserver et valoriser
- MOBILITÉS**
- Améliorer les cheminements doux et en transports en commun, notamment à destination de la coulée verte via la création d'un mail piéton depuis la place du Général de Gaulle
 - Aménager un parking souterrain en entrée de ville
 - Développer le stationnement pour vélos

Cette OAP vise à réaménager le centre-ville en mettant en valeur le patrimoine communal, notamment les abords du château, et en traitant harmonieusement la rue Boucicaud de bas en haut : son réaménagement est encore à l'étude. Les connexions avec le RER B, le T6, la qualité de la desserte par les transports en commun, les itinéraires piétonniers et cyclables, la sécurisation des franchissements des axes de circulation, constituent l'un des enjeux essentiels

de cette OAP. Il est encore prévu de maintenir des commerces de proximité en rez-de-chaussée et autour des places urbaines : ce qui se traduit par la restructuration ou la requalification de la place de l'Eglise, la place du Général De Gaulle, qui doit incarner une véritable centralité, et le carrefour de la Cavée. La valorisation des espaces verts s'incarne dans l'amélioration des liaisons avec la coulée verte, dans le maintien des EBC ou encore dans l'aménagement d'un jardin public de plus de 3 000 m². Vont être créés 200 logements en accession à la propriété, en prenant soin d'assurer une transition qualitative des hauteurs, de telle façon qu'elles ne nuisent pas à leur environnement.

6.1.5.3.9. OAP communale du Plessis Robinson

OAP Quartier des Architectes



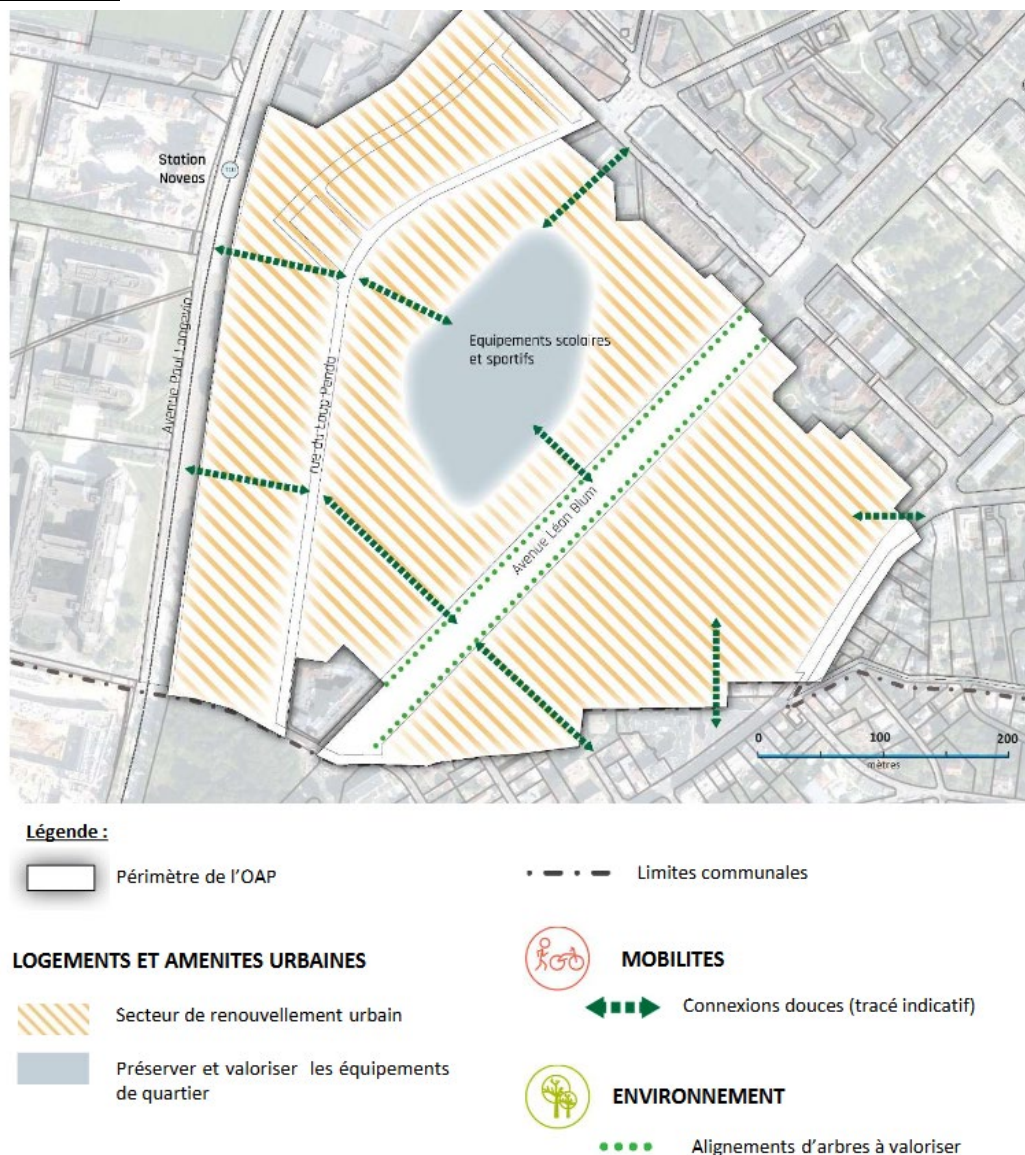
Légende :

	Périmètre de l'OAP
LOGEMENTS ET AMENITES URBAINES	
	Principe de secteur de densité plus importante
	Principe de secteur de densité moyenne
ENVIRONNEMENT	
	Cœur vert et bleu
	PAYSAGES, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES
	Principe de secteur de transition progressive avec le quartier pavillonnaire
	MOBILITÉS
	Axes structurants apaisés
	Principe de maillage doux

Il s'agit d'un quartier situé en limite du tramway T10, d'une superficie d'environ 6,5 ha, qui s'inscrit dans la continuité des phases III et IV de la Cité Jardins. Compte tenu des signes d'obsolescence des bâtiments ainsi que des problèmes d'isolation et d'accessibilité pour les personnes âgées et handicapées, de l'absence de mixité sociale – il est en effet exclusivement dédié au logement social – des opérations de démolition reconstruction sont programmées dans

ce quartier promis à une haute densification (1 700 logements diversifiés) au schéma directeur de la région Ile-de-France, avec à terme une reconstitution de l'offre de logements sociaux existante. La reconstruction du collège Claude Nicolas Ledoux est actée sur le Parc des Sports. L'Eglise Sainte-Marie-Magdeleine sera déplacée à proximité de la Maison des Arts et du marché. Les besoins en équipements publics doivent faire l'objet d'une réflexion menée conjointement sur deux sites : Quartier des Architectes et Novéos. La biodiversité et la protection de l'environnement sont deux ambitions affichées par cette OAP : espaces publics plantés, corridors écologiques, pour la première, et pour la seconde : économie d'énergies grâce au développement de la géothermie, traitement écologique des eaux usées, collecte sélective des déchets, cette énumération n'étant pas exhaustive.

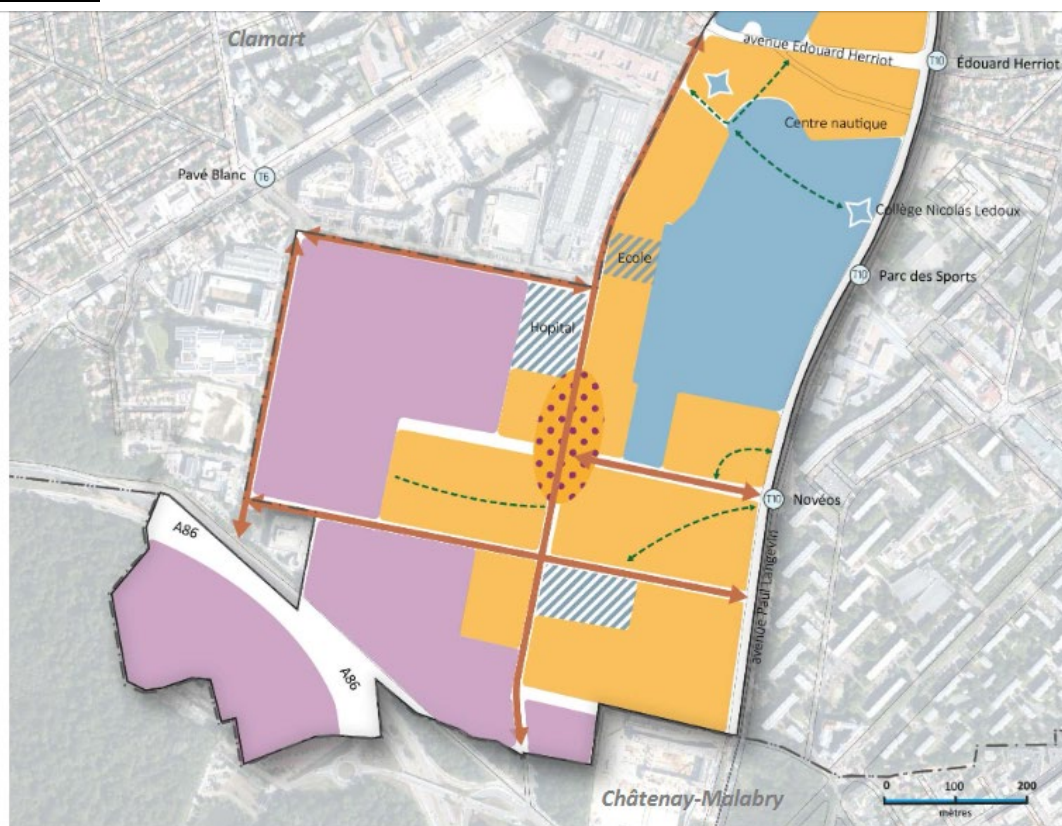
OAP Le Plateau



Au Sud de la Cité-Jardin haute et du Quartier des Architectes, Le Plateau, d'une superficie d'environ 25 ha présente les mêmes problèmes que le Quartier des Architectes : dégradation du bâti, difficultés d'accessibilité, défaut d'isolation du bâti, quasi-absence de mixité sociale. Les mêmes remèdes que ceux appliqués à l'OAP Quartier des Architectes sont préconisés pour l'OAP Le Plateau : la reconstruction de logements sociaux aux normes et la construction de logements privés permettront d'offrir aux habitants de meilleures conditions de vie. La desserte du quartier sera améliorée par un travail sur la trame viaire et par la promotion de mobilités

douces. Une grande trame paysagère s'inscrira dans la Trame Verte et Bleue. Le tramway T10 et les cheminements doux offriront aux résidents une alternative à la voiture.

OAP Noveos



Légende :

— Périimètre de l'OAP

--- Limites communales

LOGEMENTS ET AMENITES URBAINES

— Secteurs à vocation de dominante logements

— Centralité à créer intégrant une programmation mixte (logements, commerces, activités)

— Secteur d'équipements existants

— Équipements à créer ou requalifier

— Équipement ponctuel à intégrer au sein d'une opération



MOBILITÉS

— Axes structurants à l'échelle du quartier

— Liaisons douces à créer



ÉCONOMIE ET COMMERCES

— Secteurs à vocation de dominante d'activités

Ce secteur d'une superficie de 75 ha comprend La Boursidière, le Parc d'activités Novéos, le Parc des Sports et le Parc Technologique. Ce site a vocation à devenir un quartier mixte où logements, activités compatibles avec le développement de l'habitat, services, équipements, dont l'hôpital Marie Lannelongue reconstruit sur le site, coexisteront. Ce quartier offrira une nouvelle offre résidentielle diversifiée, mais aussi un bâti plus compact. Les principes de développement durable seront des objectifs prioritaires. Des équipements publics de proximité compléteront l'offre faite aux habitants. La desserte du quartier est optimale grâce aux tramways T6 et T10, et à l'échangeur complet de l'A86. Les déplacements piétonniers et cyclables seront toutefois prioritaires ce qui permettra l'émergence d'espaces calmes. Economies d'énergie, gestion de l'eau et traitement des déchets sont aussi abordés sous l'égide du développement durable et leur traitement rejoint celui initié dans l'OAP du Quartier des Architectes.

6.1.5.40. OAP communale de Malakoff

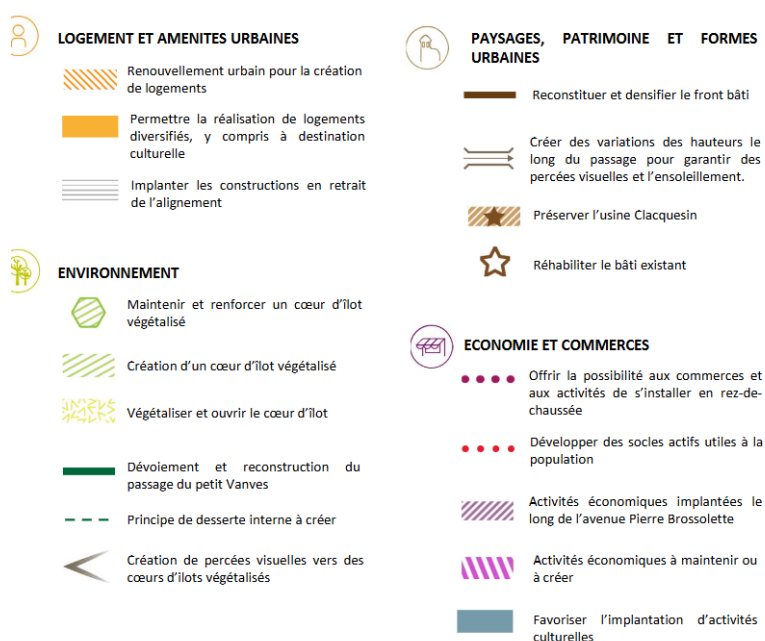
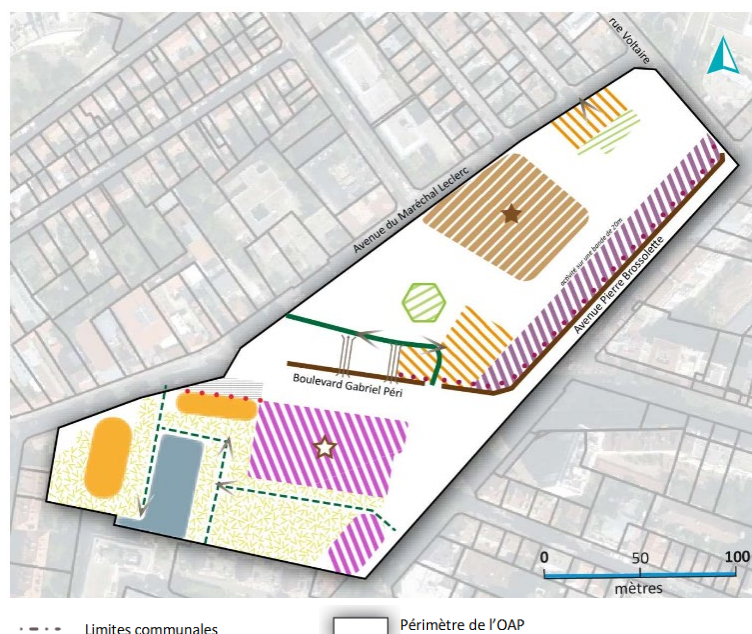
OAP Pierre Larousse



Au Nord de Malakoff, cette OAP a vocation à assurer le renouvellement de l'entrée de ville en requalifiant le carrefour Brancion, en permettant l'ouverture du campus de l'université sur la ville et en favorisant sa traversée. La réalisation de logements étudiants avec le CROUS est programmée à proximité immédiate de même que la recomposition, autour de l'église Notre-Dame dont la préservation et la valorisation sont actées, d'un espace public, que la mutation de la station-service rend réalisable.

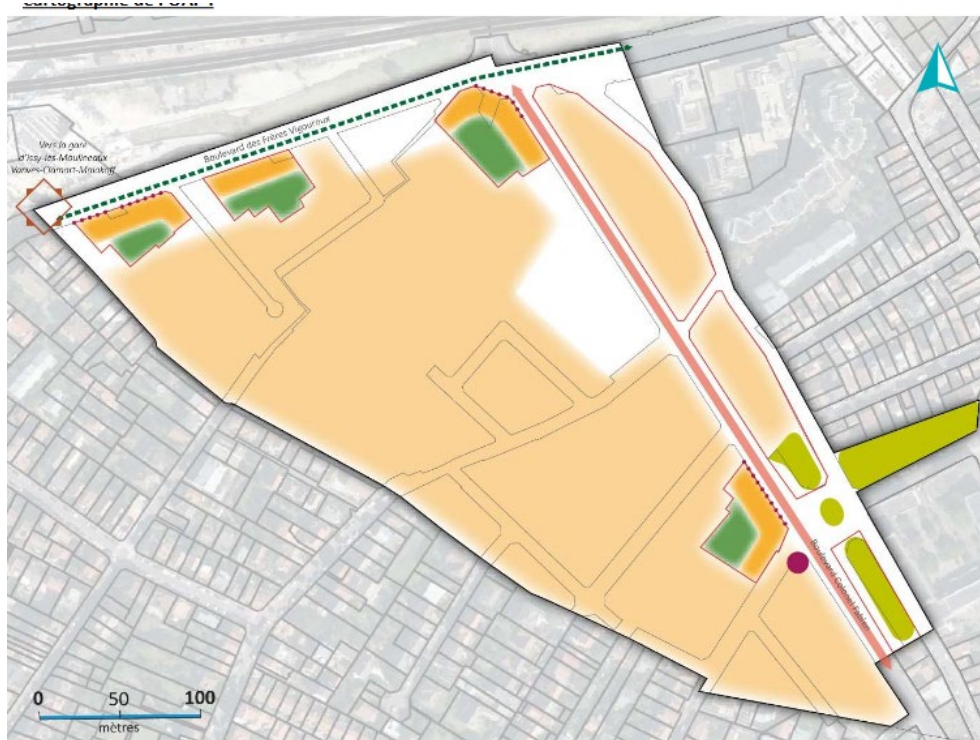
La requalification de la rue Pierre Larousse passe par l'aménagement d'espaces partagés et de rencontres agrémentés de cœurs d'îlots, qui contribuent à la pacification de la circulation. Le long de l'avenue est prévue la constitution d'un front urbain intégrant des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, ceux-ci étant soit à préserver soit à créer.

OAP Péri-Brossolette



L'OAP acte la reconstitution et la densification du front urbain le long de ces deux axes, boulevard Gabriel Péri et avenue Pierre Brossolette, le long desquels des activités économiques seront soit maintenues, soit créées, avec possibilité, avenue Pierre Brossolette, d'offrir la faculté aux commerces et autres activités de s'installer en rez-de-chaussée. La création de logements est prévue boulevard Gabriel Péri et avenue du Maréchal Leclerc de même que l'implantation d'activités culturelles. Le renforcement et le maintien d'un cœur d'îlot végétalisé est cartographié de même que la création d'un autre cœur d'îlot du même type : Boulevard Gabriel Péri, derrière le bâti existant qui doit être réhabilité, est prévue une végétalisation de l'essentiel de l'îlot que des dessertes internes traverseront et ouvriront sur l'avenue Pierre Brossolette et celle du Maréchal Leclerc. Des variations de hauteurs sont prévues entre le boulevard Gabriel Péri et le passage de Vanves afin de garantir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés et de conserver l'ensoleillement. Au titre de la préservation du patrimoine, l'usine Clacquesin sera conservée.

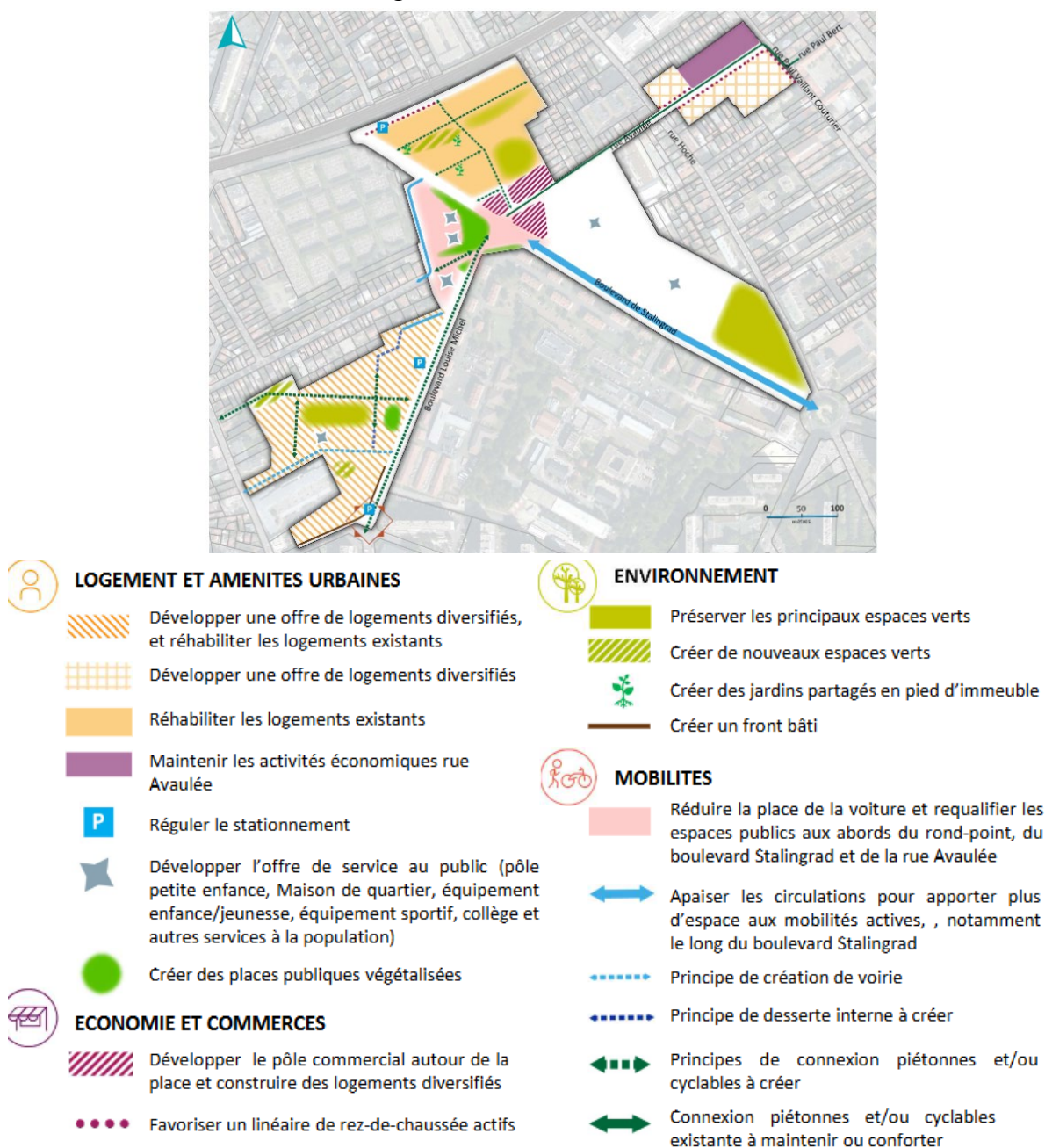
OAP Colonel Fabien



L'OAP Colonel Fabien est située à proximité de la gare de Clamart, donc au Sud de la commune de Malakoff. L'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express offre l'opportunité d'une requalification des boulevards des Frères Vigouroux et du Colonel Fabien. Le partage des flux de circulation de différentes natures (circulation automobile, circulations douces, stationnement) devra être mieux géré boulevard du Colonel Fabien. Et une piste cyclable est en projet le long du boulevard des Frères Vigouroux qui sera précédé d'un axe cohérent d'entrée de ville depuis la gare d'Issy-les-Moulineaux-Vanves-Clamart-Malakoff. Le long de l'avenue du Colonel Fabien sont prévus l'implantation de logements et le renforcement de la polarité commerciale existante. Les linéaires commerciaux existants seront mis en valeur, les espaces

verts sanctuarisés et des cœurs d'îlots végétalisés seront créés le long des deux boulevards. La protection du tissu pavillonnaire est expressément mentionnée sur la cartographie de l'OAP.

OAP Nouveaux –Barbusse- Stalingrad- Avaulée

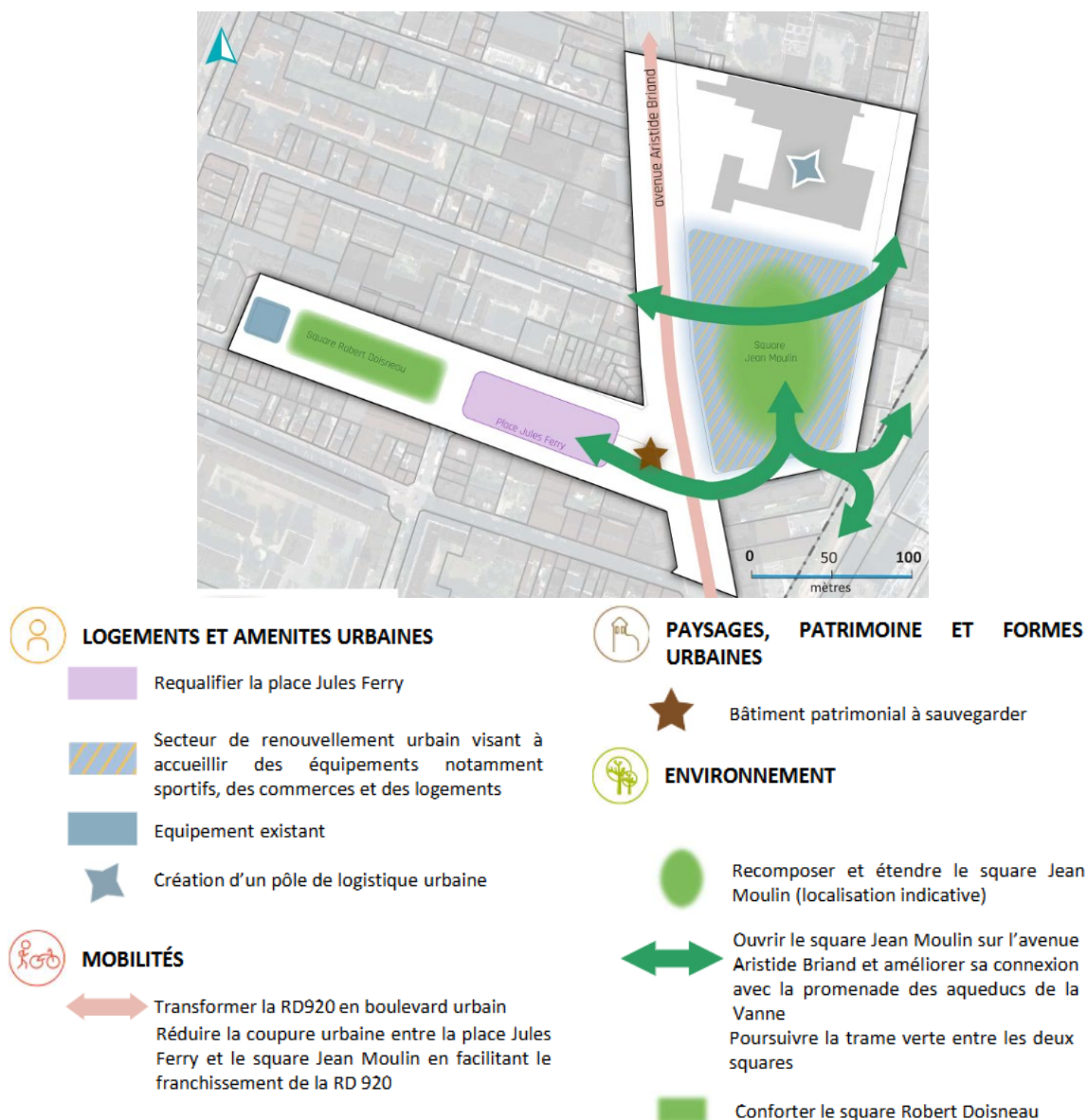


Au Sud de la ville de Malakoff, les quartiers Stalingrad, Barbusse et Avaulée sont trois secteurs à requalifier. Sont prévus dans l'OAP la réhabilitation des logements existants principalement le long du boulevard Louise Michel, ainsi qu'une diversification de la nouvelle offre de logements, tant le long de ce même boulevard que rue Avaulée, le long de laquelle est prévue la création d'un front bâti ainsi qu'un linéaire de rez-de-chaussée actifs. De nouvelles voies internes desserviront ces secteurs de logements à réhabiliter ou à créer. Il est prévu de maintenir les activités économiques le long de cette rue, et aussi de requalifier le pôle commercial Henri Barbusse. A l'intersection du boulevard de Stalingrad, du boulevard Louise Michel et de la rue Avaulée, la circulation automobile sera réduite et des plots d'offres de services au public seront développés, notamment pôle petite enfance, maison de quartier, équipement enfance/jeunesse, équipement sportif, collège et autres services à la population.

Au plan environnemental sont programmés l'aménagement d'une voie verte le long de ligne de chemin de fer, la renaturation des espaces publics qui peut revêtir la forme de nouvelles places publiques végétalisées, ou encore la création de nouveaux espaces verts, ceux existants étant préservés. Des jardins partagés seront disposés en pied d'immeuble à proximité de la place Henri Barbusse. Le long de l'axe boulevard Louise Michel, des connexions piétonnes et/ou cyclables vont être aménagées, tandis que celles de la rue Avaulée seront maintenues et même confortées.

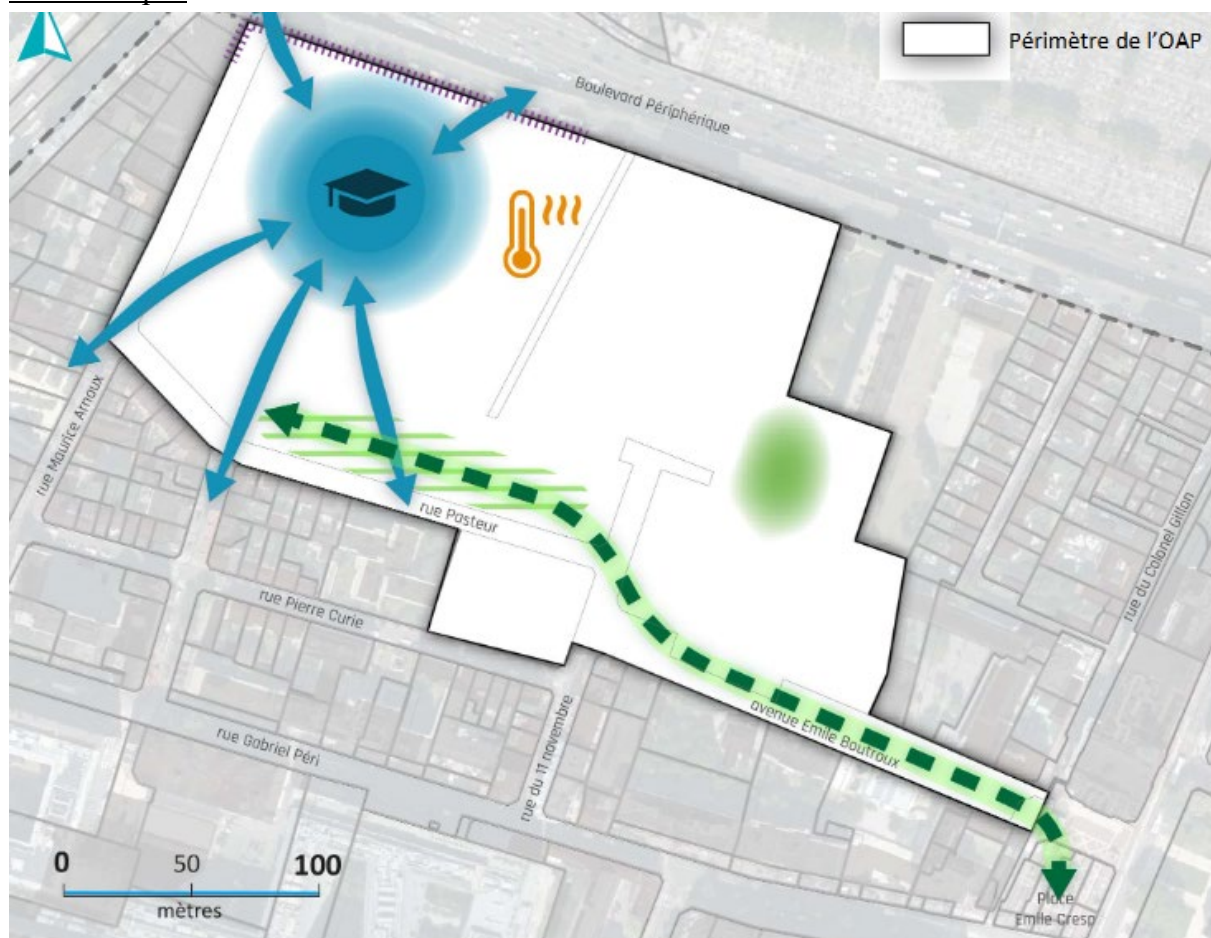
6.1.5.4.1. OAP communale de Montrouge

OAP Ferry- Briand /Moulin



L'objectif de l'OAP est de requalifier les abords de l'avenue Aristide Briand à hauteur de la place Jules Ferry. Afin d'atténuer le phénomène de coupure urbaine due à la RD920, axe à grande circulation, et afin de la transformer en boulevard urbain, son franchissement sera facilité grâce à la connexion des espaces verts situés de part et d'autre via la Trame verte dont le développement a été prévu de la place Jules Ferry à la promenade des aqueducs. A partir du square Robert Doisneau qui sera conforté, la trame se continuera jusqu'à la place Jules Ferry dont les espaces seront requalifiés : désimperméabilisation et végétalisation avec alignement

OAP Campus



LOGEMENTS ET AMENITES URBAINES



Renouvellement du campus en intégrant la mixité fonctionnelle du secteur (maintien de l'activité universitaire, équipements, logements, commerces...) et la recomposition de la trame viaire.

Préservation d'une large part d'espaces verts et re-végétalisation du site



Développement du projet de la géothermie de la ville



Ouvrir le campus sur la ville



ENVIRONNEMENT



Conserver l'espace vert et renforcer sa végétalisation



Valoriser l'espace vert et les aménagements d'espaces publics végétalisés, support de nouveaux usages connectés à la trame verte de la Ville



Connexion douce et végétalisée entre les principaux espaces verts du site et la trame verte de la ville



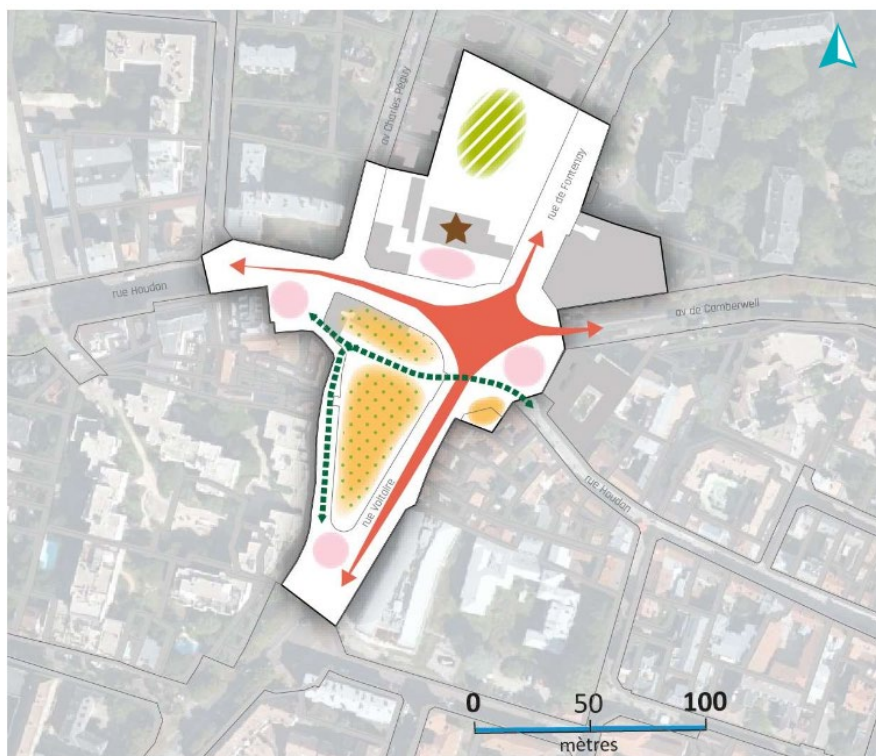
Requalification de la frange urbaine

La réflexion s'est focalisée sur l'idée d'un campus urbain (Campus de la Fac Dentaire et de l'Ecole Normale Supérieure) positionné en entrée de ville et ouvert sur celle-ci. La requalification de ce pôle d'enseignement universitaire passe par l'affirmation de la mixité fonctionnelle du secteur (maintien de l'activité universitaire, équipements, logements, commerces, services) et par la préservation d'une large part d'espaces verts et la revégétalisation du site. La construction de logements comptera des logements sociaux familiaux et étudiants. La ville développe un projet de géothermie qui bénéficiera aux constructions in situ. La frange urbaine qui sépare le campus du boulevard périphérique sera

requalifiée et l'avenue Emile Boutroux assurera une connexion douce et végétalisée entre les principaux espaces verts du site et la Trame Verte de la ville.

6.1.5.4.2. OAP communale de Sceaux

OAP De Gaulle



Il s'agit essentiellement de résoudre les ruptures urbaines dont est responsable ce nœud routier qui génère un morcellement du linéaire commercial, prive de visibilité l'entrée de la rue Houdan, rue piétonne commerçante. Ces absences de continuité se traduisent par un manque de cohérence entre l'espace qualitatif réservé aux piétons de la rue Houdan et les espaces de la place où la voiture domine. La traversée des voies et le parking constituent une barrière physique générant une rupture que les principes énoncés par l'OAP ont pour objectif d'atténuer en requalifiant les espaces publics et notamment les voies départementales (rue Voltaire et rue de Fontenay), parallèlement à l'extension du centre-ville piétonnier. La végétalisation du bâti et la création d'un espace vert de proximité, l'aménagement de places et parvis destinés à introduire des lieux de convivialité, de même que la restructuration de l'armature urbaine amélioreront la différenciation et donc la lecture des espaces.

6.1.6 Le règlement

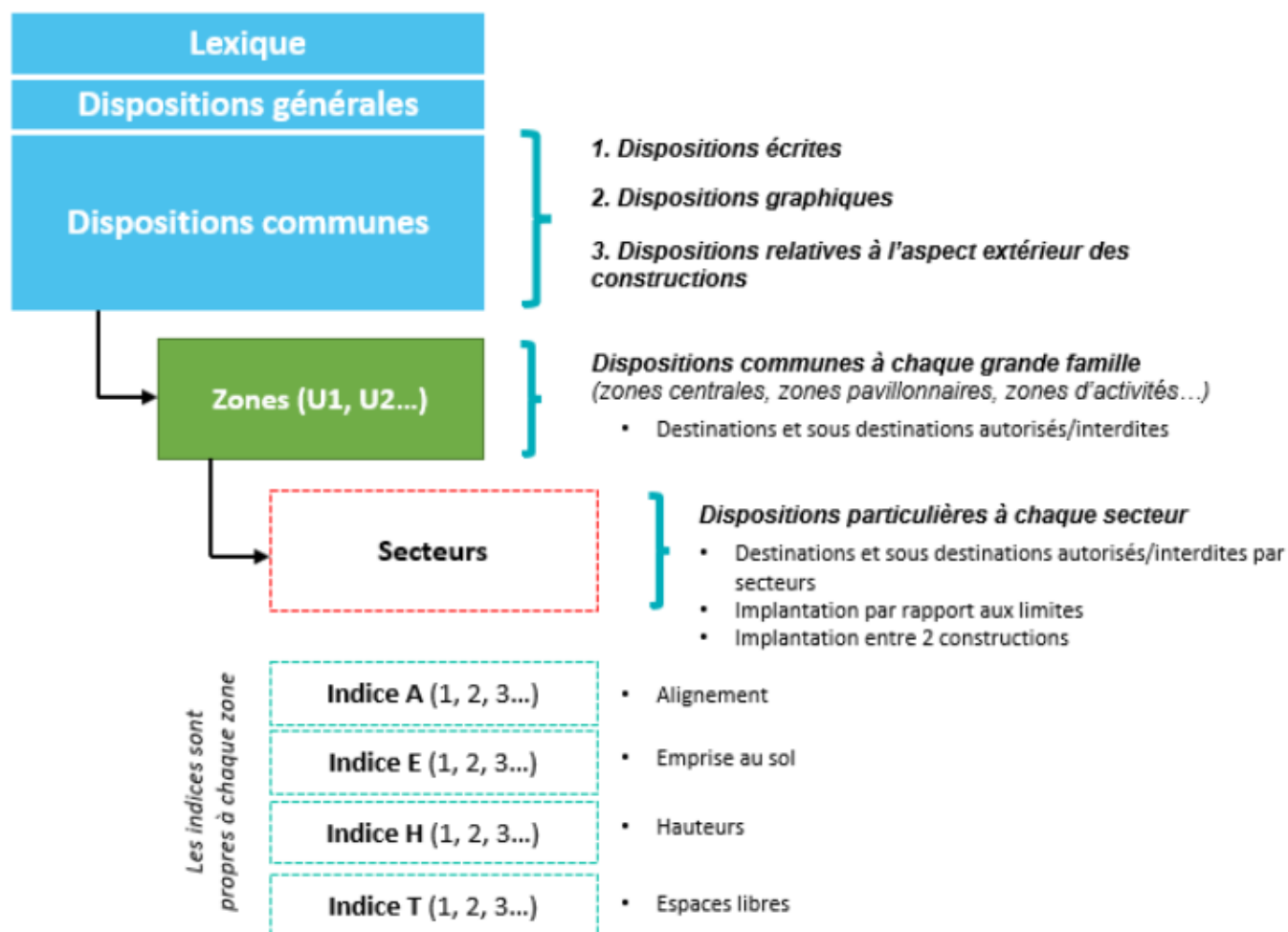
6.1.6.1 Règlement écrit/graphique

Ce document divise le territoire en deux zones, urbaine (U) et naturelle (N), il s'applique sur la totalité du territoire de VSGP.

Les dispositions réglementaires s'articulent :

- Avec les OAP ces dernières les précisant ou les complétant le cas échéant.
- Avec les plans de masse, les dispositions concernant ceux-ci primant sur les règles de la zone concernée
- Avec les zones UP (zones porteuses d'un projet particulier)

Le règlement écrit est organisé de la façon suivante :



Le règlement graphique se compose :

- Des plans à l'échelle du territoire : plan de zonage général, plan de mixité sociale, plans risques argiles.
- Des plans à l'échelle communale : plan de zonage, plan des indices, plan du patrimoine bâti, les éléments du patrimoine environnemental, les plans des secteurs de projets.
- Les secteurs de plans de masse.

6.1.6.2. Emplacements réservés

COMMUNES	NOMBRE	DESCRIPTION
ANTONY	71	Elargissement et création de voirie
BAGNEUX	6	Réalisation parc de stationnement et élargissement de voirie
BOURG LA REINE	12	Equipement public, parc public et élargissement de voirie
CHATILLON	23	Elargissement de voirie
CLAMART	24	Equipement de loisirs, élargissement de voirie, création espace public et élargissement de voirie
CHATENAY MALABRY	2	Aménagement de l'exutoire des eaux pluviales
FONTENAY AUX ROSES	7	Création d'un espace vert élargissement de voirie, réaménagement de carrefour
MALAKOFF	11	Elargissement de voirie
MONTRouGE	16	Création espace vert, prolongement métro 4, aménagement du parvis
PLESSIS ROBINSON	10	Elargissement de voirie, création d'un giratoire, parking public, aménagement tramway
SCEAUX	3	Aménagement de voirie
MIXITE SOCIALE		
CHATILLON	2	Création logements sociaux
MONTRouGE	4	Création logements sociaux
SCEAUX	2	Création logements sociaux

6.1.6.3. Règlement patrimoine remarquable

Un document très dense recense les éléments du patrimoine remarquable de chaque commune, bâti, séquence urbaine, mur protégé...

Chaque élément est identifié ; il fait l'objet d'une description détaillée, il décrit et précise les prescriptions ou recommandations qui s'y rattachent.

Un document similaire recense les arbres remarquables dans chaque commune.

A noter que ces documents sont difficiles à lire, les pages ne sont pas numérotées et aucun repère ne permet la recherche.

6.2. LE PERIMETRE DES ABORDS

6.2.1. Contexte général

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

6.2.1.1. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente.

Aux termes de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Conformément à l'article R 621-93 du code du patrimoine, la présente enquête sur le PLUI portera également sur les projets de PDA.

Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

6.2.1.2. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique, les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les PDA-périmètres délimités des abords de monuments historiques-, le critère de covisibilité ne s'applique pas tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance

sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques

6.2.2. Projets de PDA

L'Architecte de Bâtiments de France (ABF), comme le prévoit l'article L. 621-31 du code du patrimoine, a proposé la création de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur les communes de Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses et Montrouge.

Les PDA visent à remplacer les périmètres de 500 m autour des monuments historiques par des périmètres plus adaptés, en lien avec le contexte urbain existant. Les six périmètres ont été élaborés en étroite collaboration entre l'ABF, les villes et le Territoire.

Les propriétaires des ouvrages surlignés en bleu dans le tableau ci-dessous sont des particuliers

TABLEAU DES PROPRIETAIRES DES MONUMENTS HISTORIQUES CONCERNES PAR LES CREATIONS DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
(SELON INFORMATIONS DU CADASTRE)

Monument historique	Ville	Parcelle	Propriétaire au cadastre	Adresse du lieu	Adresse du propriétaire
Eglise Saint Hermeland	Bagneux	AB8	COMMUNE DE BAGNEUX	Paroisse St Hermeland 8 Pl. de la République, 92220 Bagneux	Hôtel de ville 57, avenue Henri <u>Ravera</u> 92220 Bagneux
Ancien presbytère	Bagneux	AB7	DIOCESAINE DE NANTERRE	Paroisse St Hermeland 8 Pl. de la République, 92220 Bagneux	Diocèse de Nanterre : 85 rue de Suresnes 92022 Nanterre Cedex
Maison de Richelieu	Bagneux	AB160	COMMUNE DE BAGNEUX	1 All. du Parc, 92220 Bagneux	Hôtel de ville 57, avenue Henri <u>Ravera</u> 92220 Bagneux
Cadran solaire	Bagneux	AB160	COMMUNE DE BAGNEUX	Sans objet (déplacé en intérieur)	Hôtel de ville 57, avenue Henri <u>Ravera</u> 92220 Bagneux
Villa Hennebique	Bourg-la-Reine	M242	COPRO DU 22 AV VICTOR HUGO	1, avenue du Lycée-Lakanal 92340 Bourg-la-Reine	Copropriété du 22 avenue Victor Hugo 92340 Bourg-la-Reine <u>Syndic : Foncia Perrotte 3 bis rue Florian 92330 Sceaux (gestionnaire de copropriété : M. Germain, pascal.germain@foncia.com)</u>

Monument historique	Ville	Parcelle	Propriétaire au cadastre	Adresse du lieu	Adresse du propriétaire
Église Saint-Germain-l'Auxerrois	Châtenay-Malabry	AI5	COMMUNE DE CHATENAY MALABRY	2 Rue du Lavoisier, 92290 Châtenay-Malabry	26 Rue du Dr le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry
Domaine de la Petite Roseraie	Châtenay-Malabry	U 165	REGION IDF	Domaine de la roseraie 1 Place Voltaire 92290 Châtenay-Malabry	Conseil régional d'Île-de-France 2, rue Simone Veil 93400 Saint-Ouen-sur-Seine Contact du CREPS : Jessy VIOUGEAS Directeur adjoint de la Stratégie Immobilière et Foncière – Pôle Marchés, Achats, Juridique et Immobilier 01 53 85 60 10 / 07 72 23 00 68 Jessy.VIOUGEAS@iledefrance.fr
Pavillon Colbert	Châtenay-Malabry	AH69	COMMUNE DE CHATENAY MALABRY	35 Rue Jean Longuet, 92290 Châtenay-Malabry	26 Rue du Dr le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry
Propriété dite Laboissière	Fontenay-aux-Roses	M258	COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES	10 Place du Général de Gaulle 92260 Fontenay-aux-Roses.	75 Rue Boucicaut, 92260 Fontenay-aux-Roses
Collège Sainte-Barbe-des-Champs (ancien)	Fontenay-aux-Roses	R42, R44	COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES	6 Place du Château Sainte-Barbe 92260 Fontenay-aux-Roses	75 Rue Boucicaut, 92260 Fontenay-aux-Roses

6.2.2.1. Périmètre délimité des abords de Bagneux

6.2.2.1.1. Analyse de l'existant

Bagneux est une commune située à environ 8 km de Paris dans le département des Hauts-de-Seine (Région Île-de-France).

Le territoire communal couvre 419 hectares. Ses communes limitrophes sont Montrouge, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Sceaux, Bourg-la-Reine, Cachan et Arcueil.

L'histoire de Bagneux remonte au VI^e siècle. À cette époque sa terre est une des propriétés du chapitre de Notre-Dame de Paris.

Synthèse historique

À partir du Xe siècle, les chanoines de Paris y possèdent une église et exploitent des terres. La structure urbaine évolue peu au cours des siècles. Bagneux reste un village agricole regroupé autour de son église jusqu'à la fin du XIX^e siècle.

Au XIX^e siècle l'exploitation des carrières est une des activités principales de la commune, liée à l'activité de construction parisienne. Au milieu du XIX^e siècle, Bagneux est un village agricole qui a cependant une fonction industrielle. Cette période voit l'installation de nombreux maraîchers actant le passage d'un village rural à un village de banlieue.

La création du fort de Montrouge à l'entrée nord du territoire en 1847 engendre un obstacle à l'extension de l'agglomération parisienne vers le sud, en direction de Bagneux. Cette rupture avec Paris est accentuée avec l'achat par la ville de Paris d'un vaste terrain de 67 hectares situé à la limite nord avec Montrouge pour y créer un cimetière. Ainsi, le seul accès à Bagneux depuis le nord est constitué par un chemin passant entre les murs du cimetière et la zone de servitude du fort. Cet isolement relatif engendre des conséquences sur le développement urbain de la commune. Malgré une accélération à partir du début du XX^e siècle, ce dernier reste en retard par rapport aux communes voisines.

L'urbanisation de Bagneux s'est essentiellement effectuée ans les années 1950 et 1960. Cette urbanisation répondait aux besoins en logements de l'après-guerre et était également liée aux

besoins de relogement de la population parisienne, au desserrement et à l'expansion de Paris et de son agglomération.

Plus de 7 000 logements sont ainsi construits entre 1954 et 1960 sur des terrains appartenant à la commune et que celle-ci a cédé gratuitement.

Entre 1954 et 1962 la population est passée de 13 520 à 38 044 habitants. Bagneux a joué un rôle « d'expérimentation sociale » avec en particulier, la réalisation de la Cité des Oiseaux dans les années 30, puis avec la construction de la barre des Tertres dans les années 50.

Entre 1955 et 1980, une période de forte urbanisation touche principalement le sud de la commune avec la réalisation de 3 500 logements, essentiellement sociaux. Cette urbanisation marquée par la construction de grands ensembles est accompagnée par le développement de secteurs pavillonnaires et l'installation d'entreprises sur l'ensemble du territoire.

La commune est désormais complètement urbanisée et depuis les années 1990 l'urbanisation se traduit par une gestion/réhabilitation de l'existant et une part de renouvellement urbain sur certains secteurs (centre ancien, quartiers sud). La composition urbaine de Bagneux est très spécifique à son développement. Une grande partie du territoire est ainsi composée de tissus modernes, de logements collectifs organisés en grands ensembles, qui coexistent avec des logements individuels et des zones d'activités

Abords des monuments historiques (périmètre automatique)

Caractéristiques des abords

Le noyau de la commune présente un caractère de centre ancien et de nombreuses rues pavées ; des sentes offrent un caractère paysager au centre-ville.

Une grande partie du secteur est composé de tissus modernes de logements collectifs en grands ensembles qui coexistent avec des logements individuels et des zones d'activités.

Monuments historiques répertoriés :

Eglise ST Hermeland fondée en 1011 et classée en 1862

Presbytère ancien construit en 1760 aux frais de François de Chabannes de Rhodes curé de Bagneux, inscrit en 1990

Maison de Richelieu bâti vers 1630, l'édifice a subi de grosses transformations en 1870

Un cadran solaire ; il a été inscrit en 1935

6.2.2.1.2. Proposition de PDA

Par courrier en date du 17 novembre 2023, l'EPT a consulté Madame la Maire de Bagneux au titre de l'article R691-93 du Code du patrimoine.

L'avis du Diocèse de Nanterre domicilié 85 rue de Suresnes à Nanterre (92022 – Cedex) devait, en sa qualité de propriétaire du presbytère, être également recueilli par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rencontré à l'une de ses permanences à Bagneux, le 20 juin 2024, Mme Pellerin, responsable immobilier de l'association diocésaine de Nanterre, qui accompagnait les membres d'une association désireuse de faire évoluer le PLU pour réaliser un projet sur le terrain du presbytère. Mme Pellerin a dit qu'elle était pleinement d'accord avec le PDA proposé.

Objectifs généraux proposés

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

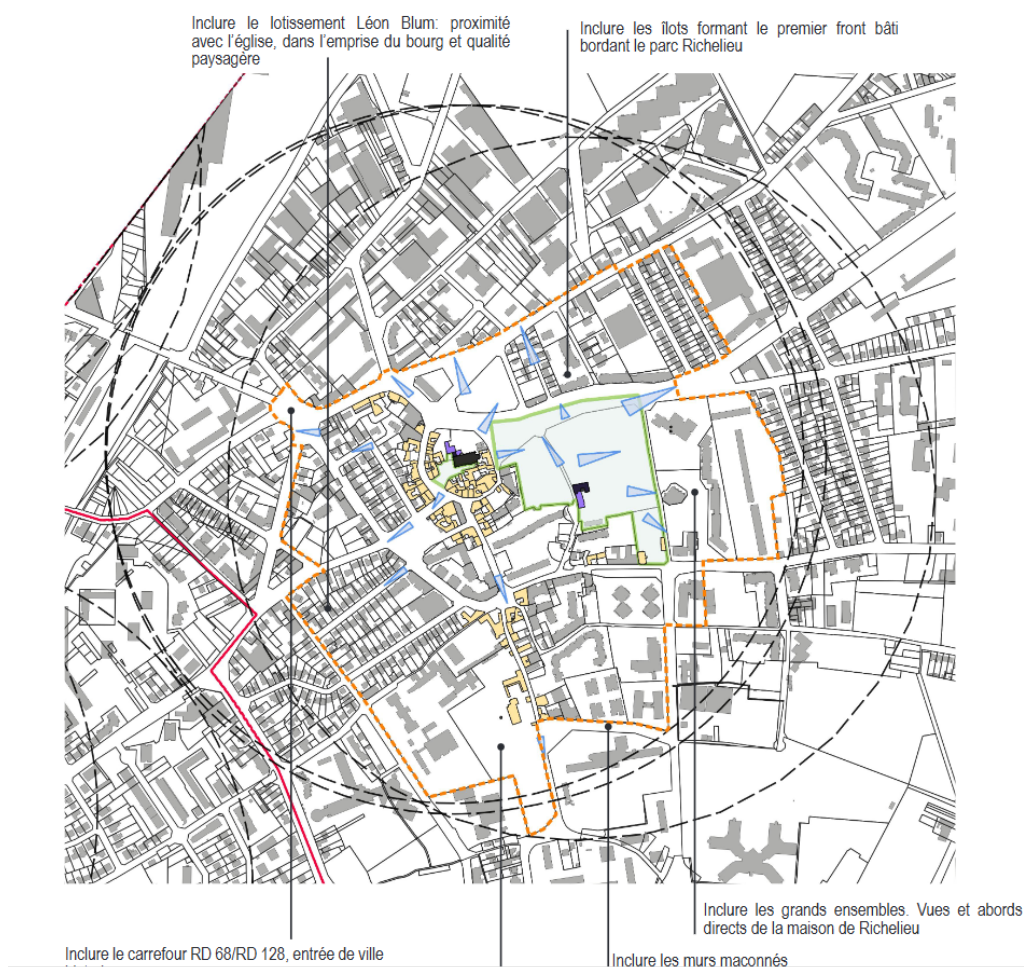
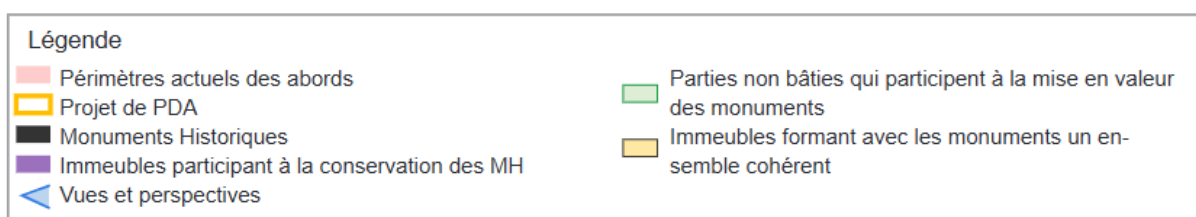
Le PDA prend en compte les points de perception sur l'église, le presbytère et la maison de Richelieu.

Le PDA prend également en compte les ensembles bâtis et paysagers perçus depuis les monuments historiques et les ensembles bâtis et paysagers présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des monuments et qui participent à la qualité de leurs abords.

Pour le PDA de Bagneux, les analyses et études effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations, compte tenu :

- Des immeubles qui participent pleinement à la préservation du monument historique et qui forment un ensemble cohérent avec le monument, notamment le tissu de bourg,
- Des vues et perspectives significatives sur les monuments figurés sur le plan,
- Des immeubles en covisibilité avec le monument historique, notamment les grands ensembles situés à l'est du parc Richelieu,

Il est proposé de créer un PDA tel que figuré dans le plan selon la légende suivante :



6.2.2.2. Périmètre délimité des abords Bourg la Reine

6.2.2.2.1. Synthèse historique

Jusqu'en 1860 Bourg-la-Reine est constituée d'une urbanisation linéairement étendue le long de la route d'Orléans. Quelques années plus tard apparaissent les premiers lotissements.

Les lotissements sont créés sur d'anciennes propriétés conséquentes.

Le tissu pavillonnaire se développe sur une grande partie de la commune jusqu'à recouvrir plus de la moitié de son aire urbaine.

6.2.2.2.2. Analyse de l'existant

Abords des monuments historiques

Monument historique répertorié

La villa Hennebique construite de 1901 à 1903 est l'unique monument historique répertorié dans la commune.

Caractéristiques des abords

La tour Hennebique est implantée en bordure de voie ferrée

A l'arrière du monument, un quartier pavillonnaire se développe, constitué de pavillons et villas datant de la fin du XIXe, XXe et contemporains.

L'édifice présente une proximité immédiate avec le lycée Lakanal et l'allée d'honneur qui mène au château et au parc de Sceaux.

La partie Est du secteur d'étude présente deux types de tissu :

- De part et d'autre de la RD920 immeubles collectifs XXe et contemporain. Une opération d'ensemble collectif est notamment implantée autour de l'ancien marché de Sceaux.
- Derrière le front bâti de la RD920 : développement de lotissements pavillonnaires au cours du XXe siècle. Des éléments d'architecture remarquable ont été repérés au PLU.

6.2.2.2.3. Proposition de PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Tour Hennebique

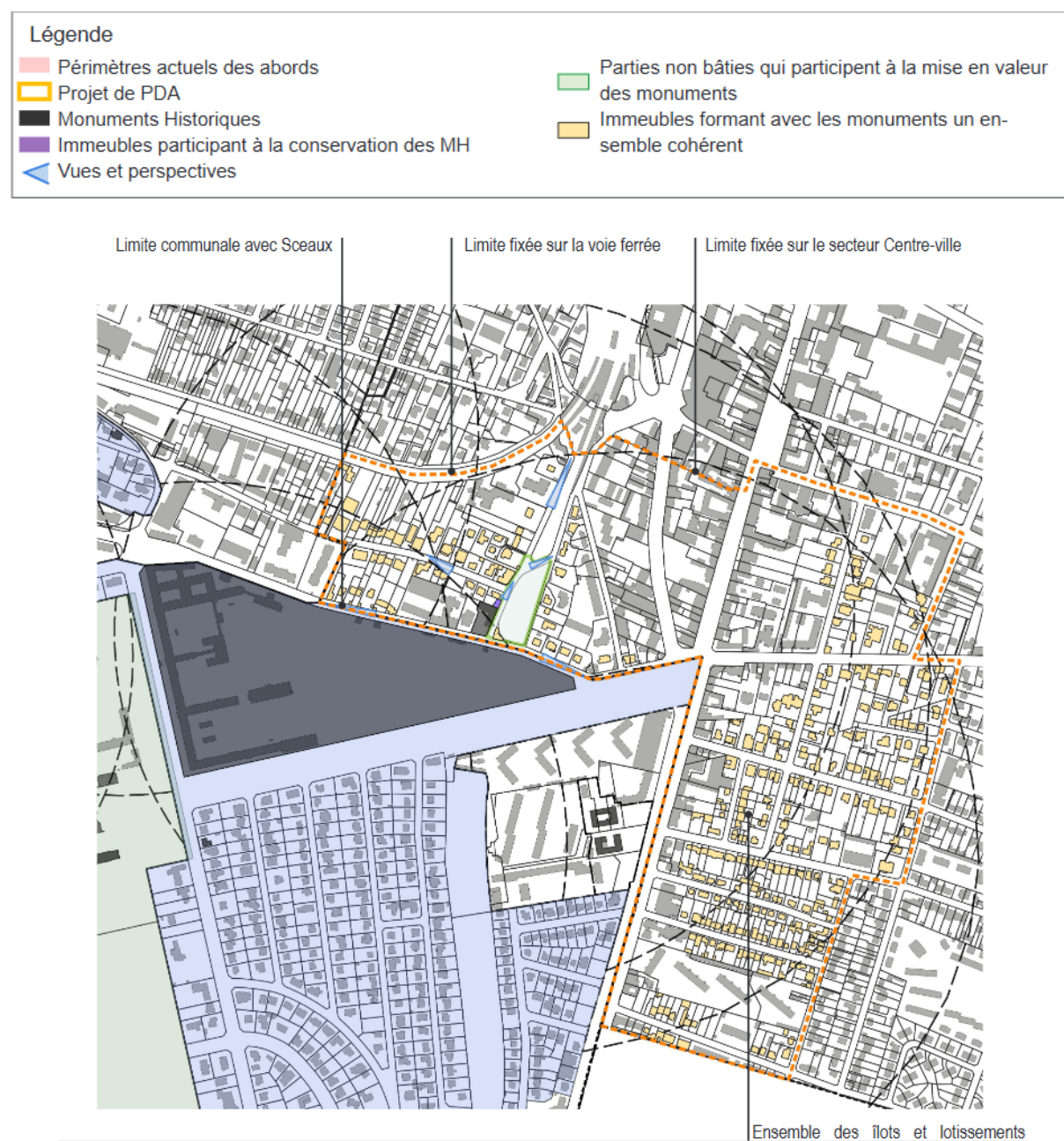
- Le nouveau PDA soumis à enquête publique prend en compte les points de perception sur la « Tour Hennebique » et propose un périmètre délimité des abords restreint par rapport au périmètre automatique ; il prend en compte les enjeux suivants :
- Préserver les points de vue et les perspectives sur le monument ;
- Préserver ses abords directs, y compris les espaces non bâtis ;
- Valoriser le monument et ses abords dans l'espace urbain, notamment par un traitement qualitatif des espaces publiques qui le bordent ;
- Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant (aspect extérieur des constructions respectueux des teintes et matériaux traditionnels dans le centre ancien et conserver les volumétries traditionnellement rencontrées sur les voies les plus anciennes de Bourg-la-Reine
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords de l'immeuble ou dans le circuit de découverte) ;
- Maintenir le caractère paysager des franges de la voie ferrée à proximité immédiate du monument ;
- Assurer une cohérence des limites du PDA avec le zonage du PLU.

Le Commissaire Enquêteur a pris le 3 juin l'attache du Syndic de Copropriété Foncia Perrotte - 3 bis, rue Florian 92330 Sceaux, gestionnaire de copropriété : M. Pascal Germain, lui a indiqué les différentes possibilités dont il disposait pour faire part de ses éventuelles observations sur

le projet de création de PDA – notification confirmée par courrier électronique le même jour sans intérêt particulier marqué, ni accusé de réception.

Aucune observation du Public sur le projet.

L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels bâtis autour du monument historique conduit à proposer un périmètre restreint par rapport au périmètre automatique



6.2.2.3. Périmètres délimités des abords de Chatenay Malabry

6.2.2.3.1. Synthèse historique

L'implantation humaine à Châtenay-Malabry peut remonter à la période néolithique, comme l'atteste la découverte de « fonds de cabanes » au début du XXe siècle aux lieudits « Les Porchères » et « La Cerisaie ».

Dès les IXe et Xe siècles, il est question du village de Chatenay, placé sous la dépendance du chapitre de Notre-Dame. Les habitants sont affranchis au XIIIe siècle.

Au XXe siècle, la vocation agricole de la commune s'estompe peu à peu et les grands propriétaires locaux deviennent pépiniéristes et arboriculteurs. De même, avec la proximité de Paris, Chatenay adopte petit à petit un caractère plus résidentiel. En 1920, un décret associe les deux noms de Chatenay et de Malabry.

À partir des années 1930, sous l'impulsion d'Henri Sellier, la ville se modernise avec la construction de la cité-jardin de la Butte Rouge, fleuron de l'urbanisme social du Front populaire.

Au début des années 1970, la création de l'école Centrale des Arts et Manufactures et de la Faculté de Pharmacie lui donne une dimension universitaire prestigieuse.

Le visage de la ville se métamorphose ensuite par l'aménagement de la ZAC des Friches et des Houssières et de la Croix blanche ; de nombreux équipements sportifs, sociaux, administratifs et culturels sont créés ou modernisés

6.2.2.3.2. Analyse de l'existant

Abords des monuments historiques

Sites classés

Perspectives du Parc de Sceaux, sur une emprise de 23.89ha, classé en 1959

La Vallée aux loups, classée en 1939

Propriété de Mme Thevenin 69 rue de Chateaubriand classé en 1945

Sites inscrits

Perspectives du Parc de Sceaux, sur une emprise de 101.86ha, inscrit en 1958

L'église ST Germain l'Auxerrois inscrit en 1928

Domaine de la Petite Roseraie inscrit en 1946

Architectures contemporaines remarquables

- Cité de la Butte rouge ; la cité-jardin de la Butte Rouge fait partie du projet d'aménagement du grand Paris de 1919. Les terrains sont achetés de 1918 à la Seconde Guerre mondiale. La cité-jardin est construite entre 1931 et 1940, elle est agrandie de 1949 à 1965 par des immeubles collectifs de type grand ensemble.

Seule une partie de la cité de la butte rouge, la cité des peintres, s'exprime sur le territoire d'étude du PDA,

- Le centre Bourg
- Le Pavillon Colbert

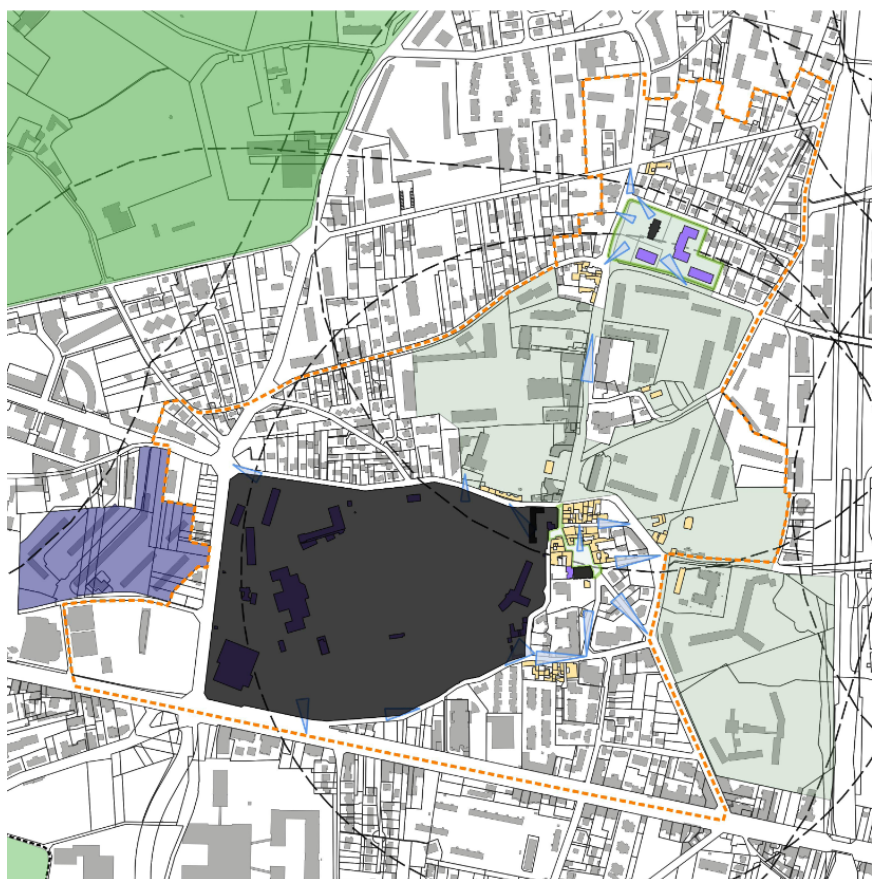
6.2.2.3.3. Proposition de PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur l'église, le domaine de la petite Roseraie et le pavillon Colbert.

Le PDA prend également en compte les ensembles bâtis et paysagers perçus depuis les MH et les ensembles bâtis et paysagers présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des monuments et qui participent à la qualité de leurs abords.

L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour des monuments historiques concernés conduit à proposer un périmètre délimité des abords restreint par rapport au périmètre automatique :

- Préserver les points de vue et les perspectives sur les monuments,
- Préserver les abords directs des monuments historiques, y compris les espaces non bâtis,
- Valoriser le monument et ses abords dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif des espaces publics qui le bordent, comme le parvis de l'église et du domaine de la petite Roseraie,
- Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant les monuments :
 - Conserver un aspect extérieur des constructions respectueux des teintes et matériaux traditionnels dans le centre ancien et à conserver les volumétries traditionnellement rencontrées sur les voies les plus anciennes de Châtenay-Malabry,
 - Éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades notamment sur les ensembles d'immeubles entre les monuments.
 - Veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords des monuments ou dans le circuit de découverte de ces derniers,
- Conserver des îlots qui n'offrent pas de covisibilité avec le monument, mais présentent un intérêt patrimonial, urbain et paysager et une cohérence avec les monuments,
- Maintenir le caractère paysager des grandes parcelles situées à proximité immédiate des monuments



Légende

- | | |
|--|--|
| ■ Périmètres actuels des abords | ■ Parties non bâties qui participent à la mise en valeur des monuments |
| ■ Projet de PDA | ■ Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent |
| ■ Monuments historiques | |
| ■ Immeubles participant à la conservation des MH | |
| ▶ Vues et perspectives | |

6.2.2.4. Périmètres délimités des abords de Fontenay aux Roses

6.2.2.4.1. Synthèse historique

Fontenay est mentionné dès le XI^e siècle. Hameau rattaché à Bagneux existe déjà sur une partie l'emplacement actuel.

Au XVII^e siècle, fuyant l'expansion urbaine, les classes aisées de la capitale recherchent dans la campagne environnante des lieux de villégiature. Une nouvelle population s'installe à Fontenay. L'habitat rural traditionnel cohabite alors avec de somptueuses maisons de plaisance. Au cours des siècles, Fontenay passe lentement de simple bourg à celui d'une ville de banlieue. Avec l'installation du C.E.A., une politique de construction énergique est mise en place à partir des années 1950 la population fontenaisienne triple en 20 ans (passant de 8 418 en 1954 à 25 596 en 1975).

6.2.2.4.2. Analyse de l'existant

Abords des monuments historiques

Sites inscrits

Propriété dite Laboissière place du Gal de Gaulle inscrite en 1956

Collège sainte Barbe des champs et château Ste Barbe inscrits en 1943

6.2.2.4.3. Proposition de PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur la propriété Laboissière et le château Sainte-Barbe.

Le PDA prend également en compte les ensembles bâtis et paysagers perçus depuis les monuments historiques et les ensembles bâtis et paysagers présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des monuments et qui participent à la qualité de leurs abords.

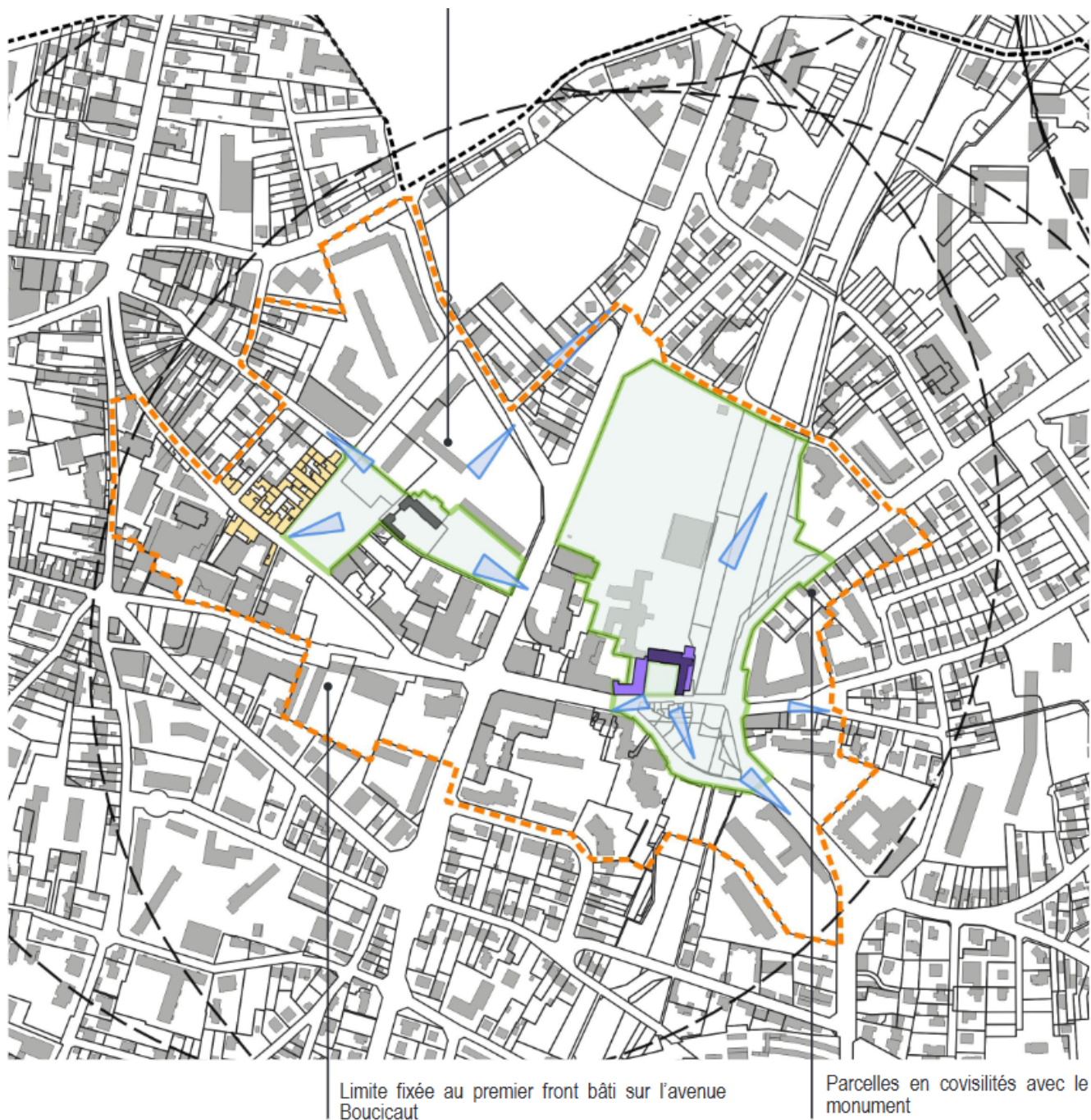
L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour des monuments historiques concernés conduit à proposer un périmètre délimité des abords restreint par rapport au périmètre automatique selon les enjeux suivants :

- Préserver les points de vue et les perspectives sur les monuments,
- Préserver les abords directs des monuments historiques, y compris les espaces non bâtis, notamment la coulée verte,
- Valoriser le monument et ses abords dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif des espaces publics qui le bordent, comme la place du Général de Gaulle,
- Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant les monuments
- Conserver un aspect extérieur des constructions respectueux des teintes et matériaux traditionnels dans le centre ancien et à conserver les volumétries traditionnellement rencontrées sur les voies les plus anciennes de Fontenay-aux-Roses,
- Éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords des monuments ou dans le circuit de découverte de ces derniers.

Il est proposé de créer le PDA suivant :

Légende

- | | |
|--|--|
|  Périmètres actuels des abords |  Parties non bâties qui participent à la mise en valeur des monuments |
|  Projet de PDA |  Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent |
|  Monuments historiques | |
|  Immeubles participant à la conservation des MH | |
|  Vues et perspectives | |



6.2.2.5. Périmètres délimités des abords de Montrouge PDA06

6.2.2.5.1. Synthèse historique

Entre le XIII^e et XVI^e siècle, Montrouge est un hameau, au Moyen-Age c'est un domaine seigneurial et ecclésiastique.

A partir du XIV^e siècle, il devient terre agricole où est cultivée la céréale et de la vigne ainsi que des meuniers dont les moulins ont commencé à apparaître sur la plaine de Montrouge et ont subsisté jusqu'au XIX^e siècle.

Montrouge était essentiellement développée le long d'un chemin, devenu à la période contemporaine rue Gabriel-Péri et rue Barbès. Autre voie structurante de la paroisse, la route d'Orléans (actuelle RD920) est depuis l'époque romaine une voie importante reliant Paris à Orléans

6.2.2.5.2. Analyse de l'existant

Abords des monuments historiques

Le square Robert Schuman dans lequel s'inscrit l'église située sur la place centrale de la commune.

Site inscrit

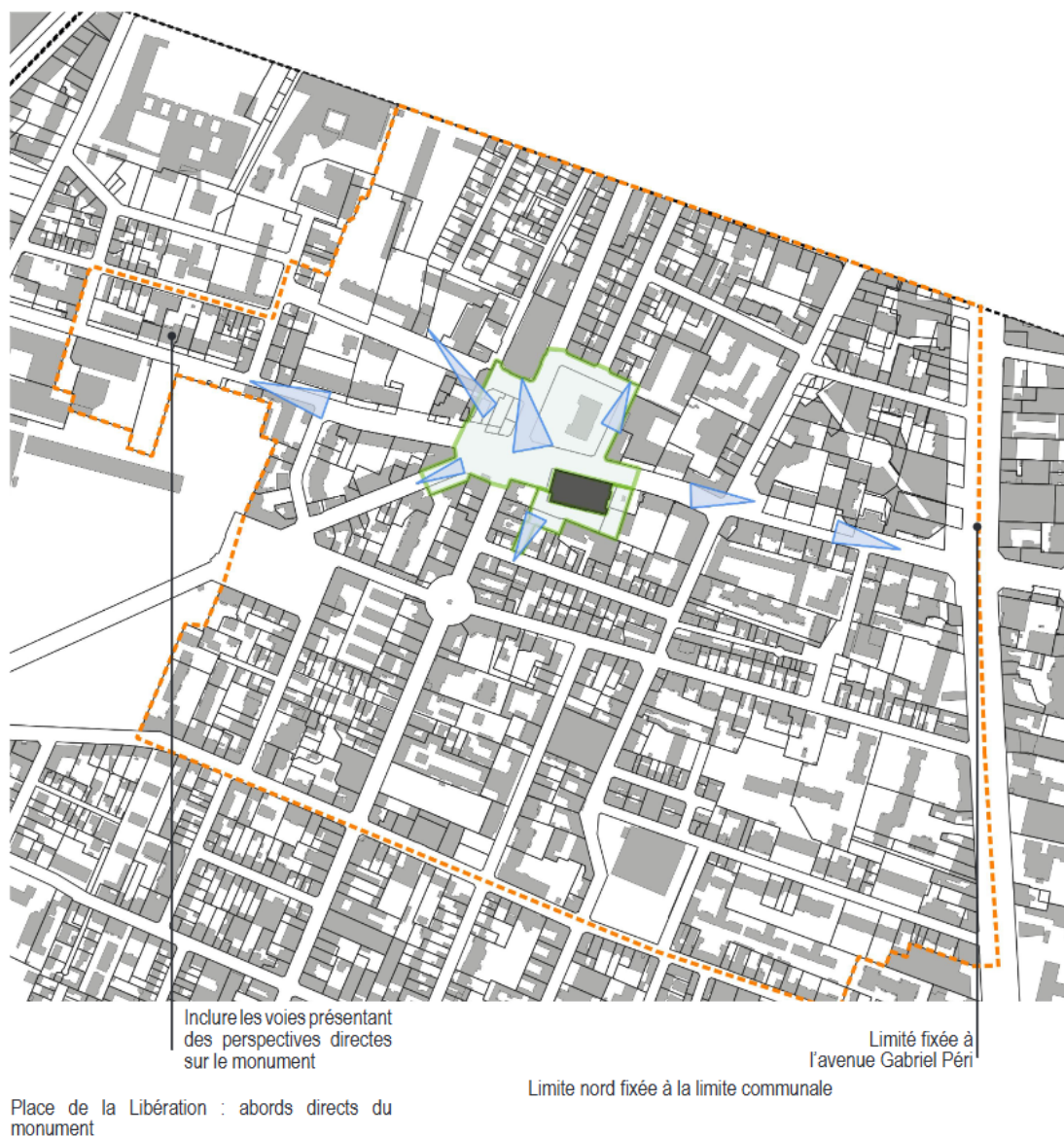
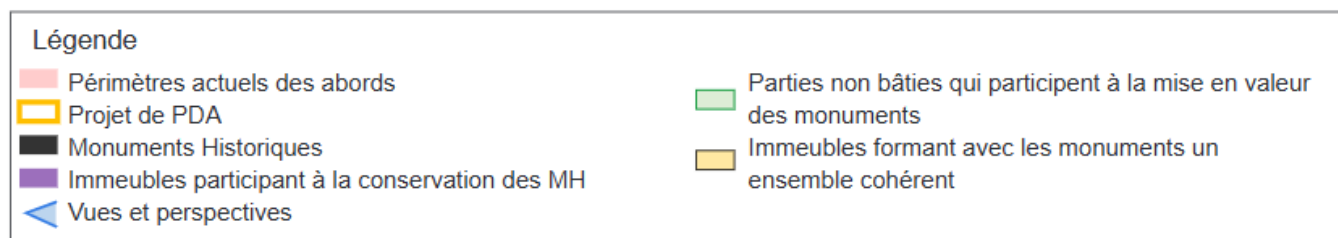
L'église Saint Jacques le majeur construite en 1934 et inscrite en 2006.

6.2.2.5.3. Proposition de PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur l'église, il prend en compte les enjeux suivants :

- Préserver les points de vue et les perspectives sur le monument,
- Préserver les abords directs du monument historique, y compris les espaces non bâtis,
- Valoriser le monument et ses abords dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif des espaces publics qui le bordent, comme la place de la Libération,
- Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords du monument ou dans le circuit de découverte de ce dernier,
- Éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades notamment sur le ravalement des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de logements collectifs à proximité directe du monument historique
- Conserver des îlots qui n'offrent pas de covisibilité avec le monument, mais présentent un intérêt patrimonial et urbain et une cohérence avec le monument

Ce qui conduit au PDA suivant :



6.2.2.6. Périmètres délimités des abords Montrouge PDA07

6.2.2.6.1. Analyse de l'existant

Site inscrit

Hôtel maisons des artistes avenue Pierre Brossolette inscrit en 1980.

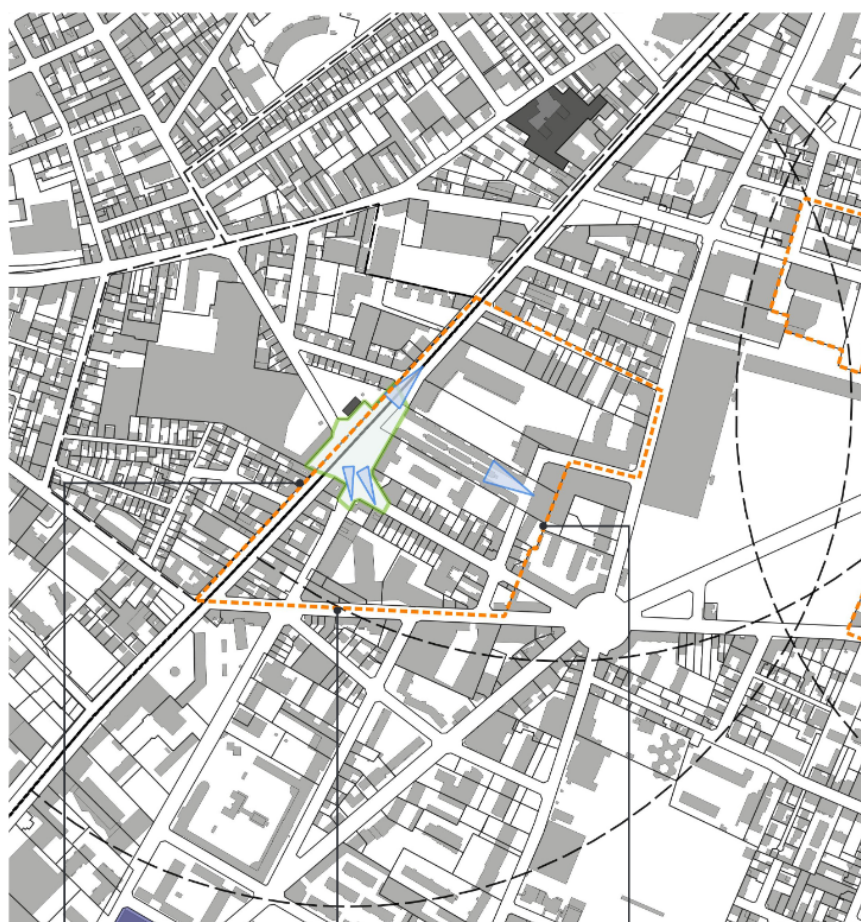
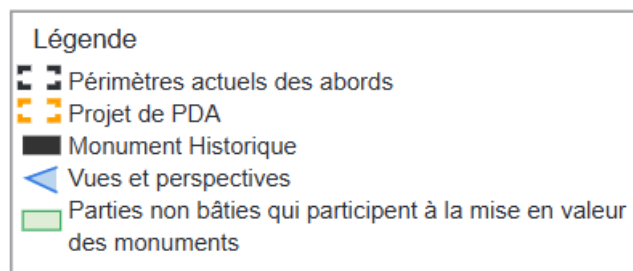
Le monument est uniquement visible depuis des points de vue directs, du fait de son petit gabarit et des murs qui l'entourent.

Il est implanté en retrait de l'avenue Pierre Brossolette. Depuis le monument, on perçoit des ensembles collectifs du XXe siècle, implantés sur la commune de Montrouge.

6.2.2.6.2. Proposition de PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur l'hôtel (maison des artistes) en tenant compte des enjeux suivants :

- Préserver les points de vue et les perspectives sur le monument,
- Préserver les abords directs du monument historique, y compris les espaces non bâtis,
- Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords du monument ou dans le circuit de découverte de ce dernier,
- Éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades notamment sur le ravalement des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de logements collectifs à proximité directe du MH,
- Mettre en cohérence le PDA de Montrouge avec celui déjà existant de Malakoff.



Limite fixée sur le premier front bâti des immeubles en visibilité directe avec le monument

Limite fixée à l'avenue Verdier.

Limite fixée au premier front bâti

6.3. PLAN DE ZONAGE DES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

6.3.1. Contexte et enjeux du projet

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux assainissements collectifs VSGP a décidé de lancer les schémas directeurs d'assainissement et les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

6.3.2. Les eaux pluviales

Conformément au Code Générale des Collectivités Territoriales, dans son article L2224-10, le zonage porte sur les thématiques suivantes :

- Intégrer la problématique des eaux pluviales dans l'aménagement du territoire en respectant au maximum le cycle de l'eau ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- Encourager la gestion intégrée des eaux pluviales.

6.3.2.1. Maitrise des eaux pluviales sur le territoire

Le territoire Vallée Sud Grand Paris connaît, depuis des décennies, un développement important de l'urbanisation qui entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées. Depuis une dizaine d'années, l'évolution des surfaces imperméabilisées connaît une faible croissance (+ 0,6 %) entre 2007 et 2017 selon le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La gestion des eaux pluviales constitue une priorité environnementale pour pallier les risques d'inondation en milieu urbain mais également de préserver la qualité des milieux aquatiques avec un objectif « zéro rejet » au réseau.

Des mesures s'imposent pour répondre atteindre ces objectifs :

- La compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques compensatoires ou alternatives ;
- La prise en compte de facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs aval ;
- La protection des milieux naturels et la prise en compte des impacts de la pollution transitée par les réseaux pluviaux, dans le milieu naturel.

6.3.2.2. Objectif du zonage.

Le zonage pluvial est un outil d'aide en matière de gestion des eaux pluviales qui définit les mesures et les installations nécessaires à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, de l'écoulement des eaux pluviales et des pollutions associées.

Le zonage vise les objectifs suivants :

- Identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Permettre aux collectivités de posséder les éléments nécessaires à la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales, en accord avec les documents d'urbanisme ;
- Contribuer à la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets ;
- Spécifier des orientations et fixer des mesures adaptées au territoire ;

Le zonage pluvial concerne la totalité du patrimoine eaux pluviales de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

6.3.2.3. Cadre réglementaire

L'élaboration du plan de zonage est encadrée par les dispositions :

Du Code général des collectivités territoriales,

Du Code de l'environnement,

De l'Arrête du 21 juillet 2015,

Du SDAGE,

De la DRIEAT,

Du SAGE versant de la Bièvre,

Du SCOT,

Du Règlement départemental des hauts de seine,

Du Règlement d'assainissement collectif de l'EPT.

Il ressort des dispositions de ces documents que tout projet d'aménagement ou construction susceptible d'impacter le ruissellement des eaux pluviales doit :

- Compenser les surfaces imperméabilisées à hauteur de 150%. Les dispositions spécifiques relatives au bassin versant de la Bièvre sont présentées dans le 1.4.7. ci-avant ;
- Limiter le ruissellement en utilisant les techniques hydrauliques douces permettant l'infiltration et l'évapotranspiration (noues, espaces végétalisés, jardins de pluie, toitures végétalisées). La création de bassins de rétention enterrés et des pompes de relevages associées est interdite sur le bassin versant de la Bièvre ;
- Dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec une période de retour minimale de 10 ans (pluie décennale) avec une lame d'eau correspondant à 43 mm (ou L/m²) en 4h pour les bassins versant de la Bièvre et de la Seine ;
- Dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec une période de retour minimale de 50 ans (pluie cinquantennale) avec une lame d'eau correspondant à 60 mm (ou L/m²) en 4h pour le bassin versant du Petit Clamart ;
- Gérer les eaux pluviales en « zéro rejet ». En cas d'impossibilité dument justifiée, le débit de fuite est fixé aux valeurs suivantes pour une pluie de 10 ans : 2 L/s/ha pour un rejet dans le réseau unitaire et 10 L/s/ha pour un rejet dans les eaux superficielles ou dans un réseau pluvial, à l'exception du bassin versant du Petit-Clamart : 0,7 L/s/ha pour une pluie de 50 ans ;
- Concernant le Bassin versant de la Bièvre, gérer les eaux pluviales « zéro rejet » a minima jusqu'à la pluie de 10 ans.
- Au-delà de la pluie de référence pour le zéro-rejet par infiltration-évapotranspiration, inscription d'un objectif d'anticipation jusqu'à la pluie 100 ans sur l'ensemble du bassin versant. Infiltrer en surface une lame d'eau de 10 mm en 24h en cas d'impossibilité dument justifiée d'atteindre le zéro rejet
- Traiter les eaux pluviales des parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers ou de plus de 10 places de poids lourds.

6.3.2.4. Justification du zonage

6.3.2.4.1. Organisation des réseaux de collecte des eaux pluviales

Sur un linéaire de 490km, on dénombre 1/3 de réseaux d'eaux pluviales ; les canalisations des communes du nord sont de type unitaire, celles du sud de types séparatifs.

Elles se répartissent comme suit dans chaque commune :

Communes	Linéaire du réseau (ml)			
	Eaux pluviales	Eaux usées	Unitaire	Total
Antony	58 113	62 595	21 278	141 986
Bagneux	8 184	5 316	13 177	26 678
Bourg-La-Reine	9 610	11 729	6 461	27 800
Châtenay-Malabry	19 822	22 847	495	43 164
Châtillon	1 984	505	19 083	21 572
Clamart	6 209	7 952	52 460	66 620
Fontenay-Aux-Roses	9 953	13 074	6 637	29 663
Le-Plessis-Robinson	26 359	22 048	3 142	51 548
Malakoff	2 930	0	21 555	24 484
Montrouge	1 567	170	16 483	18 220
Sceaux	15 439	20 704	4 124	40 267
TOTAL	160 169	166 939	164 894	492 002

6.3.2.4.2. Inventaire des ouvrages de collecte existants

Le tableau ci-après retrace les ouvrages existants sur le territoire de VSGP :

Définition	Nbre	
Ouvrages annexes	11 487	
Postes de refoulement	5	
Déversoirs d'orage	11	
Dégrilleurs	3	Répartis sur 2 communes
Débourbeurs	20	Répartis sur 4 communes
Dessableurs	10	Répartis sur 4 communes

6.3.2.4.3. Organisation générale du transfert des effluents

Le territoire se découpe en 45 bassins versants, parmi lesquels on dénombre :

- 12 bassins versants communaux dont le réseau de collecte de ces bassins versants est essentiellement communal et dont l'exutoire et le réseau d'assainissement d'un autre territoire. Ces bassins versants sont de faible surface, inférieur à 22ha.
- 4 bassins versants départementaux dont le réseau de collecteur communal, est connecté sur le réseau du département et dont l'exutoire est le réseau départemental situé sur un autre territoire.
- 4 bassins versants SIAPP (le réseau de collecte communal et/ou départemental se rejette dans le réseau du SIAPP avec sortie du territoire Vallée sud Grand Paris)
- Bassin versant communal dont le réseau de collecteur communal est connecté sur un réseau eaux usées départemental.
- 8 bassins versants communaux, dont le réseau de collecteur communal est connecté sur un réseau unitaire communal.
- 15 bassins versants communaux, dont le réseau de collecteur communal est connecté sur un réseau unitaire départemental.
- 1 bassin versant communal dont le milieu récepteur est inconnu

Le territoire Vallée Sud-Grand Paris peut être découpé en 657 sous bassins versants. Ces bassins versants se rejettent soit sur le réseau d'un autre territoire, soit sur le réseau du conseil départemental (unitaire, eaux usées ou pluvial) soit sur le réseau du SIAPP.

Tous ces sous bassins versants font partie d'un bassin versant cité ci-avant.

6.3.2.5. Surfaces imperméabilisées sur le territoire

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées, les surfaces entraînant un ruissellement des eaux pluviales vers les réseaux de collecte.

Pour ce présent zonage, le coefficient d'imperméabilisation de chaque bassin versant a été calculé. Ce dernier correspond à la surface des bâtiments contenue dans chaque sous bassin, additionnée à la surface de la voirie et divisées par la surface totale.

Il ressort du calcul de ces coefficients que 62% des bassins possèdent un coefficient d'imperméabilisation supérieur à 50% et 16% un coefficient supérieur à 80%.

6.3.2.6. Bilan du fonctionnement du système de collecte des eaux pluviales

S'agissant des bassins de rétention, il ressort des modélisations effectuées que :

- Les bassins de rétention sont dimensionnés pour un événement pluvieux d'occurrence T30ans.
- Les bassins de rétention de Bagneux sont fortement sollicités et cela dès la pluie T10ans.

6.3.2.7. Caractéristiques et contraintes à prendre en compte

Les bassins versants

La partie nord du territoire appartient au bassin versant de la Seine, et la partie sud à celui de la Bièvre.

Le territoire Vallée Sud-Grand Paris fait partie des bassins versants de 3 affluents de la Bièvre :

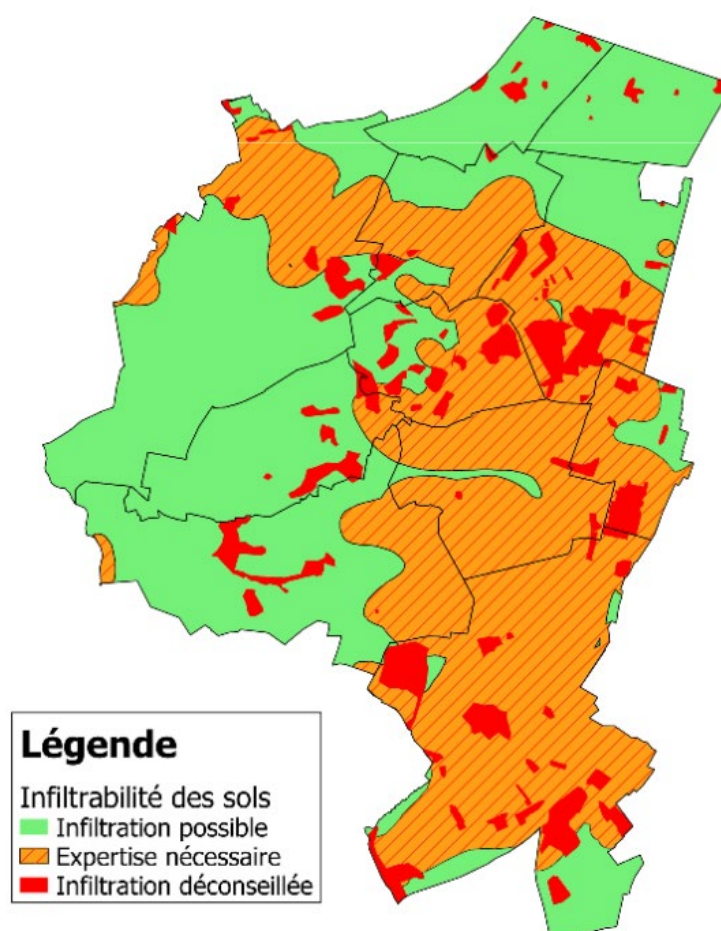
- Ruisseau de Rungis (linéaire de 4,29km)
- Ruisseau de Sygrie (linéaire de 1,7km)
- Ruisseau des Godets (1,6km)

Les communes de Chatenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Antony, Sceaux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses et la partie Sud Est de Bagneux appartiennent au bassin versant de la Bièvre.

Les communes de Clamart, Chatillon, Montrouge et la partie Nord-Ouest de Bagneux appartiennent au bassin versant de la Seine.

Plusieurs contraintes sont à prendre en compte dans l'élaboration du plan :

- Les zones humides, à considérer au titre de la gestion équilibrée de la ressource en eau.
- Les zones naturelles, VSGP comprend 5 ZNIEFF (Meudon et Bois Clamart, retenue de la Bièvre à Clamart, Parc de Sceaux, Forêt domaniale de Meudon et parc de St Cloud, la forêt de Verrières).
- Les espaces naturels sensibles pour les quels des objectifs de préservation ont été définis
- La géologie et la perméabilité du sol, le territoire est composé d'une alternance de sable, d'argile de marne et de calcaire.
- Les mouvements de terrains, 9 communes sont concernées par un plan de prévention du risque de mouvement de terrain dû à la présence de cavités anthropiques de type carrières.
- Le risque de retrait-gonflement des sols argileux, toutes les communes à l'exception de Malakoff et Montrouge sont concernées.
- Le relief, paradoxalement, la plus grande partie du territoire de Vallée Sud Grand Paris se situe, non dans une vallée, mais sur le plateau calcaire du Petit-Clamart, avancée du Hurepoix. Le point culminant du territoire est situé à environ 170m à l'ouest du territoire et le point bas est situé à environ 50 m au sud Est.
- Le niveau de remontée de la nappe phréatique ; si des événements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontée de nappe".
- Possibilité d'infiltration des eaux pluviales illustrées sur l'ensemble des 11 communes dans le schéma ci-après :



6.3.2.8. Zonage pluvial

Selon les textes, le zonage des eaux pluviales délimite :

Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit des écoulements d'eaux pluviales et de ruissellement,

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage pluvial a pour fonction de distinguer un certain nombre de zones, sur lesquelles des mesures compensatoires devront être imposées. Au vu de la situation du territoire et des projets d'urbanismes, trois zones ont été définies, comme suit :

- Bassin versant de la Seine, zone A, zone A-1
- Bassin versant de la Bièvre, zone B, zone B-1
- Bassin versant du Petit Clamart, zone C, zone C-1

Règles générales à respecter pour toute construction

- La conservation des cheminements naturels ;
- Le ralentissement des vitesses d'écoulement ;
- Le maintien des écoulements à l'air libre plutôt que canalisé ;
- La réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible ;
- L'augmentation de la rugosité des parois ;
- Des profils en travers plus larges

Prescriptions applicables au zonage des eaux pluviales

- ✓ Bassin versant de la Seine :

En zone A et A-1

Pour tout nouvel aménagement ou toute extension, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans avec une lame d'eau de 43 mm en 4h :

- Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement sont interdits ;
- Le volume de gestion des eaux pluviales est de 430 m³ par hectare imperméabilisé
- Au-delà de la pluie de retour 10 ans :
- Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sont limités à 10 L/s/ha ;
- Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement unitaires sont limités à 2 L/s/ha ;
- Le volume minimal de récupération des eaux pluviales dépend de la période de retour de la pluie et de sa durée.

- ✓ Bassin versant de la Bièvre

Zone B et B-1

Pour tout nouvel aménagement ou toute extension, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans avec une lame d'eau de 43 mm en 4h :

- Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sont interdits
- Le volume de gestion des eaux pluviales est de 430 m³ par hectare imperméabilisé.
- Au-delà de la pluie de retour 10 ans :

- Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement eaux pluviales et unitaire sont limités à 2 L/s/ha ;
- Le volume minimal de récupération des eaux pluviales dépend de la période de retour de la pluie et de sa durée

✓ Bassin versant du Petit Clamart

Zone C

Pour tout nouvel aménagement ou toute extension, a minima jusqu'à la pluie de retour 50 ans avec une lame d'eau de 60 mm en 4h :

- Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement eaux pluviales et unitaire sont limités à 0,7 L/s/h.

Pour ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements, des mesures compensatoires peuvent être mis en œuvre, telle que l'interdiction de créer de nouveaux ouvrages de stockage des eaux pluviales enterrés, sauf si contraintes dûment justifiées et sous réserve de l'accord des services instructeurs : auquel cas les surverses des bassins devront transiter si possible vers un espace vert avant éventuel rejet.

6.3.3. Les eaux usées

6.3.3.1 Contexte et enjeux

Le zonage d'assainissement des eaux usées présente :

- Un rappel réglementaire
- Une notice justifiant le zonage
- Le zonage d'assainissement des eaux usées

6.3.3.1.1. Objectif du zonage

Le Zonage des eaux usées délimite les zones d'assainissement collectif ou non. Il vise les objectifs suivants :

- Continuer de garantir le confort des usagers
- Respecter le milieu naturel en préservant les ressources en eau
- Trouver une solution économiquement viable pour l'usager et la collectivité en déterminant le type d'assainissement le mieux adapté pour chacun (collectif ou non collectif)

6.3.3.1.2. Cadre réglementaire

Cette action s'inscrit dans les dispositions :

- De la directive européenne du 21 mai 1991
- De la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Du Code général des collectivités territoriales
- De l'arrêté préfectoral du 21 juillet 1995 relatif aux systèmes d'assainissement.
- Du SAF+GE du bassin versant de la Bièvre
- Du règlement du service départemental d'assainissement des hauts de Seine

6.3.3.2. Justification du zonage

L'assainissement collectif des eaux pluviales et des eaux usées et l'assainissement non collectif compte parmi les compétences du territoire. A ce titre, il est chargé d'investir, de renouveler les installations d'assainissement collectif, et d'organiser l'exploitation des services d'assainissement collectif.

Le service public d'assainissement du Territoire assure la collecte et l'acheminement des eaux usées vers les collecteurs du CD92 et vers les collecteurs du Syndicat Interdépartemental pour

l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). Ce dernier assure le traitement des effluents.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le territoire a conclu un Marché de Prestation de Service (MPS) avec Véolia

6.3.3.2.1. Réseau de collecte des eaux usées

Sur les 492km du territoire on dénombre 1/3 de réseaux d'eaux pluviales, 1/3 de réseaux d'eaux usées et 1/3 de réseau unitaire, répartis comme suit dans chaque commune :

Communes	Linéaire du réseau (ml)			
	Eaux pluviales	Eaux usées	Unitaire	Total
Antony	58 113	62 595	21 278	141 986
Bagneux	8 184	5 316	13 177	26 678
Bourg-La-Reine	9 610	11 729	6 461	27 800
Châtenay-Malabry	19 822	22 847	495	43 164
Châtillon	1 984	505	19 083	21 572
Clamart	6 209	7 952	52 460	66 620
Fontenay-Aux-Roses	9 953	13 074	6 637	29 663
Le-Plessis-Robinson	26 359	22 048	3 142	51 548
Malakoff	2 930	0	21 555	24 484
Montrouge	1 567	170	16 483	18 220
Sceaux	15 439	20 704	4 124	40 267
TOTAL	160 169	166 939	164 894	492 002

Le territoire possède

10 postes de refoulement des eaux usées

10 regards de délestage répartis sur 5 communes

30 ouvrages de contrôle de débit sur le réseau unitaire répartis sur 4 communes

6.3.3.2.2. Bilan de fonctionnement du système de collecte des eaux usées

Après modélisation, effectuée par temps sec, il ressort qu'aucun dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux usées n'a été observé et qu'aucun débordement ni saturation n'a été constaté ce qui indique que le réseau actuel est suffisamment dimensionné pour recevoir un débit d'eaux usées supplémentaires

6.3.3.3 Zonage d'assainissement des eaux usées

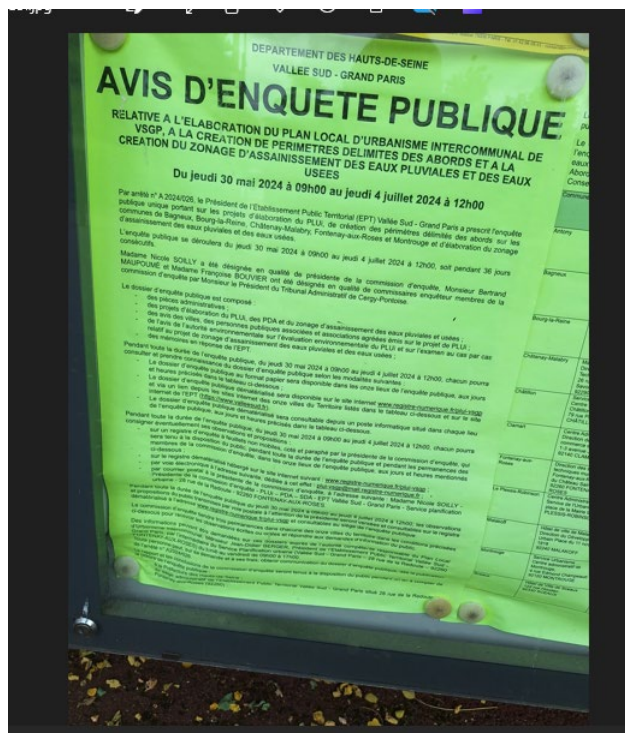
Le tracé des zones d'assainissement collectif prendra en compte :

- Les zones d'assainissement collectif existantes (vérification des limites des zones par rapport aux habitations déjà raccordées aux réseaux),
- Les zones à desservir en situation future et en cohérence avec le PLUi entrant en vigueur.

7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

7.1. LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs des communes concernées.



7.1.2 Les parutions dans les journaux

Un avis d'enquête publique a été publié dans la presse comme suit :

	1 ^{ère} parution	2 ^{ème} parution
Les ECHOS	14 mai 2024	4 juin 2024
Le PARISIEN	14 mai 2024	4 juin 2024

7.1.3. Les autres moyens de publicité

Des kakémonos ont été installés dans les lieux d'enquête, ainsi que dans les locaux du siège de l'enquête, des flyers mis à disposition du public.

7.2 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE EGALEMENT AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE

Le 26 février 2024, la commission d'enquête a rencontré, au siège de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris à Fontenay aux Roses, les représentants de l'EPT, autorité organisatrice de l'enquête et également porteur du projet.

Après une présentation détaillée du projet de PLUI mis à l'enquête, les échanges ont eu lieu en ce qui concerne les modalités d'organisation de l'enquête, lieux d'enquête, permanences de la

commission d'enquête, relations avec le prestataire de service PUBLILEGAL pour ce qui est du traitement des observations du public.

Une autre réunion s'est tenue le 29 mai 2024 pour présenter :

- Dans un premier temps le plan des périmètres délimités des abords, en présence d'une représentante des Bâtiments de France,
- Dans un second temps, le plan de zonage des eaux pluviales et des eaux usées.

Le 21 mai 2024, je me suis rendue au siège de l'EPT pour signer et parapher les registres destinés aux communes.

Le 4 juin 2024, la commission d'enquête a rencontré M. Jean Didier BERGER, président de l'EPT, ce dernier a présenté les grandes orientations qui ont présidé à l'élaboration du projet de PLUi

7.3. ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

7.3.1. Répartition des secteurs

Pour ce qui concerne la visite des lieux, la tenue des permanences, et les rencontres avec les maires, les onze communes ont été réparties comme suit entre les membres de la commission d'enquête :

Mme Françoise BOUVIER : Bagneux, Chatillon, Clamart Le Plessis Robinson

M. Bertrand MAUPOUME : Antony, Bourg la Reine, Chatenay Malabry, Sceaux.

Mme Nicole SOILLY : Fontenay aux Roses, Malakoff et Montrouge

7.3.2. Réunions de la commission d'enquête

Une première réunion s'est tenue l'après-midi du 26 février 2024 pour définir le rôle de chacun au sein de la commission, le calendrier des événements et le mode de fonctionnement quant au traitement des observations du public.

Au cours de l'enquête les membres de la commission ont échangé par mail.

Le 21 mai 2024, la présidente s'est rendue au siège de l'EPT à Fontenay aux Roses pour parapher les registres destinés à recueillir les observations du public dans les mairies.

Le 9 juillet 2024 la commission s'est réunie dans les locaux de l'EPT pour la préparation du PV de synthèse.

Le 19 septembre, la commission s'est réunie dans les locaux de l'EPT pour examiner le mémoire en réponse et préparer ses conclusions.

Le 7 octobre la commission s'est réunie pour finaliser et signer ses conclusions

7.4 VISITE DES LIEUX

7.4.1. Commune d'Antony

Visite de la ville d'ANTONY le 6 mai 2024 avec le Directeur de l'urbanisme et du Foncier.

Le parcours s'est déroulé sur les sites majeurs et les OAP sectorielles (Antonyville, Ilot de Gaulle, Fontaine Michalon, INRAe US Métro et lotissement Castors).

L'OAP transcommunale du Sceaux était également inscrite au programme.

7.4.2. Commune de Bagneux

Visite de la ville de Bagneux le 6 juin 2024, avec Mme Yasmine BOUDJENAH, première adjointe, pour une visite en voiture.

Le service urbanisme est en effet en cours de recrutement. Seule Mme Noreen BELLANCE en assume la responsabilité et, spécialiste en droit des sols, elle a considéré qu'elle n'était pas qualifiée pour me servir de guide. Avec Mme BOUDJENAH qui connaît parfaitement la ville où elle est née, j'ai pu découvrir le remarquable cimetière parisien qui occupe 60ha. L'aménagement d'une piste cyclable le long de celui-ci pose de délicats problèmes de largeur de voirie, avec un éventuel empiètement en marge du cimetière. Celui-ci, et les voies de chemins de fer constituent une importante coupure urbaine. La visite des logements sociaux des Bas Longchamps et de la Cité des Musiciens permet de mesurer l'ampleur des problèmes. Sur le bâti social, beaucoup de choses ont déjà été faites, mais ce qui reste à accomplir est colossal. La Place Lucie Aubrac, créée pour accueillir les nouvelles lignes de transport, est impressionnante et remarquablement agencée. J'ai été impressionnée par la qualité de l'Ecoquartier Victor Hugo, et par les espaces verts créés. Des alignements d'arbres bordent un certain nombre d'avenues et le centre-ville avec l'église Saint-Hermeland est très plaisant. Le mail Debussy apporte de la fraîcheur et aère cette portion de ville.

7.4.3 Commune de Bourg la Reine.

La visite a été effectuée le 10 mai 2024 guidée par Madame DEKEYSER, après un entretien avec l'adjointe au maire, déléguée à l'aménagement urbain et l'adjointe à l'urbanisme.

J'ai parcouru les sites d'enjeux majeurs et les OAP sectorielles inscrites au projet de PLUI.

7.3.4. Commune de Chatenay Malabry

Visite de la ville les 6 et mai 2024 en compagnie du directeur de l'urbanisme et du foncier et de Madame Gavignaud.

J'ai pu identifier les sites caractéristiques majeurs et les implantations OAP sectorielles (la Cité jardin, OAP Pharmacie, Quartier la Vallée), et transcommunales.

Compte tenu du nombre important de ces OAP, les visites se sont échelonnées sur 2 jours.

7.4.5. Commune de Chatillon

Visite de la ville de Chatillon le 15 mai 2024

J'ai visité en voiture, avec quelques digressions piétonnes, la ville de Chatillon pendant plus de 2 heures, accompagnée de M. Olivier ZYZAK, directeur de l'urbanisme, de l'aménagement et du développement à la mairie de Chatillon. J'ai pu emprunter la coulée verte qui passe sur la commune, voir le site d'Orange, le centre de maintenance des TGV, les sites sur lesquels l'OAP Les Arues et l'OAP ONERA vont s'appliquer ; j'ai notamment constaté, sur le secteur concerné par l'OAP Les Arues, l'hétérogénéité du tissu industriel et du bâti en général : entrepôts, bureaux, artisanat, et pavillons de petit gabarit : le programme des OAP m'a été détaillé par M. ZYZAK. J'ai également visité le centre-ville ancien où se trouve la mairie. J'ai pu également circuler à pied dans les jardins de la Folie Desmares, dernière folie de la région parisienne datant du Grand Siècle. Et je suis allée à proximité du site qui accueille le treuil de la carrière Auboin, qui est l'unique vestige industriel de l'extraction de la pierre calcaire en Ile-de-France au 19^{ème} siècle. J'ai également pu admirer de l'extérieur l'église Notre Dame du Calvaire et l'église Saint-Philippe-et-Saint-Jacques. Nous avons circulé dans les rues dominant Paris et La Défense : beaucoup de pavillons sont en mauvais état dans ces quartiers mais les vues sur Paris et La Défense sont époustouflantes.

7.4.6. Commune de Clamart

Visite de la ville de Clamart le 22 mai 2024 avec Mme Marie BLANZE, directeur de l'urbanisme

La visite de la ville a eu lieu en voiture : les contrastes entre les différents quartiers sont saisissants. Il y a des ensembles pavillonnaires cossus avec une architecture typique et de très

beaux jardins privés (Jardin parisien). Il y a aussi des ensembles de logements sociaux, pour certains très bien tenus bien que très vastes : ainsi le quartier de la Plaine. Les immeubles qui le composent sont voués à la démolition car leur mise aux normes s'avère irréalisable : si l'isolation thermique aurait pu être envisagée, la pose d'ascenseurs est en revanche impossible. Le quartier Panorama, de facture récente, m'a impressionnée. Nous avons aussi visité d'autres sites à propos desquels Mme BLANZE m'a décrit le projet mais il m'a été plus difficile de me projeter en l'absence d'un début de réalisation : je pense par exemple au secteur correspondant à l'OAP Jean Jaurès sur lequel est implantée pour l'instant une station-service. Je n'ai pas eu le temps de visiter le cimetière paysager, et je n'ai pu voir qu'en passant rapidement l'hôpital Antoine-Béclère. Nous sommes allées également voir le secteur Gare qui fait lui aussi l'objet d'une OAP (lignes 15 du GPE, ligne 10, ligne N Transilien, bus, etc.). Longer la RD906 montre à quel point la requalification de cet axe est nécessaire.

7.4.7. Commune de Fontenay aux Roses

Le 28 mai après-midi, M. LAILLET-BUSSY, responsable de l'urbanisme, m'a véhiculée à travers la commune en s'arrêtant sur les différents lieux dédiés à un futur aménagement.

Les conditions climatiques de la journée (pluie incessante) n'ont pas permis une visite très approfondie des divers points sensibles, néanmoins cette visite a été complétée par une présentation plus détaillée sur dossier des diverses OAP.

7.4.8. Commune de Malakoff

Le 28 mai 2024 au matin, M. CHOUKOUR, responsable de l'urbanisme et sa collaboratrice m'ont accompagnée pour une visite de la ville de Malakoff, en me commentant principalement les lieux prévus pour les OAP.

L'accent a été mis sur le caractère « village » de la commune en parcourant les nombreuses ruelles arborées et fleuries.

En entrée de ville, M. CHOUKOUR m'a fait part du désaccord de la commune avec le projet des « ministères sociaux » contrariant les orientations de la commune dans ce secteur.

7.4.9. Commune de Montrouge

Les contraintes du calendrier ne m'ont pas permis d'effectuer cette visite.

7.4.10. Commune du Plessis Robinson

Visite de la ville de Plessis-Robinson le 27 mai 2024

C'est Mme Carine MALFILATRE qui m'a fait visiter la ville en voiture. J'ai été surprise par la qualité architecturale des nouveaux logements sociaux : ce n'est pas le parti pris architectural qui m'a frappée mais le fait que les immeubles, quelle que soit leur appartenance (au logement privé ou au logement social), ne présentent pas de signes pouvant les rattacher à l'une ou l'autre catégorie. Concernant l'OAP des Architectes nous avons pu aller voir l'église qui allait être déplacée et le futur terrain d'implantation du collège Ledoux. Le secteur du Plateau, qui fait lui aussi l'objet d'une OAP, a de toute évidence besoin d'une requalification. Ces barres d'immeubles qui datent des années 50-60 sont pour certaines très dégradées. Il s'agit d'un bâti qui ne peut plus être mis aux normes et doit être voué pour l'essentiel à la démolition. Cette opération permettra d'introduire une mixité sociale dans cet espace composé pour l'instant exclusivement de logements sociaux. Enfin j'ai trouvé la visite du site Novéos très intéressante : on constate, en le parcourant ou en en faisant le tour, que beaucoup d'entreprises sont en cours de déménagement. Je pense notamment à Renault.

L'hôpital Marie Lannelongue va s'y installer et Mme MALFILATRE m'a exposé les principes d'aménagement qui avaient été retenus pour occuper les grands espaces libérés de ce site. J'ai

constaté la proximité de certains secteurs pavillonnaires. J'ai apprécié dans cette commune le soin particulier qui était apporté au fleurissement et aux plantations. .

7.4.11. Commune de Sceaux

La visite s'est déroulée le 13 mai 2024 en compagnie de Madame LEBREZET.

Après un entretien avec le Chef de service urbanisme et chargée de Mission, j'ai pu identifier les sites caractéristiques majeurs et les OAP sectorielles (de Gaulle) et transcommunales (les Blagis, le lotissement du Parc de Sceaux)

7.5. ORGANISATION DES PERMANENCES

Trois permanences ont été tenues dans chacune des 11 communes, soit 33 permanences sur l'ensemble du territoire, réparties comme suit :

	PERMANENCE 1	PERMANENCE 2	PERMANENCE 3
FONTENAY AUX ROSES	Vendredi 31 mai 13h30/16h30	Mercredi 12 juin 14/17h	Jeudi 4 juillet 9h/12h
MONTRouGE	Jeudi 6 juin 14/17h	Mardi 18 juin 9h/12h	Vendredi 28 juin 9h/12h
MALAKOFF	Lundi 3 juin 14/17h	Mercredi 19 juin 14/17h	Mardi 2 juillet 14h/17h
BAGNEUX	Lundi 3 juin 9h/12h	Mercredi 12 juin 8h30/11h30	Jeudi 20 juin 14h/17h
CHATILLON	Lundi 3 juin 14/17h	Mardi 11 juin 9h/12h	Jeudi 20 juin 9h/12h
CLAMART	Mercredi 5 juin 8h30 – 11h30	Lundi 10 juin 9h/12h	Jeudi 27 juin 13h30 – 16h30
LE PLESSIS ROBINSON	Lundi 10 juin 13h30 – 16h30	Mardi 18 juin 8h30/11h30	Jeudi 27 juin 9h/12h
SCEAUX	Mercredi 5 juin 9/12h	Mardi 18 juin 9/12h	Mercredi 3 juillet 14h/17h
BOURG LA REINE	Mercredi 5 juin 14/17h	Lundi 17 juin 9/12h	Mardi 2 juillet 9h/12h
CHATENAY MALABRY	Jeudi 6 juin 9/12h	Mardi 18 juin 14/17h	Mercredi 3 juillet 9h/12h
ANTONY	Jeudi 6 juin 14/17h	Lundi 17 juin 14/17h	Mardi 2 juillet 14/17h

7.5.1. Commune d'Antony

Les permanences se sont tenues dans les locaux de l'hôtel de ville dans une petite salle à l'étage du bâtiment.

Les panneaux d'information étaient en place dans le hall.

5 personnes se sont présentées.

7.5.2. Commune de Bagneux

Les permanences se sont tenues dans la partie arrière des locaux de l'hôtel de ville, qui donnent sur l'avenue de Garlande. La salle mise à ma disposition était vaste et la grande table permettait de consulter sans problème les documents.

Les panneaux d'information étaient en place.

Six personnes se sont présentées, dont certaines à deux reprises.

7.5.3. Commune de Bourg la Reine

Les permanences se sont tenues en salle des commissions de l'hôtel de ville, suffisamment vaste, pour recevoir le public et étaler les nombreux fascicules du dossier.

Les panneaux de présentation étaient en place dans le hall d'entrée.

5 visiteurs se sont présentés.

7.5.4. Commune Chatenay Malabry

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie dans une salle de réunion à l'étage ; cette salle était adaptée pour déployer le dossier et recevoir des visiteurs.

Le dossier était préparé et les plans étalés les mettant ainsi en valeur.

Les panneaux d'information ainsi que des magazines traitant de l'enquête mis à disposition du public.

7.5.5. Commune de Chatillon

Les permanences se sont déroulées dans l'annexe de l'hôtel de ville, dans le centre administratif où sont localisés les bureaux du service urbanisme, 79 rue Pierre Semard. Le bureau était très clair, très vaste et permettait d'assurer aisément l'accueil du public et de donner les dossiers à consulter dans de très bonnes conditions.

Les panneaux d'information étaient présents.

Deux visiteurs se sont présentés.

7.5.6. Commune de Clamart

Les permanences se sont tenues au Centre administratif, 1-5 avenue Jean Jaurès. Les locaux n'étaient pas très vastes mais suffisants eu égard au faible nombre de visiteurs. Par ailleurs le bureau et la table positionnée à proximité immédiate étaient de taille suffisante pour permettre une bonne consultation des documents.

L'information était en place.

Cinq personnes se sont présentées.

7.5.7. Commune de Fontenay aux Roses

Les permanences se sont tenues dans les locaux des services techniques municipaux du Château Sainte Barbe, dans une petite salle au 1^{er} étage.

A noter que l'exiguïté de cette salle ne facilitait pas l'examen des documents, particulièrement les documents graphiques.

Lors de ma première permanence j'ai demandé qu'une signalisation soit mise en place pour mieux diriger le public, ce qui a été fait.

La dernière permanence a connu un afflux important de visiteurs.

7.5.8. Commune du Plessis Robinson

Les permanences se sont tenues dans l'annexe de l'hôtel de ville, 3, place de la Mairie, où est installé le service urbanisme.

Les panneaux d'information étaient présents.

J'ai reçu dans un local très vaste deux personnes et à plusieurs reprises les membres de l'association « Le Hameau gaulois ».

7.5.9. Commune de Malakoff

Les permanences se sont tenues dans une salle au 1^{er} étage dans les locaux du service de l'urbanisme ; un ascenseur en permettait l'accès aux PMR.

J'ai été accueillie par les représentants du service de l'urbanisme très disponibles.

Les panneaux d'information étaient présents dans le hall.

Le dossier était bien préparé et les locaux permettaient d'étaler les documents graphiques pour une meilleure visibilité notamment des OAP.

Très peu de visiteurs en début d'enquête, quelques déposants lors de la dernière permanence.

7.5.10. Commune de Montrouge

Les permanences se sont tenues dans les locaux du centre administratif, proches de l'hôtel de ville, dans une grande salle au dernier étage du bâtiment ; aucune signalisation n'en informait le public.

Le dossier, transféré par le service de l'urbanisme pour la durée des permanences, était dans la salle, non déballé dans des cartons.

La publicité et les panneaux d'information étaient présents dans le hall d'accueil.

A noter, la permanence du 6 juin n'a pu se tenir suite à une indisponibilité du commissaire enquêteur ; ce dernier a contacté par téléphone les 4 personnes qui s'étaient présentées ce jour -là pour répondre à leurs interrogations.

7.5.11. Commune de Sceaux

Les permanences se sont tenues dans les locaux de l'hôtel de ville dans une petite salle près de l'accueil

A noter que le dossier n'était pas préparé, restant empilé sur une table derrière l'accueil.

L'information était présente dans le hall.

7.6 RENCONTRES AVEC LES MAIRES DES COMMUNES

7.6.1. Commune d'Antony

Compte rendu de la visite de M. Maupoumé en charge du secteur :

J'ai rencontré le 2 juillet à 16h Madame Precetti, Adjointe au Maire, Chargée de l'Urbanisme et des Mobilités rurales – représentant le Maire Jean-Yves SENANT (1^{er} Vice-Président VSGP).

Elle s'est jointe spontanément à la concertation engagée avec l'Opposition en salle de permanence, accompagnée de M. Brero, Directeur Urbanisme – elle a tenté de justifier le projet d'OAP Fontaine-Michalon et d'apaiser la mobilisation de ceux qui « se déclarent contre la démolition d'une partie de la rue Mirabeau et la disparition du local du PCF à Antony ».

A noter les déclarations du Maire dans le Magazine « Vivre à Antony » en mars 2024 sur le PLUI (« *contrôler la densification urbaine, préserver les espaces verts et le patrimoine architectural* ») et en février 2024 dans son éditorial (« *Non à la densification ... nous non plus, nous ne voulons pas densifier et nous voulons sauver la zone pavillonnaire que les urbanistes de l'Etat, férus d'écologie, veulent voir disparaître* »).

7.6.2. Commune de Bagneux

Compte rendu de la visite de Mme Bouvier en charge du secteur :

Le 2 juillet 2024, m'ont reçue en Mairie de Bagneux, 57 avenue Henri Ravera, Mme la Maire de Bagneux, Mme Marie-Hélène AMIABLE, et sa première adjointe, Mme Yasmine BOUDJENAH, que je connaissais déjà pour avoir visité avec elle la ville pendant 2 heures.

Les échanges ont été intéressants ; nous avons abordé l'une des principales problématiques de la ville, le nombre important de logements sociaux, environ 65%. L'objectif de Mme la Maire et son équipe est de ramener ce quota à 50%. En effet, la ville connaît quelques problèmes de sécurité et d'incivilités plus marqués que dans d'autres communes. J'avais pu constater sur le terrain qu'un travail remarquable avait déjà été entrepris pour requalifier la ville autour des pôles de transport, et connecter les quartiers les plus en difficultés aux secteurs environnants. La volonté de Mme la Maire de marier une mixité sociale et fonctionnelle est patente, et celle aussi de reconstruire au moins partiellement les quartiers de la ville les plus en difficultés en s'inscrivant dans les procédures de la politique de la ville mises en place par l'Etat. La ville est très active par rapport à la politique de construction et reconstruction, craignant que la spéculation foncière sur des terrains situés à proximité de Paris, ne déséquilibre l'offre et la demande, et ne ruine les efforts de la ville. Mme la Maire et Mme la première Adjointe m'ont remis une brochure « Charte de la construction et de la promotion » qui confirme les exigences de la ville en termes de durabilité, qualité de vie, insertion urbaine etc.

Un entretien éclairant sur la volonté des élus et sur la question difficile et essentielle qui se pose à eux : réussir la transition vers davantage de mixité sociale et fonctionnelle

7.6.3. Commune de Bourg-la-Reine

Compte rendu de la visite de M. Maupoumé en charge du secteur :

J'ai rencontré le 2 juillet à 8h45 le Maire de Bourg-la-Reine, Monsieur Patrick DONATH, dans la salle de permanence où il a bien voulu me rejoindre brièvement ... alors qu'un visiteur (bien connu dans sa démarche) se présentait déjà sur un projet de rénovation et reconstruction de 3 bâtiments inscrits en « bâti patrimonial à protéger », tout en conservant certaines façades ...

Il est revenu, en fin de permanence, pour évoquer le déroulement (et la fin) de l'enquête, ainsi que l'information et la participation du Public ...

7.6.4. Commune de Châtenay-Malabry

Compte rendu de la visite de M. Maupoumé en charge du secteur :

J'ai rencontré le 6 mai à 9h, le Maire de Châtenay-Malabry, Monsieur Carl SEGAUD, dans son bureau où il a été convié après son entretien de contacts préliminaires avec le Directeur Général des Services techniques et avant la reconnaissance des sites caractéristiques majeurs et OAP sectorielles de la Ville. Il m'a présenté sommairement, plan de zonage à l'appui, les enjeux du moment et à venir d'une ville de 35 000 h en plein développement urbain (45% de logements sociaux), et qui dispose d'un environnement (50% d'espaces verts) et d'un patrimoine exceptionnel à seulement quelques kilomètres de Paris.

Il a souhaité me rencontrer après la clôture de l'enquête (entretien d'une heure et trente minutes le 9 juillet à 10h30), pour me remettre l'Arrêté du 5 juillet 2024 de la Ministre de la Culture, portant classement du Site patrimonial remarquable/SPR de la Cité-jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry – il m'a commenté les efforts de ses services sur la « démarche patrimoniale audacieuse » en cours de rénovation lourde avec impacts sanitaires et rapports sociaux ...

7.6.5. Commune de Chatillon

Compte rendu de la visite de Mme Bouvier en charge du secteur

Le 3 juillet 2024, Mme la Maire Nadège AZZAZ m'a reçue en mairie de Chatillon, 1 place de la Libération, en présence d'un collaborateur de M. ZYZAK, directeur de l'urbanisme, de

l'aménagement et du développement de la ville. Nous avons échangé sur de nombreux sujets : Elle a écouté très attentivement un problème que je lui ai exposé concernant certaines règles d'urbanisme s'appliquant au « Treuil », et les difficultés qui en résultent pour des habitants que j'ai reçus lors des permanences. Elle a fait preuve d'une grande ouverture d'esprit pour essayer de trouver une solution à ce problème, même si nous avons toutes deux regretté que le commissaire-enquêteur ait davantage été saisi de questions ayant trait au PLU communal, qu'au PLUi, dont la dimension a, semble-t-il, échappé à la plupart des habitants. Nous avons évoqué la question des anciennes carrières et des risques qu'elles faisaient courir aux constructions d'un certain nombre de villes de VSGP.

7.6.6. Commune de Clamart

Compte rendu de la visite de Mme Bouvier en charge du secteur

M. Jean-Didier BERGER est maire de Clamart, mais aussi Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, Député de la 12^{ème} circonscription des Hauts-de-Seine depuis 2024 et Vice-Président du Conseil régional d'Ile-de-France. Compte tenu de la période électorale qui s'ouvrait suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale, M. Berger qui était en campagne électorale, ne pouvait pas être très présent en Mairie de Clamart, 1-5 avenue Jean Jaurès, sinon pour y traiter les affaires les plus urgentes. J'ai pu longuement échanger avec Mme Marie BLANZE, Directeur du service Urbanisme de la ville, très disponible. Je n'ai donc pas insisté pour rencontrer M. Le Maire, et ce d'autant que j'avais eu l'occasion d'assister à une réunion qu'il présidait à l'EPT, où il avait reçu Mme la Présidente de la Commission d'enquête et ses deux collaborateurs, dont moi-même.

7.6.7. Commune de Fontenay-aux-Roses

Les contraintes du calendrier, notamment la période estivale n'a pas permis de programmer une rencontre.

7.6.8. Commune du Plessis-Robinson

Compte rendu de la visite de Mme Bouvier en charge du secteur

Le rendez-vous avec M. le Maire, M. Philippe PEMESEC, avait été fixé au 2 juillet, mais dans l'intervalle qui a séparé la prise de rendez-vous de l'entretien, M. Le Maire a dû répondre à une obligation d'une grande importance. J'ai donc été prévenue de ce contretemps et c'est son Premier Adjoint actuel, M. Jacques PERRIN qui m'a reçue dans les locaux de l'hôtel de ville 3, place de la Mairie. Mme Carine MALFILATRE qui m'avait accompagnée lors de la visite de la ville, assistait à cet entretien.

Lorsque M. PEMESEC a été élu Sénateur, M. PERRIN est devenu Maire de la ville et l'est resté de mai 2018 à octobre 2023, date à laquelle il a démissionné à la suite de la fin du mandat de M. PEMESEC comme Sénateur.

M. PERRIN est donc très au fait de tous les dossiers de la ville et nous avons notamment échangé sur les opérations qui depuis des décennies ont été menées pour réussir à « lisser » habitat social et habitat individuel. Ce fut une volonté forte des élus de cette ville de faire en sorte que le bâti ne reflète plus l'appartenance à une classe sociale plus ou moins favorisée. Par ailleurs les équipements et le fleurissement de la ville sont répartis sans que le passage d'un quartier à un autre soit sensible. Il reste des dossiers conséquents à faire aboutir mais la plupart sont déjà bien avancés. Nous avons évoqué le problème du Hameau, quartier d'une quarantaine de pavillons qui demande une modification du zonage dans le PLUi, seul problème sensible dont j'ai eu à connaître au cours de mes permanences.

Au final des entretiens très enrichissants et où j'ai eu tout loisir d'exposer mon ressenti et les éventuels problèmes que j'avais identifiés et d'obtenir les éclaircissements souhaités.

7.6.9. Commune de Malakoff

Compte rendu de la visite de Mme Soilly en charge du secteur :

Le 2 juillet 2024 à 13h30 Mme le maire de Malakoff m'a reçue, en compagnie de ses collaborateurs.

Elle m'a exposé les actions entreprises au sein de la commune quant au projet de PLUi, notamment en ce qui concerne la concertation qui s'est avérée positive, ateliers participatifs, relai sur les réseaux sociaux.

Elle m'a fait part de sa volonté de maintenir le caractère « village » de sa commune selon le souhait de ses administrés tout en répondant à la demande en matière de logements en soulignant à cet effet la grande rigueur qu'elle impose aux promoteurs, notamment en matière de hauteur des bâtiments.

7.6.10. Commune de Montrouge

Les contraintes du calendrier, notamment la période estivale n'a pas permis de programmer une rencontre.

7.6.11. Commune de Sceaux

Compte rendu de la visite de M. Maupoumé en charge du secteur :

J'ai rencontré le 18 juin à 11h45 le Maire de Sceaux, Monsieur Philippe Laurent- Vice-Président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et de l'Association des Maires de France- dans la salle de permanence où il a bien voulu me rejoindre très brièvement et sans intervenir sur les enjeux en cours.

Nous avons évoqué l'objet et le déroulement de l'enquête, ainsi que l'information et la participation du Public et les premières observations de ses administrés.

Monsieur Laurent est

7.7. CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est terminée le jeudi juillet à 12heures, le registre numérique a été clôturé dans le même temps.

Les registres papier des communes, recueillis par PUBLILEGAL, ont été livrés au domicile de la présidente le 8 juillet 2024.

7.8. LE PV DE SYNTHESE

Dès réception de l'intégralité des registres la commission a rédigé un PV de synthèse ; un premier envoi a été fait par voie numérique au maitre d'ouvrage le 19 juillet 2024.

Le 23 juillet, la présidente a rencontré les porteurs du projet, au siège de L'EPT pour déposer l'original de ce document et en commenter les principaux points.

Compte tenu de la période estivale, de la densité des observations déposées, et de l'absence en aout de nombreux élus avec lesquels le maitre d'ouvrage souhaitait échanger, ce dernier a souhaité un délai pour remettre son mémoire en réponse.

Nous sommes convenus d'un envoi du mémoire en réponse début septembre 2024.

7.9. REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage a remis son mémoire en réponse sous forme numérique le 17 septembre 2024. (CF pièce jointe)

Les réponses aux observations du public et aux questions complémentaires de la commission d'enquête s'accompagnent d'annexes :

- Tableau de réponse aux PPA en tant que personnes publiques associées.
- Tableau de réponse aux avis des villes déposés durant l'enquête publique.

8. APPRECIATION DU PROJET DE PLUi

8.1. LA MRAE

8.1.1. Avis de l'Autorité environnementale et réponse du Maître d'ouvrage

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Les recommandations générales de l'Autorité environnementale sont :

- d'évaluer plus finement les incidences potentielles du projet de PLUi sur les habitats naturels, la biodiversité et les continuités écologiques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et mieux garantir la préservation de ces enjeux ;
- de formaliser une stratégie paysagère du territoire en la déclinant dans le projet de PLUi par des dispositions permettant de garantir les conditions de préservation et de valorisation des enjeux paysagers dans le cadre des projets d'aménagement ;
- de renforcer les dispositions réglementaires du projet de PLUi pour mieux prendre en compte les risques d'inondation, ainsi que les risques sanitaires liés à l'exposition à des niveaux de pollutions sonores, atmosphériques, des sols et électromagnétiques dépassant les seuils recommandés ;
- de prévoir des orientations et dispositions plus ambitieuses en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ces effets, en renforçant notamment les prescriptions applicables au parc bâti existant et à venir, et en évaluer les effets attendus afin de démontrer que le PLUi contribuera efficacement à atteindre les objectifs du PCAET en la matière.

Plus particulièrement, l'Autorité environnementale recommande de :

(1) joindre au dossier le **bilan de la concertation**, afin de présenter dans quelle mesure les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de PLUi ;

VSGP = Le bilan de concertation est joint au dossier d'enquête publique.

(2) compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par la production de **cartes croisant différents enjeux et identifiant ainsi les secteurs à forte sensibilité environnementale et sanitaire** ; - revoir la **méthode d'évaluation** (critères de notation), afin d'apprécier plus finement l'importance de chaque enjeu et sa place dans la hiérarchisation retenue ;

VSGP = – L'Etat initial de l'environnement présente d'ores et déjà des cartes de synthèse d'enjeux par grande thématique faisant ressortir des secteurs de forte sensibilité. Par ailleurs l'analyse de sensibilité environnementale des secteurs de projet apporte cette lecture

multicritère. L'ensemble de ces analyses a bien guidé l'élaboration du projet de manière croisée et transversale. L'Etat Initial de l'Environnement sera toutefois complété avec les données issues de la modélisation de l'Institut Paris Région concernant la multi-exposition environnementale des territoires (cf. focus ci-dessous). - La hiérarchisation des enjeux issue de l'état initial de l'environnement montre bien la sensibilité globalement forte du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Par ailleurs les secteurs de projet du PLUi font l'objet d'une analyse de leur sensibilité environnementale relative dont les critères sont précisés.

(3) approfondir et préciser l'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre des dispositions du PLUi ;

VSGP rappelle que l'analyse des incidences est à lire avec les cartes qui les spatialisent et les précisent. Le chapitre « 2 / I. Principales incidences et mesures retenues » localise et quantifie autant que possible en particulier les effets cumulés de la densification, dans le diffus, par rapport à l'existant et ne reste pas, à notre sens, sur des considérations générales comme le suggère l'avis de la MRAE. Sur certains sujets comme le ruissellement, l'état des connaissances à ce jour ne permet pas une spatialisation précise des incidences. C'est bien l'effet global du PLUi qui est évalué à ce stade en 5 Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE Extrait de l'avis Pièce concernée Réponse de Vallée Sud – Grand Paris attendant de disposer de connaissances plus fines sur le sujet. Pour l'approbation du PLUi, un chapitre complémentaire en conclusion sera ajouté à la synthèse des incidences et mettra en avant les incidences environnementales sur lesquelles des effets contradictoires pourraient être anticipés. Ces incidences sont par ailleurs bien relevées dans chacune des incidences thématiques concernées. A ce stade sont notamment relevées les incidences suivantes : • Infiltration des eaux pluviales et contraintes géotechniques les empêchant • Préservation des perspectives paysagères et végétalisation pouvant obstruer les vues • Incidences positives des projets d'agriculture urbaine et pollutions de sols • Insertion paysagère et enjeux patrimoniaux et dispositifs de production d'énergie renouvelables ou rénovation thermique de bâtiments.

(4) compléter l'analyse, par secteur de projet, des enjeux et des incidences potentielles du projet de PLUi, en caractérisant plus finement les enjeux prioritaires de chaque secteur, afin de définir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation adaptées – et élargir cette analyse territorialisée de l'état initial et des incidences aux autres secteurs concernés par des dispositions du projet de PLUi autorisant une urbanisation ;

VSGP = L'état d'avancement des projets au sein de chaque OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ne permet pas de quantifier les incidences pressenties de la planification. Les mesures proposées, principalement via les OAP thématiques, sont donc proportionnées à ce stade de la planification aux incidences identifiées. Les incidences sur les secteurs suivants seront précisées, pour l'approbation, dans des focus dédiés : > Pour les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) au sein de la zone N, les incidences sur les grands boisements et les réservoirs de la Trame Verte et Bleue sont déjà présentes dans l'évaluation environnementale. Ces incidences seront complétées au regard des éléments connus. Pour les Emplacements Réservés (ER), une analyse selon les grands types d'ER sera ajoutée.

(5) compléter le dispositif de suivi par des valeurs cibles pour chaque indicateur et de prévoir des mesures correctives en cas de non-atteinte des objectifs fixés ;

VSGP = Le tableau des indicateurs sera complété autant que possible de valeurs cibles.

(6) améliorer le caractère pédagogique du résumé non technique et de le compléter à la suite des évolutions apportées au rapport environnemental telles que recommandées par le présent avis ;

VSGP = Le résumé non technique sera complété sur la présentation synthétique du projet.

(7) compléter et préciser l'analyse de l'articulation du projet de PLUi avec le SCoT de la MGP au regard notamment des prescriptions du DOO ;

VSGP = L'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SCoT est effectivement présentée dans deux chapitres de justifications parallèles en fonction de leur nature : les orientations 1 à 7 sont analysées dans les justifications du projet urbain (pièce « 2.3 Justification des choix / Chapitre I Explication des choix retenus pour établir le PADD / A2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris »), les orientations 8 à 12 portant sur des enjeux environnementaux sont analysées dans le cadre de l'articulation avec les documents cadre de l'évaluation environnementale (pièce « 2.5 Evaluation environnementale/ Chapitre I Explication des choix retenus pour établir le PADD / 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris »). Pour plus de clarté, ces deux analyses seront regroupées et/ou des renvois seront faits. L'analyse de l'articulation avec le SCoT sur les orientations environnementales s'est appuyée au maximum sur les prescriptions retenues dans le guide de recommandation pour les PLUi, établi par la Métropole du Grand Paris (MGP). Dans son avis formulé sur le PLUi, la MGP considère que ce travail est satisfaisant et que le PLUi est compatible avec l'esprit des orientations récemment approuvées.

(8) préciser davantage l'analyse de la contribution du projet de PLUi à l'atteinte des objectifs fixés par le PCAET ;

VSGP = Le PCAET ne prévoit pas d'objectifs chiffrés sur les émissions de Gaz à Effet de Serre et réduction de consommations énergétiques directement liées au PLUi. Le PLUi est bien compatible avec la stratégie et les actions du PCAET comme présenté dans le chapitre (Pièce « 2.3 Justification des choix / Chapitre I Explication des choix retenus pour établir le PADD / 7 Plan Climat Air Energie Territorial »). Le suivi de la contribution du PLUi aux objectifs du PCAET est prévu à travers certains des indicateurs repris du PCAET.

(9) présenter un bilan de l'application des PLU communaux afin de mettre en évidence les apports du PLUi et de mieux en justifier les choix ;

VSGP = L'élaboration du PLUi de Vallée Sud - Grand Paris n'est pas une révision des PLU communaux. A ce titre, l'état initial de l'environnement a bien fait l'analyse d'une situation liée à l'application des PLU en vigueur. La démarche d'élaboration du PLUi s'est attachée à définir les enjeux et objectifs de ce document intercommunal, elle s'est appuyée sur une co-construction des règles avec les services instructeurs des communes en valorisant notamment les retours d'expérience positifs et opérationnels des outils testés sur l'ensemble de VSGP.

(10) clarifier les solutions de substitution examinées et d'en présenter une analyse argumentée et comparative au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé ;

VSGP = Un tableau présentant les incidences des solutions de substitution dans les grandes lignes sera ajouté.

(11) expliquer et le cas échéant corriger l'incohérence dans les projections chiffrées du nombre de logements dont la production est estimée nécessaire pour répondre à l'augmentation de population envisagée sur le territoire à l'horizon 2035 ;

VSGP = Les objectifs chiffrés de production de logements répondent à des objectifs fixés par des documents supra communaux (SDRIF, SRHH notamment). Des projections et hypothèses ont été formulées concernant l'impact sur l'évolution de la population en sachant que cela dépend de l'évolution du nombre de personnes par ménages et du point mort (c'est-à-dire la production de logements correspondant à la stabilité démographique). Les projections chiffrées tiennent compte du besoin de production de logements nécessaires pour absorber le point mort, auquel sont ajoutés les objectifs de production de logements supplémentaires nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants et répondre au besoin de production de logements territorial. Tous ces éléments pourront être précisés dans le rapport de présentation pour davantage de

clarté, ainsi qu'au sein de l'évaluation environnementale (III. Choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables / 4.) Où seront mieux distingués les volumes estimés de nouveaux logements par an et sur la période du PLUi (horizon 2035), ainsi qu'en distinguant mieux la production de logements relevant de l'absorption du point mort et de la production nouvelle.

(12) détailler les capacités de production de logements par une analyse précise et localisée, tenant compte du comblement des dents creuses, des réhabilitations/transformations du bâti existant, de la remise sur le marché des logements vacants ;

VSGP = Le PLUi, que ce soit dans le diagnostic territorial ou dans les justifications des choix, intègre de nombreux éléments sur le sujet. Ainsi, une analyse des potentialités d'évolution du territoire et des tissus urbains a été réalisée, notamment entre les pages 55 et 98 du diagnostic territorial qui présentent une analyse détaillée des différents tissus urbains, et plus spécifiquement pages 88 à 98, une analyse des différents secteurs en mutation du territoire. Le diagnostic socio-économique présente une analyse du parc existant de logements, et en particulier des logements vacants : ce dernier est peu élevé (5 % en 2020 à l'échelle du territoire) et ne constitue donc pas le levier le plus efficace pour répondre aux besoins en logements. En outre, il convient de rappeler que le PLUi n'est pas l'outil idoine pour agir sur la vacance des logements. Ces analyses permettent d'estimer les capacités de production de logements, et ont également permis de cibler des sites d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui participent largement à l'optimisation du tissu urbain existant et à la création de logements par renouvellement urbain. Toutefois il est difficile d'avoir des données précises à l'échelle d'un tel territoire sur les capacités réelles tant cela dépend de nombreux facteurs que nous ne maîtrisons pas.

(13) présenter le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la période 2012-2021 ; - présenter un bilan prévisionnel précis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers générés par les secteurs de projet identifiés dans le projet de PLUi, notamment dans le cadre des OAP ; - justifier la consommation d'espaces naturels induite par les STECAL et ajuster leur périmètre à la surface indispensable à la réalisation des projets ;

VSGP = Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la période 2012- 2021 figure bien au dossier arrêté, au sein du diagnostic territorial. Le PLUi n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en dehors des STECAL identifiés (dont une grande partie sont déjà existants dans les PLU communaux), c'est la raison pour laquelle le dossier ne comprend pas de bilan prévisionnel de consommation d'espaces. Cela est expliqué au sein des justifications (Pièce 2.3 Justification des choix au sein du rapport de présentation, p131-135). Concernant la justification des STECAL, cela sera précisé dans le dossier en lien notamment avec les éléments qui ont été apportés et présentés lors de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF).

(14) évaluer plus finement les incidences potentielles sur les habitats naturels et la biodiversité des possibilités de constructions et d'aménagements ouvertes par le zonage réglementaire, notamment dans les sous-secteurs Np et Ncv et les STECAL ; - réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLUi un inventaire des zones humides potentiellement présentes dans les secteurs susceptibles d'être urbanisés, situés dans l'enveloppe d'alerte de la DRIEAT, afin d'inscrire dans le PLUi les mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction voire de compensation nécessaires ;

VSGP = – Suite notamment à l'avis de la CIPENAF, les STECAL S1 et S2 à Châtenay-Malabry seront supprimés pour l'approbation du PLUi. Les analyses relatives aux sous-secteurs Np et Ncv seront présentées séparément et complétées sur les enjeux biodiversité au regard des données connues. La constructibilité et les emprises de ces sous-secteurs seront réexaminés par

ailleurs de manière plus générale, en lien avec l'avis formulé par la CIPENAF. – L'évaluation environnementale sera complétée avec une analyse des enveloppes d'alerte zones humides concernées par une OAP sectorielle. Cette enveloppe apparaît dans l'OAP thématique Environnement (Trames et biodiversité / Les milieux en eau et zones humides) qui fait également figurer les secteurs d'OAP sectorielles et alerte les pétitionnaires de la potentielle présence de ces zones humides. L'OAP Environnement renvoie elle-même au règlement et ses dispositions générales. La présence de l'enveloppe d'alerte dans les OAP sectorielles sera précisée dans l'évaluation environnementale. En l'état, 8 OAP s'inscrivent sur des enveloppes d'alerte zones humides. Elles concernent uniquement des enveloppes d'alerte de catégorie B (probabilité importante de zones humides), sur une surface de 78,3 ha environ. Les OAP susceptibles de porter atteinte aux zones humides (à l'exclusion des OAP portant sur des prescriptions architecturales et n'amenant pas de risque d'atteinte aux zones humides) sont les suivantes : OAP communales : - Antony : Fontaine Michalon (0,9 ha), INRAE (2,5 ha) - Bagneux : Mathurins (8,3 ha) - Châtenay-Malabry : Quartier La Vallée (5,2 ha) - Châtillon : Les Arues (1,4 ha). Sur ce secteur, l'étude d'impact environnementale menée dans le cadre de la création de la ZAC a conclu en l'absence de zones humides. Cette étude d'impact a été jointe au dossier d'enquête publique portant sur la création de la ZAC des Arues et sur la déclaration de projet associée, enquête qui s'est tenue du 26 janvier au 13 mars 2024. 3 OAP transcommunales : Les Blagis (22,5 ha), Parc de Sceaux (36,5 ha) et Quatre Chemins (1,0 ha). A noter que la démarche d'Evitement Réduction Compensation est déjà en cours et se poursuit sur certains de ces sites (comme Les Blagis, Lavallée, les Mathurins ou les Arues) via des études d'impact portant sur les opérations d'aménagement. L'évaluation des incidences sur ces sites tient compte des résultats de ces études d'impact.

(15) approfondir l'analyse des fonctionnalités liées aux réservoirs de biodiversité et aux continuités écologiques dans les secteurs susceptibles d'être touchés de manière significative par la mise en œuvre du PLUi ; - de présenter des mesures d'évitement et de réduction plus précises afin de garantir, voire d'améliorer les fonctionnalités des corridors ;

VSGP = - L'analyse du fonctionnement écologique sur les secteurs d'OAP sectorielles (cf. annexe de l'évaluation environnementale relative à l'évaluation des OAP) intègrent la connaissance des corridors et réservoirs les plus proches ainsi qu'une expertise bibliographique. Selon l'état d'avancement des OAP sectorielles, cette approche est considérée comme suffisante au stade de la planification et doit être complétée dans le cadre des projets. - Les mesures d'évitement et de réduction seront complétées autant que possible sur les principales caractéristiques des fonctionnalités des corridors connues.

(16) localiser plus précisément les opérations de désartificialisation/renaturation prévues dans l'OAP « Environnement » et les OAP sectorielles, et en présenter les modalités de réalisation ; - en assurer l'effectivité en les assortissant d'indicateurs de suivi ;

VSGP = Les opérations de renaturation sont localisées dans l'OAP thématique Environnement (Trames et biodiversité / La nature en ville et la renaturation), celles prévues dans les OAP sectorielles sont localisées au mieux au regard de l'avancement des projets. Le tableau des indicateurs sera complété par un indicateur pour en suivre la réalisation.

(17) mieux identifier les secteurs particulièrement exposés aux risques d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement et mieux les prendre en compte par des dispositions réglementaires adaptées, à même de garantir notamment les conditions de résilience des aménagements envisagés ;

VSGP = Les secteurs exposés aux remontées de nappes sont présentés en l'état des connaissances dans l'OAP thématique Environnement (Risques et nuisances / Inondation par remontées de nappes). Le règlement renvoie directement à l'OAP. Concernant le ruissellement, l'état actuel des connaissances à une échelle parcellaire est insuffisant sur Vallée Sud - Grand

Paris (comme à l'échelle régionale, comme l'a constaté l'Institut Paris Région dans son analyse de novembre 2023) pour mener une analyse fine des secteurs exposés et prévoir une déclinaison réglementaire. Toutefois, le règlement prévoit, dans les dispositions générales, page 45, la traduction des dispositions du SAGE de la Bièvre et notamment la réalisation d'une étude identifiant les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées (par ruissellement en cas de saturation des réseaux) et proposant des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués. Le sujet est également traité dans le PLUi avec l'intégration du plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées qui planifie la réduction de ce ruissellement par une meilleure collecte.

(18) joindre au PLUi l'ensemble des arrêtés préfectoraux délimitant les **périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières**, ainsi que les cartes des aléas réalisées sur les communes de Châtillon, Malakoff et Montrouge ;

VSGP = Les arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières seront annexés, de même que les cartes d'aléas liés au risque carrière sur les communes de Châtillon, Malakoff et Montrouge.

(19) compléter les dispositions du règlement écrit en rappelant **l'obligation d'études géotechniques** pour les secteurs concernés par les aléas fort et moyen de retrait-gonflement des sols argileux ;

VSGP = Ce rappel sera ajouté.

(20) préciser les **enjeux paysagers** identifiés dans les secteurs d'urbanisation ; - formaliser une stratégie paysagère du territoire en lien avec les objectifs du SCoT de la Métropole du Grand Paris ; - décliner cette stratégie dans les pièces opposables du PLUi, afin de garantir les conditions de préservation, de valorisation et d'amélioration des paysages à l'échelle des projets d'aménagement ;

VSGP = Les enjeux paysagers sont d'ores et déjà pris en compte dans les OAP sectorielles. Ces OAP sectorielles sont bien opposables. La compatibilité avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris a bien été démontrée y compris sur les enjeux paysagers. L'atlas des paysages des Hauts-de-Seine est en cours de révision, ce qui pourra conduire à des évolutions ultérieures du PLUi sur cette thématique.

(21) détailler la méthodologie ayant conduit à une hiérarchisation des **enjeux de protection et de valorisation du patrimoine bâti** ;

VSGP = Le diagnostic intègre un chapitre sur le patrimoine. Ce dernier recense, par grandes typologies et grandes familles, le patrimoine que l'on retrouve sur le territoire sur la base de données communales. Toutefois, il n'était pas prévu, dans le cadre de ce PLUi, d'étude spécifique et exhaustive de recensement de l'ensemble du patrimoine bâti du territoire. Aussi, le dispositif réglementaire s'est contenté, à ce stade, de mettre à jour les protections existantes dans les PLU communaux. Tout comme le choix des bâtiments inventoriés, la méthodologie est propre à chaque commune. Le premier pas dans le sens d'une unification à l'échelle du territoire est le regroupement des protections en 3 catégories distinctes. Ces catégories correspondent chacune à des enjeux de préservation spécifique. Le territoire a conscience que ce sujet nécessite d'être approfondi et compte enclencher des études spécifiques à l'avenir de manière à intégrer, lors d'une prochaine évolution du PLUi, des prescriptions plus exhaustives et plus cohérentes à l'échelle du territoire.

(22) renforcer notablement les mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction des incidences du projet de PLUi en termes **d'exposition des populations à des niveaux de bruit** excédant les valeurs limites établies par l'OMS, notamment dans les secteurs d'OAP les plus exposés, en tenant compte de la situation des logements ou des locaux d'établissements accueillant du public lorsque les fenêtres sont ouvertes et des espaces de vie extérieurs ;

VSGP = L'analyse des OAP concernées sera vérifiée et complétée le cas échéant. Par ailleurs, pour l'approbation, la mise en forme de cette pièce d'évaluation des OAP sera revue afin de faciliter la lecture du document (et notamment mettre en avant que les incidences identifiées correspondent aux incidences potentielles avant mise en place des mesures ERC). Parmi ces OAP, le secteur d'Antonyville repris dans le cadre du PLUi a fait l'objet de compléments dans le cadre de la modification n°6 du PLU d'Antony approuvée au conseil de territoire d'avril 2024. Le projet d'OAP sera adapté en cohérence avec ce dossier : > L'OAP intégrera des orientations sur la conception des espaces publics et des volumes bâtis afin de limiter l'exposition des usagers à ces nuisances : densification de l'écran visuel végétal, travail sur l'implantation et les volumes des bâtiments. La démarche d'évaluation environnementale doit se poursuivre avec l'étude d'impact de la ZAC Antonyville.

(23) renforcer notablement les mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction des incidences du projet de PLUi en termes d'exposition des populations à des **niveaux de concentration de polluants atmosphériques** excédant les valeurs limites établies par l'OMS, notamment dans les secteurs d'OAP les plus exposés, en tenant compte des pollutions générées par les nouveaux déplacements induits dans les secteurs de projet ;

VSGP = A ce stade de la planification, Vallée Sud - Grand Paris ne dispose pas de suffisamment d'éléments permettant d'évaluer de manière pertinente les déplacements induits et potentiellement les émissions de polluants atmosphériques dans un contexte de mobilité évoluant fortement y compris au fil de l'eau (électro mobilité, plan des déplacements urbains d'Ile de France en cours de révision). Vallée Sud - Grand Paris a donc choisi de retenir des mesures adaptées à ce stade de la planification, portant sur le choix de secteurs les mieux desservis par les transports collectifs et favorisant les mobilités douces.

(24) réaliser un diagnostic de **l'état de pollution des sols** dans les secteurs destinés à changer d'usage, notamment en s'appuyant sur les études d'impact déjà réalisées des projets correspondants ; - encadrer plus strictement les conditions d'implantation des établissements accueillant des populations sensibles, afin de garantir la compatibilité de l'état des sols avec une telle implantation ; - préciser la localisation des secteurs destinés à recevoir un usage d'agriculture urbaine et de la conditionner également à un état des sols compatible avec cet usage ;

VSGP = Les études de pollution des sols sont à mener pour chaque projet en fonction de l'historique du site et de la sensibilité des établissements prévus. A ce stade de la planification, tous les éléments de programmation ne sont pas connus. Les études d'impact intégrant des connaissances sur les sols pollués déjà réalisées ont été prises en compte mais leur contenu sera éventuellement repris de manière synthétique. Une prescription sur un usage des sols compatibles dans les jardins partagés porteurs d'agriculture urbaine sera ajoutée.

(25) préciser et renforcer les conditions réglementaires d'implantation des habitations et des établissements accueillant un public sensible dans le secteur d'Antonyville, pour éviter le **risque d'exposition des populations aux champs électromagnétiques** liés aux lignes à très haute tension présentes dans le secteur ;

VSGP = Il est rappelé qu'une convention a été signée entre la Ville d'Antony et Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en janvier 2017 pour mener les études nécessaires à l'enfouissement des lignes Très Haute Tension dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Antonyville. L'enfouissement des lignes constitue donc un préalable à la réalisation du projet.

(26) compléter le diagnostic et l'analyse de l'état initial par une **présentation de l'ensemble des déplacements sur le territoire**, quels qu'en soient les motifs, et par une caractérisation des parts modales constatées, potentielles et projetées ;

VSGP = Le diagnostic intègre un volet spécifique sur les mobilités qui a été rédigé avec les données à disposition (en particulier, les données de l'INSEE sur les déplacements domicile-travail). Les données nécessaires à une analyse plus fine de l'ensemble des déplacements quel que soit leur motif ne sont pas disponibles en l'état, une étude spécifique lancée par VSGP sur ce sujet représenterait un travail très important et long qu'il n'a pas été possible de lancer dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

(27) quantifier clairement les objectifs en faveur du développement des mobilités alternatives aux déplacements motorisés individuels, notamment actives, et de préciser la manière dont le maillage des aménagements prévus répondra aux besoins de déplacement vers les bassins d'habitat et d'emplois les plus significatifs, y compris sur les territoires voisins ;

VSGP = Le PLUi s'appuie sur le schéma directeur cyclable de Vallée Sud – Grand Paris pour répondre à l'objectif fixé dans le PCAET d'une part modale de déplacements cyclables à 9% en 2030. En outre, le schéma directeur cyclable a été pensé pour améliorer le maillage des aménagements prévus, ce qui est retranscrit dans l'OAP Mobilités. Il convient de rappeler que le PLUi n'est pas l'outil réglementaire adapté et effectif pour agir directement sur les déplacements.

(28) renforcer les dispositions de l'OAP « Environnement » et celles du règlement, en fixant des objectifs de production minimale d'énergie renouvelable, en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme, en veillant au réemploi systématique de la chaleur fatale rejetée par les centres de données présents sur le territoire ;

VSGP = L'OAP Environnement liste plusieurs recommandations techniques pour faciliter les installations d'énergie solaire dans la construction neuve et le règlement incite à leur installation en toiture. Les dispositions communes du règlement prescrivent par ailleurs, pour toute toiture terrasse présentant une superficie de la somme des surfaces des parties continues de la toiture ou la surface totale du toit d'un seul tenant supérieure à 250 m², une part minimale de 50 % de la toiture végétalisée ou dédiée à la production d'énergies renouvelables. A ce stade de la planification, le potentiel en chaleur fatale des data centers n'est pas un axe prioritaire du PCAET mais le cadre réglementaire national s'applique, notamment celui de la LOI n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique (Article 28 sur les centres de stockage de données numériques).

(29) définir une stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération, incluant notamment l'identification d'emplacements nécessaires conformément à la prescription P127 du SCoT de la MGP, afin d'en faciliter la mise en œuvre et d'en prévenir les incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;

VSGP = Suivant le cahier des recommandations du SCoT sur ces sujets, le PLUi de Vallée Sud Grand Paris n'est pas concerné par les projets de production d'énergie renouvelable nécessitant de fortes emprises foncières. La collectivité n'a donc pas exprimé le besoin d'identifier les emplacements nécessaires mais met en place des incitations à leur mise en place à travers l'OAP Environnement.

(30) renforcer les dispositions réglementaires en matière de performance énergétique en y incluant les opérations de rénovation des bâtiments existants ; - évaluer les effets attendus des dispositions du projet de PLUi en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre afin de démontrer leur capacité à contribuer efficacement aux objectifs du PCAET ;

VSGP = Le PLUi prévoit des dispositions réglementaires concernant le bâti existant : possibilité de déroger aux règles d'implantation pour la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), accompagnement esthétique des ITE, intégration des panneaux solaires. Partant du principe que la rénovation a un moindre impact que la démolition reconstruction d'un bâtiment, une recommandation sera introduite dans l'OAP Environnement, pour les

bâtiments de moins de 30 ans, visant à faire étudier l'option de la rénovation au pétitionnaire et faire le bilan des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). En effet, un bâtiment réhabilité émet moins de GES pendant la phase de construction (travaux) et il en émet plus pendant les cinquante années de service. A la fin des travaux, le bâtiment réhabilité a émis moins de GES. L'écart de départ se réduit au fil du temps pour finir, au bout de 50 ans, à l'avantage du bâtiment neuf. L'équilibre se fait après 30 ans de mise en service. - A l'échelle du PLUi, la modélisation des Gaz à Effet de Serre émis comporte trop d'inconnues pour pouvoir comparer les scénarios. Toutefois le suivi de la réalisation à travers les autorisations d'urbanisme sera envisagé en amendant le dispositif de suivi (ajout d'indicateurs).

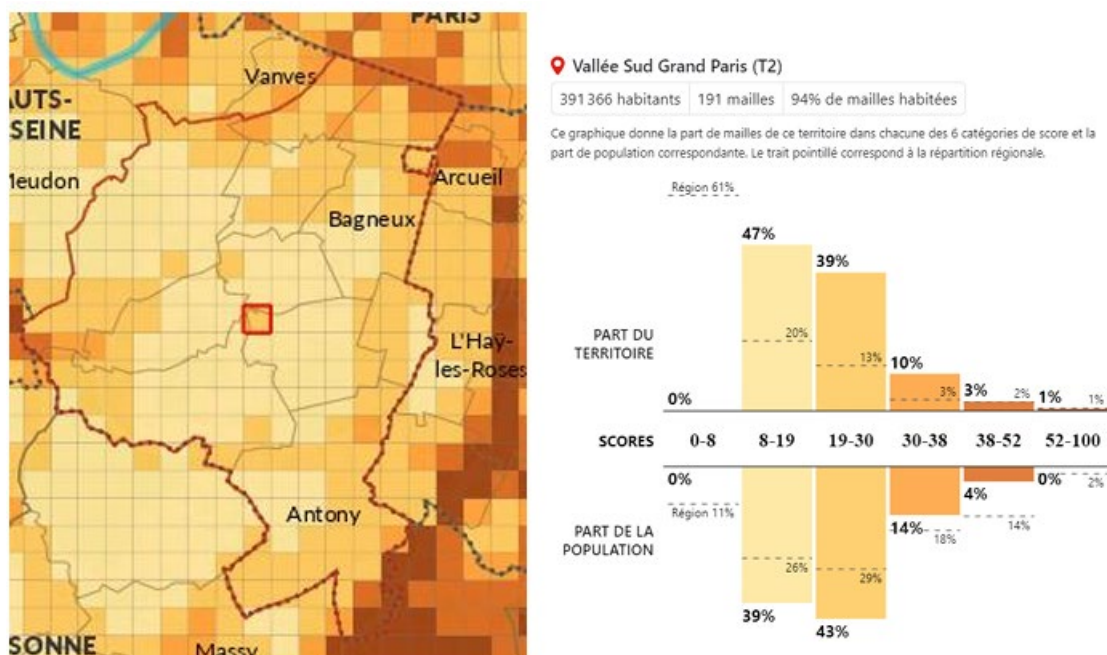
(31) renforcer les dispositions réglementaires pour le choix des matériaux de construction ou de revêtement pour lutter efficacement contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

VSGP = Pour rappel, dans l'OAP thématique Environnement, il est déjà prévu une orientation interdisant les matériaux à faible albedo pour les toits terrasse et recommandant ceux à fort albedo. Le PLUi reste limité dans ses leviers d'action car il ne peut prescrire l'usage de matériaux ou revêtements spécifiques mais uniquement réglementer leur aspect.

(32) préciser quelle traduction est donnée à la prescription P106 du SCoT de la Métropole du Grand Paris relative à la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées.

VSGP = Le PLUi de Vallée Sud - Grand Paris suit au mieux les recommandations du SCoT relatives à cette prescription qui propose, dans le cahier des recommandations pour l'élaboration des PLUi, de mettre en place des dispositifs réglementaires pour mettre en place la déconnexion des eaux pluviales et la création de zone spécifique destinée à la réouverture et/ ou à la renaturation de cours d'eau. Ainsi le PLUi de Vallée Sud - Grand Paris prévoit les dispositifs et principes règlementaires suivants : • pourcentage minimum de pleine terre • coefficient de biotope • objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales aux réseaux autant que possible • réouverture de la Bièvre et renaturation du ru des Godet.

Focus sur l'analyse multi-exposition : Cette modélisation de l'Institut Paris Région prend en compte : la qualité des eaux de consommation, la qualité de l'air, le bruit des transports, la pollution des sols d'origine industrielle, les sites industriels et le cadre de vie défavorable. Les résultats de la modélisation présentés dans la figure ci-après, permettent d'apprécier l'exposition du territoire et de la population aux critères précités. Le score s'échelonne de 0 à 100. Plus il est élevé, plus le nombre et l'intensité des expositions environnementales sont importants. Il est présenté en six catégories basées sur les proportions de mailles habitées correspondantes.



La modélisation permet également de constater les contributions de chaque critère environnemental au score obtenu et sera présenté, au stade de l'approbation du PLUi, pour les secteurs les plus exposés. Cette analyse permet notamment de hiérarchiser la sensibilité environnementale sur les enjeux de santé au sein du territoire de Vallée Sud - Grand Paris mais également de relativiser sa situation au regard des territoires franciliens de 1ère couronne.

8.2. L'AVIS DE L'ETAT

8.2.1. Avis de l'Etat et réponse du maître d'Ouvrage

Par courrier du 22 mars 2024 du Préfet des Hauts-de-Seine, **l'Etat**, en tant que Personne Publique Associée/PPA, a formulé un « avis défavorable », assorti de remarques - et demandé que le PLUi fasse l'objet d'un nouvel arrêt par le Conseil de territoire afin d'y répondre.

L'EPT Vallée Sud Grand Paris/ VSGP a souhaité apporter les réponses ci-après aux principaux sujets soulevés dans cet avis, dont certains « paraissent relever d'une interprétation erronée de la notion de compatibilité du PLUi avec les documents de planification de rang supérieur et ne pas correspondre aux dispositions réglementaires définies dans le code de l'urbanisme applicables à un PLUi ».

Production de logements sociaux : atteinte de l'objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) et reconstitution dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ...

VSGP - Actuellement, sont agréés en moyenne 864 LLS par an sur le territoire, soit plus de 25 % de la construction neuve. Pour atteindre les objectifs demandés, il faudrait que 50% des logements construits annuellement soient des logements sociaux. Un tel ratio reviendrait à doubler le nombre de LLS construits en moyenne chaque année, ce qui n'est pas réaliste. En effet, cela ne permettrait pas d'équilibrer financièrement les opérations d'aménagement en cours ou à venir (qui prévoient en général environ 30% de LLS), alors même que ces projets contribuent à répondre aux besoins de construction de logements en Ile-de-France et de densification des secteurs bien desservis par les transports en commun. Par ailleurs, le taux moyen de logements sociaux est actuellement de 33,3% à l'échelle du territoire de Vallée Sud-Grand Paris, ce qui est bien supérieur à l'objectif de 30 % de LLS fixé par le SDRIF. Aussi, le

Conseil de territoire de Vallée Sud-Grand Paris a-t-il émis en février dernier un avis réservé sur le SRHH 2024-2030 demandant que l'objectif pour l'EPT soit revu à hauteur de 30% de l'objectif global de production de logements, soit environ 840 LLS par an, avec un effort accru pour les communes en rattrapage. Par ailleurs, concernant la compatibilité du PLUi avec le SCoT, ce dernier ne donne qu'un objectif global de logements sociaux à construire à l'échelle de la Métropole. Le PLUi n'est donc pas incompatible avec la prescription P76 du SCoT, d'autant plus que cette compatibilité doit s'apprécier de façon globale comme l'a montré un avis du Conseil d'Etat du 18/12/2017. D'ailleurs la Métropole du Grand Paris a émis par courrier en date du 3 avril 2024 un avis favorable sur le projet arrêté de PLUi de Vallée Sud Grand Paris et n'a pas soulevé de réserve sur la question de la production de logements sociaux dans le projet de PLUi.

Il convient de souligner, également, que le PLUi prévoit des secteurs de mixité sociale sur les communes de Malakoff, Clamart, Sceaux, Antony, Bourg-la-Reine, Montrouge, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, et des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux sur les communes de Châtillon et Sceaux. De plus, les communes de Montrouge et Bourg-la-Reine ont signé avec l'Etat des contrats de mixité sociale permettant de définir et mettre en œuvre des actions concrètes de rattrapage en vue d'atteindre les 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

Enfin, sur la question des démolitions-reconstructions de logements sociaux dans le cadre des projets de renouvellement urbain (y compris hors opérations ANRU), VSGP rappelle que les autorisations de démolir ne sont données par l'Etat que lorsque les modalités de reconstitution de l'offre démolie ont été clairement définies et formalisées dans une convention impliquant l'ensemble des acteurs concernés dont fait partie l'EPT. Il n'est donc ni prévu ni possible de démolir des LLS sans les reconstituer. Les observations sur ce sujet formulées dans l'avis sont donc infondées. De plus, il n'est pas du ressort d'un PLUi de préciser les modalités et le phasage opérationnel de reconstitution de l'offre démolie.

En conclusion, sur la question de la production de logements sociaux, VSGP propose de faire figurer dans le PLUi un objectif de production annuel moyen de logements sociaux à l'échelle de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris de 30% de la production globale de logements. Cet objectif fera l'objet d'un indicateur de suivi spécifique dans le PLUi.

Quartiers de gare du Grand Paris Express :

VSGP - Sur ces quartiers, le PLUi tient compte de l'environnement spécifique de chaque gare. La réalisation systématique d'une OAP dans un rayon très important de 800 m autour de chacune d'elles ne paraît pas du tout adaptée et se trouve juridiquement infondée. Cela obligerait par exemple, sur les communes de Clamart et Malakoff, à intégrer dans une OAP des zones pavillonnaires importantes dans l'intention de densifier celles-ci, ce qui serait contraire au principe du PADD qui est de concilier d'un côté l'identification de secteurs d'aménagement qui permettront de produire suffisamment de logements à l'échelle du territoire, avec, de l'autre côté, la nécessaire préservation des zones pavillonnaires qui constituent des espaces de respiration indispensables, constitutifs de la trame verte et de l'identité des communes.

Dans les opérations d'aménagement à proximité des gares, l'objectif est bien de viser les 30% de logements sociaux. Néanmoins, dans des secteurs où le coût du foncier est particulièrement élevé, il n'est pas toujours faisable d'atteindre cet objectif du point de vue de l'équilibre financier des projets. Par exemple, sur le projet des Arues à Châtillon, l'équilibre financier de l'opération, qui doit prendre en compte le financement d'équipements publics importants, ne permet pas d'aller, à ce stade, au-delà de 25% de logements sociaux dans le périmètre de la future ZAC.

Concernant la demande de prévoir des pensions de famille dans chaque quartier de gare, je précise que la sous-destination « Hébergement », correspondant aux pensions de famille, est

autorisée dans les zones U1, U2 et U3 du projet de PLUi, qui concernent la très grande majorité des parcelles autour des gares. Le PLUi est donc compatible avec cet objectif qui doit être également analysé en fonction des besoins sociodémographiques du territoire et en tenant compte des hébergements spécialisés déjà existants ou en projet sur chaque commune.

Emprises foncières appartenant à l'Etat : terrains sur lesquels il est demandé de revoir les règles prévues au PLUi ...

VSGP – Concernant les terrains **ADOMA à Bagneux** et **INRAE à Antony**, les remarques seront prises en compte.

Concernant le terrain de l'**ONERA à Châtillon**, les études urbaines démarrent tout juste sur le devenir de ce secteur. Sur le parking de l'ONERA, le PLU actuel de la Ville de Châtillon prévoit d'ores et déjà une zone destinée à des équipements publics. Dans l'attente de la définition du projet urbain, le souhait de la Ville et de l'EPT est de conserver cette intention dans l'OAP du PLUi même si cette dernière pourra être amenée à évoluer, tout comme les autres pièces du PLUi pour cette zone, en fonction du projet final qui sera retenu.

Enfin, sur la parcelle de l'ancien bâtiment **INSEE à Malakoff**, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est en cours. La Commission d'enquête a remis un avis défavorable suite à l'enquête publique, de même que la Ville et l'EPT. VSGP est donc en attente des conclusions de cette procédure et de l'aboutissement des discussions en cours avec les services de l'Etat sur ce projet, avant de mettre en cohérence le projet de PLUi en conséquence.

Projet de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry : renouvellement urbain dans le respect de son patrimoine architectural et paysager ...

VSGP - Concernant la **Cité Jardin de la Butte Rouge**, la Ville de Châtenay-Malabry échange depuis plusieurs années avec la DRAC afin de mettre en œuvre les protections patrimoniales adaptées au contexte particulier de ce site. Une démarche de création d'un site patrimonial remarquable (SPR) est en cours, avec une enquête publique qui s'est tenue du 2 au 26 avril 2024 (voir NDLR). L'élaboration du PLUi est menée en parallèle de cette démarche. Dans le cadre de son avis sur le PLUi, la Ville de Châtenay-Malabry a d'ores et déjà intégré certaines remarques de la CNPA et de la CRPA. Aussi, l'EPT est surpris des remarques formulées dans l'avis de l'Etat qui ne reflètent pas le processus de travail collaboratif mis en œuvre qui vise à coconstruire ce projet complexe en lien étroit avec les services de l'Etat.

NDLR : le Maire de Châtenay-Malabry a remis le 9 juillet à la Commission d'enquête l'Arrêté du 5 juillet 2024 de la Ministre de la Culture portant classement du Site patrimonial remarquable/SPR de la Cité Jardin de la Butte Rouge.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

VSGP - Concernant les STECAL au sein de la zone N, les justifications apportées dans le rapport de présentation du PLUi seront complétées et leur destination sera précisée conformément aux engagements pris par l'EPT dans le cadre de la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui s'est tenue le 14 mars 2024.

Mobilités :

VSGP - Concernant la prise en compte du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sur la question du **stationnement vélos**, l'EPT informe que les règles dans les secteurs de projet qui n'étaient pas conformes seront adaptées dans le projet de PLUi qui sera soumis à approbation. Néanmoins, la retranscription du CCH pose des difficultés pratiques : d'une part, pour permettre une instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le sujet, il est

préférable d'exprimer les besoins en places de stationnement vélos en surface de plancher. D'autre part, les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme ne correspondent pas aux catégories de construction du CCH. Durant l'élaboration du PLUi, nous nous sommes donc rapprochés d'Ile-de-France Mobilités afin d'inscrire le projet de PLUi dans la logique des objectifs du **Plan de Mobilité** en cours d'élaboration. VSGP note également que certaines remarques formulées en matière de mobilité portent sur l'aménagement de l'espace public et ne relèvent pas d'un document de planification urbaine. Par ailleurs, le territoire a approuvé un **Schéma directeur cyclable** qui donne les grandes lignes et objectifs en matière de développement de l'usage du vélo sur le territoire. La carte de ce schéma a été intégrée dans l'**OAP Mobilités**. Les tracés présentés dans l'OAP sont volontairement schématiques, dans la mesure où des études seront lancées pour étudier, pour chaque axe, les possibilités d'insertion d'aménagements cyclables. Une partie de ces études étant en cours, il n'est pas possible de préciser à ce stade dans l'OAP Mobilités le détail des aménagements programmés avec un phasage. Concernant la **voie verte en forêt domaniale de Verrières** citée dans l'avis, l'EPT informe qu'une convention avec l'ONF a été signée et que les travaux sont en cours.

Autres sujets :

VSGP - Sur le volet des **risques de mouvements de terrain**, les remarques seront prises en compte pour annexer les cartes d'aléas au règlement et insérer les arrêtés préfectoraux dans les servitudes d'utilité publique en annexes du PLUi comme demandé. De même, la cartographie des **enveloppes d'alerte des zones humides** de la DRIEAT sera intégrée. Toutefois, il ne sera pas possible d'annexer un cahier de recommandations à destination des pétitionnaires pour la réalisation d'études préalables de caractérisation des zones humides. L'établissement d'un tel cahier ne relève en effet pas des compétences de VSGP et le Code de l'urbanisme ne prévoit d'ailleurs pas de dispositions sur ce sujet.

VSGP - Concernant le **patrimoine bâti**, l'avis reprend un certain nombre de recommandations, portant soit sur des secteurs spécifiques (notamment les Cités Jardins Haute et Basse du Plessis-Robinson) soit sur l'ensemble du territoire. Les recommandations à portée générale seront analysées au cas au cas. Certaines sont déjà intégrées dans le chapitre « Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions » du règlement, décliné par commune. Certaines observations nous paraissent cependant dépasser le cadre des pièces pouvant être demandées lors de l'instruction d'un permis de construire (exemple : diagnostic technique global). D'autres restent des recommandations qui ne peuvent s'appliquer dans tous les cas de figure (par exemple, le fait d'éviter les panneaux solaires côté espace public peut être contreproductif en fonction de l'exposition des bâtiments). Sur les secteurs des Cités Jardins Haute et Basse du Plessis-Robinson, le règlement de la zone UIPb prévoit déjà des prescriptions permettant d'encadrer les règles d'extension et de surélévations. L'EPT et la Ville restent ouverts à des échanges avec la DRAC sur ce sujet, en vue d'une évolution ultérieure éventuelle du PLUi sur ce secteur.

VSGP - Concernant les demandes d'adaptation du PLUi pour les **gares du Grand Paris Express** formulées par la SGP et reprises dans l'avis de l'Etat, leur prise en compte ne pose pas de difficultés.

L'Etat, finalement, par courrier du 3 juin 2024, au regard des « compléments apportés et sous réserve de la prise en compte des engagements de l'EPT à l'issue de l'Enquête publique », a émis un avis favorable sur le PLUi arrêté de Vallée Sud Grand Paris

8.3. LES AVIS DES VILLES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

8.3.1. Les villes

8.3.1.1 Ville d'Antony

Par délibération en date du 8 février 2024, le Conseil Municipal de la ville d'Antony a émis un avis favorable sur le projet de PLUi, arrêté de l'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud Grand Paris, et l'a assorti d'une liste de demandes de modifications.

- Si l'on excepte les demandes de correction concernant quelques coquilles relatives au règlement et au plan des indices, la ville d'Antony a, concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sollicité la modification du texte de présentation de l'OAP Antonypôle ainsi que la mise à jour de la cartographie afférente à cette OAP. Il s'agit de mettre en concordance la dernière modification du PLU d'Antony (n° 06) concernant l'OAP Antonypôle, avec le PLUi.
- Il est encore proposé (ANT7), dans le règlement, diverses modifications et ajouts concernant les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures), outre, celles concernant plus spécifiquement la ZAC Jean Zay (ANT9) ; l'ajout de l'article R111-27 est demandé afin de rappeler que la cohérence architecturale (notamment celle des pavillons individuels de l'îlot) doit être préservée. Concernant enfin les terrains issus d'une division, pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain, la suppression de la mention « au-delà de 300 m² » est sollicitée.
- Trois modifications relatives au plan des indices 6.2 a sont demandées : il est proposé de remplacer l'indice de hauteur H5 qui ne correspond pas à la hauteur actuelle des bâtiments par l'indice H4 dans la zone centralité U2c avenues Aristide Briand et de la Division Leclerc ; de même le PLUi a omis de reprendre la modification n° 06 du PLU d'Antony qui a pour objet de permettre d'une part la réalisation d'un programme de logements sociaux sur l'îlot à l'angle de la rue Pajeaud et de la rue Georges Suant et d'autre part la requalification de l'îlot De Gaulle : en conséquence les indices de ces deux îlots doivent être modifiés.
- Il est proposé de modifier le plan de zonage à Croix Berny : ce site doit en effet conserver une vocation économique à l'exclusion de toute construction de logements, la ville souhaitant que, contrairement à la tendance actuelle générée par la crise du marché de l'immobilier tertiaire, les propriétaires de bureaux ne puissent pas les transformer en logements. Concernant ce même secteur, une modification du plan masse est sollicitée afin de permettre des extensions limitées de bureaux en rez-de-chaussée sur l'avenue Ténine.
- Il s'agit enfin de préciser, sur le plan 6.2.b du patrimoine bâti et environnemental, le périmètre du lotissement n°12 identifié dans l'OAP sectorielle « Lotissement » ainsi que sur le plan 6.2.c. La mise à jour du patrimoine bâti supprimera un élément figurant sur le plan 6.2.b et sur les fiches annexées : il s'agit du pavillon identifié n° 14 qui est un bâtiment ordinaire d'une extrême vétusté, rendant impossible toute protection patrimoniale ; et la mise à jour du patrimoine environnemental supposera la prise en compte de l'inventaire concernant la liste des arbres et leur localisation.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville d'Antony.

8.3.1.2. Ville de Bagneux

Par courrier en date du 11 mars 2024, Madame la Maire de Bagneux a émis un avis favorable mais l'a assorti de recommandations et de demandes de modification.

La ville de Bagneux a produit 172 demandes d'observations et de modifications (en réalité 170 car deux d'entre elles, 37 et 38, sont manquantes). Une première partie a trait à des demandes de modifications concernant le plan de zonage, le plan des indices de la ville de Bagneux, le plan du patrimoine bâti et environnemental de Bagneux, le plan des secteurs de projet et des emplacements réservés de Bagneux. Une seconde partie concerne les demandes de modification des pièces écrites du règlement.

- Les demandes de modifications afférentes aux documents graphiques du plan de zonage sont au nombre de 23 : il s'agit soit de demandes de rectification d'erreurs matérielles soit de demandes de rectification d'erreurs de fond. Les premières concernent les aires autour des gares qui ne correspondent pas aux aires du PLU en vigueur à Bagneux, ou bien une dénomination manquante (zonage Sud), ou encore des zonages à modifier : contour de la zone U3b à agrandir, modification des contours de la zone Nf (identification d'une friche écologique) ; et les secondes, portant sur le fond, ont trait à des demandes de créations, extensions ou renforcements des aires de rez-de-chaussée commercial et/ou artisanal, cela afin de développer ou protéger une mixité fonctionnelle. Les demandes de modifications du plan des indices de la ville de Bagneux sont au nombre de 11 : il s'agit soit de demandes de rectifications d'erreurs matérielles (indices manquants...) soit de demandes de rectification d'indices de hauteur. Les demandes de modification de plan les plus nombreuses (46) concernent le plan du patrimoine bâti et environnemental. Une seule demande de rectification a trait au fond : elle porte sur le secteur Maurice Thorez : il s'agit de signaler la création d'un espace paysager protégé. Deux autres espaces paysagers protégés font l'objet d'une correction matérielle : réduction partielle d'un aplat et correction cartographique d'un autre aplat. S'ajoutent à ces 3 demandes, 43 autres demandes de rectification matérielles sur le plan du patrimoine bâti et environnemental de Bagneux, correspondant pour la plupart à des numéros d'identification des constructions patrimoniales erronés, à deux oublis, l'un d'une séquence urbaine et l'autre d'un mur protégé. Outre ces 46 demandes, est demandée la rectification des contours du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) Ba1 sur le plan des secteurs de projets et des emplacements réservés de Bagneux.
- Les autres demandes concernent les pièces écrites du règlement : 10 d'entre elles sont afférentes aux dispositions relatives aux zones UPBa1, UPBa2, UPBa3, UPBa4 et UPBa5. La ville forme une demande de rectification des dispositions concernant l'application d'un coefficient de biotope par surface (CBS). Elle souhaite que le CBS à intégrer dans les zones de projet corresponde à celui des dispositions générales du PLUi. Une demande vise la suppression des secteurs de plan masse car le plan masse est absent du PLUi. Deux demandes de modification concernent la zone U4 (Grandes Résidences) : l'une concerne une reformulation des dispositions applicables au recul d'implantation à compter de l'alignement pour les rez-de-chaussée à destination de logements et les premiers niveaux, l'autre entend limiter la hauteur des constructions : 18 m au lieu de 21, 15 m à l'égout du toit au lieu de 18. Dans le quartier Nord, une limitation des hauteurs est également demandée. Concernant la zone U6 (zone d'équipement), il est demandé que la marge de recul soit végétalisée. Plusieurs demandes de modification concernent la zone des Mathurins (UPBa1) : il s'agit d'obtenir une augmentation de la part allouée aux espaces verts (pleine terre et espaces perméables) dans ce secteur de projet, qu'il s'agisse de logements ou de bureaux. Toutefois cette règle ne s'appliquerait pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. De même des dispositions particulières sont demandées pour les constructions de rez-de-chaussée et à destination de commerce, ou en bordure d'un parc existant ou à créer. Quant au stationnement, il est proposé qu'il soit ajusté au taux de motorisation du

secteur : de même pour le quartier Nord. Les dispositions envisagées dans ces secteurs de projet seraient en adéquation avec l'OAP Mobilités : pour les deux roues motorisées, il serait exigé une place minimum pour 10 logements : cette règle s'appliquerait aux zones UPBa1, UPBa2, UPBa3, UPBa4, UPBa5. Dans le quartier Nord (UPBa2) la part allouée aux espaces verts serait augmentée : 20% minimum de la surface de l'unité foncière au lieu de 15%. Dans ce quartier il est demandé que l'intégration urbaine se fasse en lien avec les îlots créés dans le cadre de la ZAC des Musiciens (le long de la rue Naudin, l'implantation des constructions se ferait entre 0 et 4 m de la limite de voirie). Afin de permettre une meilleure habitabilité entre les lots des secteurs à projet, la profondeur des retraits serait augmentée, sauf s'il s'agit de permettre l'installation d'équipements collectifs.

- Il est enfin demandé la création de deux fiches patrimoniales : l'une pour la propriété du sculpteur Albert Féraud, l'autre pour le gymnase Henri Wallon. L'indication de l'emplacement de chaque arbre remarquable (plus d'une cinquantaine) sera portée dans le PLUi. Enfin la ville sollicite l'annexion du dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens au dossier de réalisation du PLUi.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville de Bagneux, à l'exception de la demande relative aux véhicules motorisés : l'avis de l'DFM pointant le fait d'intégrer les deux roues motorisées dans le plafond du nombre de places autorisées pour les véhicules motorisés.

8.3.1.3 Ville de Fontenay-aux-Roses

Par courrier en date du 12 mars 2024, M. le Maire de Fontenay-aux-Roses a émis un avis favorable sous réserve de certaines corrections.

- Plusieurs propositions ont été faites concernant les pièces écrites du règlement : tout d'abord prévoir une dérogation à la disposition déclarant que tout est déclaré non constructible sauf ZAC, QPV et extension. Prévoir un retrait pour assurer une meilleure transition entre la zone U1 et la zone U2b. Autoriser la destination bureaux dans la zone UPFar3. Passer la distance d'implantation entre les constructions et la zone U4a de H à H/2. Autoriser l'implantation en limite séparative en zone U4. Conserver les dispositions du PLU relatives aux clôtures. Appliquer à tous les zones la règle de transition urbaine. Obtenir une définition précise de l'attique.
- Sur les pièces graphiques il a été demandé que le secteur de la rue Paoli revienne à 12 m comme sur le PLU actuel, au lieu de 22 m ; que le pourcentage de pleine terre repasse à 16% en U2b au lieu de 15% ; que la modification de la pièce graphique des indices (plan 6.8.a) aboutisse à faire passer la rue Boucicaut et l'îlot Hôtel-de-Ville en H8 au lieu de, respectivement, H21 et H20.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte les modifications demandées par la ville à l'exception pour ce qui concerne l'implantation en limites séparatives en zone U4, ceci pour permettre une continuité urbaine harmonieuse.

8.3.1.4 Ville de Montrouge

Par courrier en date du 12 mars 2024, M. le Maire a émis un avis favorable sous réserve d'observations et de demandes de modification.

- Concernant la distance entre deux bâtiments, il serait souhaitable de revenir sur la disposition déclarant que cette distance doit être au moins égale à la hauteur du plus haut des deux bâtiments : cette disposition s'avère en effet trop contraignante et

empêchera de densifier des parcelles. Concernant le logement social, il est proposé 30% de logements sociaux à partir de 12 logements ou de 1000 m² de surface de plancher (SDP), et concernant le stationnement, il est suggéré 1 place par tranche échue de 150 m² de SDP pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Une précision s'avèrerait utile pour le stationnement vélo prévu sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération : il faudrait ajouter « opération d'aménagement dans laquelle le projet s'inscrit ». Il serait préférable de dire que les garde-corps techniques, seront, non pas identiques aux garde-corps des balcons ou des terrasses, mais de même qualité. Il est proposé de prévoir une place de stationnement par commerce d'une SDP supérieure ou égale à 200 m², au lieu de 150 m². Enfin la suppression de plusieurs dispositions est demandée : déjà la phrase « l'obligation de reconstitution ne s'applique pas au sein de la zone UPMo1 » ; de même que les dispositions afférentes au retrait des façades ; de même encore que le bloc lié aux normes de stationnement vélo. Enfin d'autres suggestions sont faites : améliorer la qualité du plan masse ; dans l'OAP Marne Brossolette, compléter la mention manquant concernant la présence ou non d'une zone humide ; ôter toute référence aux Editions Législatives (il s'agit du nom du propriétaire, pas du projet).

- Concernant le plan des indices, la ville regrette l'absence de lisibilité du linéaire au niveau de la zone UPMo4 et propose la suppression de ce linéaire dans cette zone qui est un plan masse qui a ses propres règles de hauteur.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville de Montrouge.

8.3.1.5. Ville de Chatillon

Par délibération en date du 28 février 2024, le conseil municipal a émis un avis favorable et adopté une liste d'observations/demandes de modification. Cette liste concerne les OAP, le règlement écrit, les annexes du règlement, et les plans : de zonage, des indices, du patrimoine bâti et environnemental de Chatillon, des secteurs de projets et des emplacements réservés de Chatillon.

Concernant les OAP, la ville de Chatillon demande essentiellement :

- L'intégration du schéma directeur cyclable de la ville dans l'OAP Mobilités ;
- L'ajustement des secteurs pavillonnaires à préserver conformément au plan guide du projet d'aménagement des Arues de l'OAP Entrée de villes et l'OAP Arues ;
- L'ajout à la RD 906 de la RD 63 dans les voiries à requalifier ;
- La modification de la légende afférente au Parc Malraux dans l'OAP Onera qui s'ouvrira sur le futur quartier ;

Concernant le règlement écrit :

- Trois observations lexicales ont trait aux définitions des acrotères pour lesquels la ville propose d'exclure les garde-corps à claire-voie ; aux saillies dont elle suggère d'exclure certains éléments architecturaux ; aux unités foncières pour lesquelles elle propose une définition de la superficie du terrain à prendre en compte pour la détermination des droits à construire ;
- Trois observations ont trait aux véhicules motorisés : il s'agit pour la ville de ne pas appliquer la règle selon laquelle les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination en zone U5g ; elle suggère par ailleurs de modifier les normes de stationnement des destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » afin de réduire la création de places de stationnement ; la ville sollicite enfin la suppression du paragraphe qui renvoie vers les normes techniques NF pour le

dimensionnement des places de stationnement, le règlement précisant déjà que les places doivent être accessibles et fonctionnelles ;

- Pour la desserte des terrains, il est précisé qu'en zone U1a, la largeur d'accès de la voirie ne puisse être supérieure à 3,50 m ;
- Au sujet des déchets, la ville suggère un complément pour garantir des locaux de stockages des ordures de qualité ;
- A propos des clôtures et de l'aspect extérieur des constructions, la ville demande à ce que la prescription de végétalisation des clôtures devienne une simple recommandation ; à ce que la destruction partielle d'espaces paysagers protégés ne soit autorisée que si elle est compensée par une surface au moins égale d'espace végétalisé ; et enfin, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, à ce que la reconstitution sur l'unité foncière concerne la surface des espaces (suppression du mot paysagers) végétalisés de grandes résidences ;
- Plusieurs demandes (6) de modification sont relatives à la zone U1 (pavillonnaire) : tout d'abord que la ville de Chatillon soit rajoutée pour l'application des dispositions particulières applicables aux extensions en zone U1 : que l'autorisation de l'extension d'une construction existante en dehors de la bande de constructibilité soit subordonnée à la condition que la surface de l'extension ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol ou de surface plancher ou 30% (idem) de la construction existante ; que la hauteur minimale des saillies par rapport à la voie soit supprimée et qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, le pourcentage d'emprise au sol des constructions soit porté à 50% au lieu de 40, et la superficie du terrain traité en espace de pleine terre diminuée de 40 à 30% de la superficie du terrain. A propos de l'emprise au sol des constructions, la ville de Chatillon souhaite qu'apparaisse expressément la mention « doit être traité en espace vert de pleine terre 50% de la superficie du terrain jusqu'à 170 m², etc... ».
- Plusieurs requêtes (8) ont trait à la zone U2 (Centralités) : 6 d'entre elles concernent les indices, il s'agit essentiellement de corrections d'erreurs matérielles. Par ailleurs la ville réitère la même demande que pour la zone U1 relativement à la suppression de la hauteur minimale des saillies. Et, concernant les dispositions applicables aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, elle sollicite la suppression de la zone U2d.

Une seule demande a trait à la zone U3 (Mixtes) : il s'agit de celle relative aux saillies (à l'identique des zones U1 et U2), que l'on retrouve également pour la zone U4.

- La zone U4 précisément (Grandes résidences) fait l'objet, en sus de celle précédemment mentionnée, de deux observations : outre une erreur matérielle à corriger, il s'agit de rectifier les hauteurs maximales définies qui sont erronées (indice H10 et non H9).
- A propos de la zone U5 (9 observations), la ville demande que la destination hébergement soit autorisée en U5g et que la surface de plancher des constructions (et non l'emprise au sol) y soit limitée à 2000 m². Elle réclame aussi l'interdiction de la cuisine dédiée à la vente en ligne et exprime le souhait que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain soit libre. Il s'agit aussi de corriger trois erreurs matérielles concernant les hauteurs maximales définies qui sont inexactes. La ville demande enfin que le choix du traitement de la superficie de la marge de recul (hors emprise des constructions existantes) puisse être laissé à l'initiative de la ville et ne lui soit pas imposé.
- Sur les zones UPCh1 et UPCh2, la collectivité sollicite la suppression des dispositions concernant les baies, considérant qu'il n'y a pas lieu de reprendre les définitions du PLU dans le PLUi pour la zone projet des Arues. Au sujet des implantations par rapport aux limites séparatives et des dispositions applicables aux espaces de pleine terre et espaces

perméables, la ville de Chatillon propose la suppression des dispositions du PLUi et l'harmonisation de la règle avec le reste du territoire s'agissant des zones collectives. A propos des règles relatives aux plantations, au stationnement des voitures et des vélos, la ville réclame leur suppression et la reprise de la déclaration de projet (ZAC des Arues). Concernant la zone UPCh2, la ville demande l'interdiction de la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » et l'autorisation de la sous-destination bureaux sous condition que la SDP des constructions soit limitée à 2000 m².

- Concernant la sous-destination logements en zone naturelle, la ville demande à ce que celle-ci soit autorisée en zone Nc, outre la zone N, pour garantir la faisabilité du projet d'extension du bâtiment situé au cimetière communal.
- Pour les emplacements réservés (12 observations), quelques corrections d'erreurs matérielles sont signalées, des précisions apportées (taille des élargissements) concernant le petit sentier de Savoie, l'avenue de Paris, le boulevard de Vanves, le petit sentier des Aulnais, la rue Gabriel Péri, la rue de l'île, le sentier de l'Orme, l'avenue de la République.
- Les fiches arbres remarquables ou bâti remarquable sont complétées ou corrigées ; il existe plusieurs demandes de suppressions de bâtiments protégés et plusieurs observations concernant des erreurs matérielles : manque de lisibilité, légendes oubliées, mal positionnées ou superflues.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte les modifications demandées par la ville mais a rendu un avis négatif pour :

- La demande concernant le dimensionnement des places de stationnement, le stockage des ordures ménagères, la végétalisation des clôtures sur rue.
- Les normes de stationnement des destinations « artisanat, commerces de détail et restauration »

8.3.1.6. Ville de Malakoff

Par courrier en date du 7 mars 2024, Mme la Maire de Malakoff a émis un avis favorable, annexant à son courrier une liste d'observations/demandes de modifications du projet de PLUi. Une partie des demandes de la ville porte sur les plans (plan du patrimoine bâti et environnemental, plan des indices, plan de zonage). Les autres portent sur les pièces écrites du règlement et ses annexes.

- La ville demande des modifications concernant d'une part l'intégration de certaines parcelles (2) dans les espaces paysagers protégés et d'autre part les niveaux de protection du patrimoine bâti (11). Concernant la protection des sentes et les espaces paysagers, la ville sollicite des ajouts (3) ou pointe l'absence de prise en compte des pièces fournies ou des erreurs d'interprétation de VSGP. La ville relève 8 erreurs sur le plan des indices et quelquefois simultanément le plan de zonage. Relativement au plan de zonage, la ville déplore la non prise en compte ou une mauvaise interprétation des retours par VSGP, ou des tracés confus sur les plans.
- Sur les pièces écrites du règlement, la ville demande des précisions concernant le calcul des hauteurs en secteur de projet. Relativement à la règle de prospect majoré et au stationnement pour la parcelle au droit de l'université, pour les commerces et les commerces et activités de services de moins de 300 m², la ville conclut à la nécessité d'adapter la règle commune à la spécificité du secteur de projet. Afin d'éviter tout risque juridique, la ville de Malakoff a souhaité que soit insérée une précision concernant la hauteur minimale de dalle à dalle du rez-de-chaussée pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail. La ville demande l'adaptation au projet des règles concernant l'implantation des constructions : en

UPMa1, UPMa2, UPMa3, UPMa4, s'agissant de la division en propriété d'un terrain d'assiette de lotissement ou d'une ou plusieurs unités foncières contiguës, sur lesquels ont été construits plusieurs bâtiments, ou s'agissant du boulevard des Frères Vigouroux et du boulevard du Colonel Fabien. Afin de mieux protéger les villes face aux porteurs de projet qui n'opèrent pas de changement de destination mais dont la sous-destination n'est pas conforme à ce qui est souhaité, la ville suggère de compléter la formulation du règlement par « y compris lors d'un changement de destination ou de sous-destination ». En U1c, à laquelle la ville de Malakoff propose d'ajouter U1e et U3g, les sous-sols ne pourront pas être à destination d'habitations ou de bureaux, et la constitution de cours anglaises par excavation du sol sera interdite.

Quatre suggestions de modifications concernent les emplacements réservés : il s'agit soit de créer une liaison douce et d'en supprimer une autre, soit d'élargir une voie, soit de changer un tracé. La ville propose d'exclure les secteurs de projet des règles d'implantation applicables aux constructions nouvelles. De même en zone UPMa1, la ville suggère des modifications concernant les règles d'implantation, la hauteur maximale autorisée.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville, à l'exception des modifications apportées au règlement relatif aux hauteurs, dispositions applicables à toutes les communes.

8.3.1.7. Ville du Plessis-Robinson

Par délibération en date du 29 février 2024, la ville de Plessis-Robinson a émis un avis favorable et approuvé la liste des observations/demandes de modifications annexée à la délibération. Ces observations et demandes formées par la ville ont trait au plan de zonage, au plan des indices, aux plans afférents aux OAP, au règlement, aux fiches patrimoine, aux arbres remarquables, au diagnostic établi dans le rapport de présentation, aux emplacements réservés, à la justification des choix.

- Dans les observations concernant les plans, outre le signalement d'erreurs graphiques, d'oublis, de mises en page à revoir, d'indispensables mises à jour, la ville précise qu'une partie d'un terrain appartenant au CD 92 doit lui être cédé et qu'elle entend y implanter plusieurs équipements publics, de telle sorte que le classement de ce terrain en zone U6a est tout à fait pertinent (remarque LPR2). La ville demande par ailleurs la modification de la limite U2 à UPPr6a (projet à intégrer dans le secteur de l'OAP Plateau) et celle de la limite des indices rue d'Aulnay afin de préserver une zone mixte avec de nombreux pavillons. La ville signale encore une erreur sur la hauteur dans les indices et propose H23 au lieu de H22.
- Concernant l'OAP sectorielle Ledoux, la ville réclame la suppression de la référence à une capacité de logements à construire dans le secteur de l'OAP.
- Dans le règlement, la ville demande, en cohérence avec sa remarque LPR2, l'ajout du Plessis-Robinson dans la colonne U6a et la modification du titre. Outre une série d'observations pointant l'illisibilité de certains documents (cartes ou autres), les contradictions et le manque de clarté, la ville, considérant que la contrainte d'installation des locaux vélos en rez-de-chaussée est trop forte, a indiqué préférer qu'il soit mentionné une simple faculté : « préférentiellement installés... ».
- S'agissant de l'aspect des constructions, la ville a exprimé le souhait qu'en U1pb, les vérandas soient blanches (suppression de l'expression « de préférence »). Dans le PLUi, en zone U1pb, l'isolation est prévue par l'extérieur : or la ville demande qu'il soit prévu qu'en toute zone, les ITE ne se fassent pas au détriment de la qualité architecturale, et ne soient autorisées que sous conditions. Les dispositions afférentes aux toitures en zones U1, U3 et N doivent s'appliquer aux extensions et surélévations. Concernant les clôtures sur rue toute zone sauf U1pb, U1 et U5, la ville suggère de les doubler d'une

haie végétale. Selon la ville il convient de préciser que les dispositions générales et particulières sont cumulatives, et dans certains cas peut-être, lesquelles priment sur les autres, ceci afin de faciliter la compréhension des documents.

- Des ajouts aux règles de stationnement sont proposés car le PLUi édicte des règles plus restrictives que le code de la construction et de l'habitation et inutiles pour le stationnement sans contact.
- D'autres remarques concernent la nécessité de ne pas laisser de vide juridique, de supprimer les doublons, de corriger les erreurs matérielles (par exemple les bâtiments mentionnés comme très hauts sont improbables car ils ont été construits sous la ligne à l'époque aérienne THT), de mettre à jour certains points : on citera à titre non exhaustif : des éléments (ZAC, lotissements), qui n'existent plus, ou des photos, ou la fermeture de la PMI, la présence d'une école Montessori, la mention du groupe MBDA, l'existence de 12 (et non pas 11) équipements sportifs, l'arrivée du T10 et de la ligne M4, l'identité entre le Parc d'affaires Plessis-Clamart et Novéos, les déchetteries, la ligne THT, le parking public sur dalle...

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville, à l'exception d'étendre à toutes les zones la dérogation attribuée au Plessis Robinson quant aux dispositions générales pour les vélos.

8.3.1.8 Ville de Bourg-la-Reine

Par courrier en date du 13 mars 2024, M. le Maire de Bourg-la-Reine a émis un avis favorable assorti d'une liste d'observations/demandes de modifications du projet de PLUi.

- Concernant les annexes des OAP communales, outre le secteur de projet Nord et la Faïencerie, la ville suggère de modifier, corriger certains éléments pour améliorer la compréhension des documents sans en modifier l'esprit. Elle propose d'en ajouter d'autres, en phase avec les intentions de l'OAP : encadrement des formes urbaines en cohérence avec le patrimoine bâti, création et amélioration des modes de déplacement doux, conservation de la majorité des espaces verts existants dont les espaces paysagers à préserver, réduction de l'imperméabilisation et augmentation de la pleine terre. Sur l'OAP projet Nord, la ville préconise une modification de la délimitation du figuré du secteur de projet.
- Sur les pièces écrites du règlement, en sus des corrections de coquilles et des reformulations pour gagner en clarté, des suppressions de doublons et de dispositions superfétatoires, des corrections d'erreurs de typographie, de copier-coller, de numérotation incohérente, la ville propose d'ajouter les cimetières aux espaces extérieurs ouverts au public.
- Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines, la ville de Bourg-la-Reine sollicite l'ajout d'un secteur indicé afin de permettre une part d'activité en zone U1. La ville suggère de substituer l'expression lots à bâtir à celui de terrains, notion trop imprécise, dans la disposition qui règle, après la date d'approbation du règlement, l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, excepté à Montrouge et Malakoff. Pour des raisons de clarté, la ville propose de séparer ce qui est obligatoire de ce qui est dérogatoire pour l'implantation des constructions au-delà de 25m de profondeur depuis l'alignement. La ville suggère que les implantations dans la continuité soient autorisées pour les extensions et demande l'ajout d'un point pour le respect des percées visuelles : « la distance de retrait entre deux constructions comportant une ou plusieurs baies doit être au moins égale à 6 m ». La ville souhaite

par ailleurs introduire des dispositions permettant d'édifier des immeubles en toitures terrasses jusqu'à la hauteur de plafond avec un attique.

- La ville demande que l'hébergement social soit autorisé puisqu'elle a un secteur de mixité sociale et d'hébergement.
- Relevant que selon les dispositions applicables à la zone U5, les constructions seront implantées dans le respect du polygone d'implantation, la ville en conclut qu'il est nécessaire de justifier la présence de ce polygone dans le règlement graphique. Elle réclame aussi que l'implantation des constructions, en cas de limite séparative avec la zone U1, respecte les dispositions du secteur concerné qu'elle définit comme celui figurant sur le plan de zonage. Sur les pourcentages de pleine terre à respecter en zone U6, la ville suggère de les arrondir. En zone U7, la ville propose de porter de 6 à 8 m le recul d'une façade comportant des baies par rapport à la limite séparative. En l'absence de baies, cette distance est réduite à 4 m. Elle exprime sa préférence pour une hauteur des constructions limitée à 15 m au lieu de 18.
- A propos des annexes au règlement, concernant les emplacements réservés, la ville corrige des superficies, des adresses, l'identité du bénéficiaire de l'emplacement réservé. De même pour les arbres patrimoniaux, elle modifie des adresses, indique des numéros de parcelles, demande que la localisation soit complétée. Concernant le patrimoine remarquable de la ville, elle sollicite également des compléments de localisation, des photos.
- Sur le plan de mixité sociale, la ville requiert l'ajout du secteur de logement Faïencerie dans le plan de mixité sociale et indique que le seuil de déclenchement est de 800 m² et non de 1000 m².

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville de Bourg la Reine.

8.3.1.9. Ville de Châtenay-Malabry

Par délibération en date du 12 mars 2024, le conseil municipal de la ville de Châtenay-Malabry a émis un avis favorable et l'a assorti d'une liste d'observations et de demandes de modifications.

- Concernant le diagnostic, la ville de Châtenay-Malabry a demandé l'actualisation de certains documents (par exemple, l'approbation du SCOT) et des précisions : ainsi, pour le secteur de la Butte rouge, sont indiqués sa superficie (60 ha), son nombre d'habitants (7 700) et le projet d'ouverture sur le reste de la ville. La ville de Châtenay-Malabry a par ailleurs relevé plusieurs erreurs matérielles devant faire l'objet de corrections.
- Concernant la Cité Jardin, la ville souhaite affirmer la nécessaire protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager de cet ensemble.
- A propos de l'OAP Cité Jardin, la ville souhaite que soit précisé que les en-communs paysagers inscrits dans le traitement paysager de la Cité Jardin sont des espaces verts restant ouverts et accessibles au public ou dédiés à des activités d'intérêt partagé comme les jardins familiaux, etc. La ville souhaite que soit inscrite une densification préférentielle en périphérie ; elle réclame enfin l'ajout du tracé viaire dans le document graphique.
- Concernant les dispositions des pièces écrites du règlement, la ville de Châtenay-Malabry demande la correction de plusieurs erreurs matérielles tant dans les dispositions générales que dans le cahier communal des prescriptions architecturales (à titre non exhaustif : linéaire commercial, règle spécifique prévue par la hauteur H23 pour les constructions situées le long de l'avenue Jean Jaurès...), la réparation d'oublis, l'amélioration de la lisibilité de certains documents. Pour le stationnement, la ville

considère qu'il n'est pas opportun, pour la zone pavillonnaire U1b, de ne pas compter une place commandée dans le calcul du nombre de places imposé par le règlement. Dans la spécification des conditions de desserte, la collectivité souhaite l'ajout des emprises publiques aux voies publiques et privées. Sur la carte repérant les bâtiments protégés, il lui semble opportun que les nouveaux bâtiments protégés de la Cité Jardin y figurent. Le paragraphe concernant l'alignement obligatoire inséré dans les dispositions particulières ayant trait aux formes urbaines et implantations spécifiques, ne concerne pas la ville de Châtenay-Malabry et doit donc être supprimée pour celle-ci. Pour le traitement des clôtures de la zone U6, inexistant jusque-là, il convient, selon la ville, d'ajouter que la hauteur et les matériaux de clôture devront être adaptés à la destination de la zone et que le mur ancien du Parc de la petite Roseraie doit être préservé. La ville demande que pour les zones U1, U2 et U3, les mentions de largeur et de hauteur des extensions, figurant sur le schéma, soient supprimées en raison d'une incohérence avec le règlement écrit. En zone U2, l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives de fond de parcelle est sollicitée. Dans le plan de zonage de Châtenay-Malabry, la règle de hauteur consiste en une cote ngf maximale : la ville demande que soit précisée l'expression de cette règle dans le PLUi. Dans le secteur U6b, la ville exprime le souhait que la destination hébergement y soit autorisée, à condition que les locaux soient nécessaires en fonction des équipements sportifs et de loisirs existants sur le site. A propos de la zone UPCm1, la ville propose une nouvelle version du règlement de celle-ci, qui reprend les dispositions de la zone UEC du PLU actuel de la ville afin de conserver les règles pour la dernière phase de la ZAC en vue d'obtenir un ensemble cohérent de règles d'urbanisme. La ville confirme bien que des dispositions différentes des dispositions générales s'appliquent à des îlots représentés sur le plan des indices de Châtenay-Malabry. Celle-ci réclame encore l'apport de modifications au règlement écrit de la zone UPCm2 afin d'ajouter la protection des invariants patrimoniaux de la Cité Jardin et elle sollicite aussi l'ajout de deux bâtiments sur le plan de repérage des immeubles protégés de la Cité Jardin figurant dans le règlement de la zone UPCm2. La ville demande que les destinations industrie et entrepôt ne soient autorisées en zone UPCm3 que sous conditions, et que la liste des destinations interdites de cette zone soit complétée. Y souhaitant réglementer le stationnement des vélos, la ville propose l'ajout suivant : « Tout projet doit prévoir une aire de stationnement pour les vélos... ». La ville estime souhaitable que les règles de stationnement spécifiquement étudiées pour ce projet, soient reprises dans le PLUi. En zone Np, elle demande à ce que les constructions à destination du commerce et de l'artisanat soient autorisées y compris s'il s'agit d'installations pérennes. Dans la zone N, la ville sollicite la mise en cohérence des règles d'emprise au sol avec celles relatives aux destinations autorisées sous conditions. Enfin, la collectivité préconise l'intégration des fiches des immeubles bâtis protégés et des immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées de la Cité Jardin aux autres fiches du patrimoine remarquable.

- Sur le plan de zonage, la ville réclame, dans un souci de cohérence, le classement de la zone U3b des terrains sis 444 avenue de la Division Leclerc, actuellement classés en zone U3f, afin que la zone U3b puisse se poursuivre de part et d'autre de cette avenue. Rue Gustave Robin, la ville souhaite augmenter la marge de recul de 4 à 5 m et demande la rectification d'une erreur matérielle : le classement de la parcelle U3f en U3b. Enfin la ville exprime le souhait que le périmètre d'interdiction de construction autour des cours d'eau soit celui qu'elle a défini dans le PLU actuel et sollicite la correction des erreurs sur le plan des indices qui ont des conséquences sur ses desiderata de constructibilité.

- Sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, la ville demande l'inscription sur la carte des bâtiments protégés de la Cité Jardin, et préconise l'ajout d'espaces verts pour des pavillons identifiés au rang n° 1 du patrimoine remarquable.
- Sur le plan des secteurs projets et emplacements réservés, il paraît plus judicieux à la ville de prévoir une servitude de localisation d'une liaison verte à destination des piétons et cyclistes, plutôt qu'un emplacement réservé.
- Dans une importante annexe 01, la ville reprend la justification des choix retenus pour la Cité Jardin.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville de Chatenay Malabry à l'exception de la demande concernant la zone Np pour laquelle la réponse a été négative ; la ville demandait d'autoriser des installations à destination de commerce et d'industrie sous réserve que celles-ci soient non pérennes.

8.3.1.10. Ville de Clamart

Le 12 mars 2024, Monsieur le Maire de la ville de Clamart a adressé à l'EPT Vallée Sud Grand Paris un courrier lui faisant connaître son avis favorable au projet de PLUi, tout en l'assortissant d'une liste d'observations/modifications.

Concernant les plans, la ville reproche un manque de lisibilité, des omissions. Elle relève également des oublis sur les cartes afférentes aux OAP.

➤ Dans le règlement écrit

- Sur les dispositions spécifiques à la ville de Clamart, elle demande la réécriture, pour davantage de lisibilité, des développements consacrés aux toitures terrasses, et, concernant les clôtures, suggère que notamment que les hauteurs des murs bahuts soient indiqués.

- Concernant le règlement, outre des coquilles (PAPAG, remplacer A6 par A5 dans le règlement écrit et le plan des indices), la ville relève, dans le lexique, des oublis (dans les légendes et schémas, dans les indices pour les implantations de constructions par rapport aux emprises publiques et voies ; par exemple il manque l'indice A3 dans la zone USb), des confusions (sur la notion de voie), des imprécisions (végétalisation des toitures). Elle souhaite notamment que soit précisé le fait que les balcons ne se confondent pas avec les façades, que soit revue la définition des baies et des pavés de verre qui s'en différencient car ce sont des éléments de construction ; elle demande à ce que soient définies ce qu'est une construction existante et ce qu'est une ruine et à ce que soit précisé, concernant la notion de surélévation, le lien physique et

- Relativement aux places de stationnement, la ville demande d'ajouter que la suppression des places sur le terrain doit être compensée dans le respect du règlement du PLUi actuel. Le - Au plan environnemental, une modification de texte est suggérée afin de réintroduire la notion d'espaces verts : seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces verts (et non pas libres comme indiqué dans le projet du PLUi) des terrains voisins. La ville propose par ailleurs de compléter les règles de pleine terre en incitant à une conservation maximale des plantations existantes ou, à défaut, à leur remplacement dans les cas où leur destruction a été nécessaire. Pour les plantations toutes zones, il est proposé d'assouplir la règle qui prévoit un rayon de 2 m de pleine terre autour du tronc de chaque arbre, dans le cas où celui-ci est situé à proximité des limites. L'ajout de la dernière version des arbres remarquables est l'une des requêtes de Clamart.

- Concernant les STECAL, la ville demande que le périmètre du STECAL Bois Masson soit modifié et que ne soit gardé que celui qui fait l'objet du programme de parc acrobatique et qu'en zone N, l'emprise au sol des constructions STECAL soit limitée à 5% de la surface totale de « l'unité foncière » (remplace « parcelle »).

- Concernant les règles d'implantations, dans le cas d'une implantation différente de celles autorisées, la ville préconise la possibilité d'ouvrir des baies, sous réserve du respect des autres dispositions du PLUi. Elle propose aussi un schéma de retrait par rapport aux limites séparatives (proposition annexée « 7-limites séparatives latérales »). A propos de l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, la ville suggère d'ajouter pour toutes les zones, que les constructions projetées puissent s'implanter, en tout ou en partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine existante sur la même unité foncière, ou mitoyenne, ceci dans un souci d'harmonisation des façades. C'est ce même souci qui la conduit à préconiser, en zone U2c et U3a, l'adjonction d'un cas particulier à savoir la possibilité d'implanter la construction sur la limite séparative latérale pour masquer le pignon de l'immeuble contigu avec toujours ce souci d'harmoniser les façades.

*- n cas de surélévation, la ville propose qu'il soit possible de surélever ou de construire dans la continuité de la toiture existante et demande d'ailleurs à être ajoutée à la liste des villes autorisant les extensions/surélévations avec des implantations différentes.

- A propos des hauteurs, en H1 elle propose de limiter la hauteur de construction à 10 m au faîtage (suppression de la référence à l'acrotère). Elle fait par ailleurs observer que les indices utilisés dans les schémas H2 et H1 (des dispositions particulières du chapitre 2 - caractéristiques urbaines architecturales -) de transition avec le pavillonnaire introduisent de la confusion avec les indices de hauteur de la zone. La ville demande aussi l'ajout suivant en U1c : « Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire hors acrotère, sauf pour les constructions avec une des façades de qualité. Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur » : cette rédaction a pour finalité d'introduire de la souplesse pour permettre aux bâtiments de qualité d'évoluer. Enfin la ville fait des propositions annexées afin de modifier les règles de transition et adopte la même démarche pour les règles de transition de voies (proposition annexée pour les dispositions particulières). En annexe, des règles de transition sont prévues pour les terrains dont la limite séparative (latérale ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1.

- Concernant les activités commerciales, la ville suggère d'indiquer dans les dispositions générales que pour les locaux en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum dalle à dalle du rez-de-chaussée soit de 3, 8 m, une surhauteur de 1 m maximum de la construction concernée par rapport au rez-de-chaussée serait autorisée, et qu'en zone UPCL2 Chaumière, soient interdites les activités de commerce de détail et d'artisanat. La collectivité sollicite aussi le remplacement du document 7.4.2b par le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité voté en Conseil de Territoire le 6 décembre 2022.

- S'agissant des percées visuelles, il serait souhaitable de distinguer, pour la zone U2c, 12 m, et pour la zone U1c, 9 m.

- Concernant la zone U6, la ville de Clamart fait observer qu'elle est concernée par la zone U6a et U6b à l'exclusion de la zone U6c

- Le plan masse « Entrée de ville – Bretelle Sud » doit être remplacé par la dernière version existante.

- une mise à jour des données et une meilleure prise en compte des intentions de l'OAP.

- Elle relève l'oubli en annexe du PLUi de la création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur Rue de Versailles – RD 506 – ligne THT à Clamart. Elle réclame en outre que les fiches bâti soient complétées.

Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte les modifications demandées par la ville à l'exception de :

- La précision demandée quant au fait que le balcon ne doit pas être considéré comme une façade
- La demande d'assouplissement de la règle de 2 mètres de rayon autour des arbres situés proches des limites séparatives
- L'interprétation de la règle de pleine terre.

8.3.1.11. Ville de Sceaux

Par courrier en date du 8 mars 2024, M. le Maire de Sceaux a émis un avis favorable au projet de PLUi, l'assortissant toutefois d'observations et de demandes de modifications. Il a complété cet envoi par une seconde adresse concernant le plan de zonage au niveau du site sportif de la cité scolaire Marie Curie. Ce dernier avait été classé en zone U6 à l'exception d'une bande de terrain. Il est finalement demandé le classement de la totalité du terrain en zone U6.

La ville a relevé près d'une centaine d'erreurs matérielles, dont la correction ne prête pas, a priori, à discussion. Elle a par ailleurs proposé des précisions de rédaction et émis des observations structurantes sur les sujets les plus importants.

➤ Les précisions de rédaction, énoncées par la ville de Sceaux :

- Elle demande la mise à jour des cartes sur les mobilités actives (schéma directeur cyclable et plan des circulations douces) dans l'OAP thématique Mobilités. Dans les dispositions graphiques (dispositions communes du règlement), elle préconise le contrôle de la lisibilité des cartes et aussi leur mise à jour (par exemple, l'OAP Parc de Sceaux ne figure pas sur la carte des protections patrimoine). Elle sollicite également la mise à jour d'un certain nombre de documents, tels que celui afférent aux recommandations concernant la rénovation thermique ; de manière plus générale, sur l'ensemble des documents graphiques, la ville sollicite un accroissement des contrastes et de la taille de police, et ce afin de les rendre plus lisibles ; dans le même esprit elle préconise une amélioration du déchiffrement des plans de zonage grâce à suppression des superpositions de traits. Elle réclame la modification du plan de zonage de Sceaux et du plan des indices (placer le jardin des voisins en zone Np ; indiquer les cotes des bandes de constructibilité ; veiller à la cohérence de zones entre deux communes pour un même bâtiment, une même parcelle, etc.). Elle suggère l'adjonction d'un sommaire des annexes qui faciliterait le repérage et serait donc très utile. Et dans les dispositions communes de la pièce écrite du règlement elle estime qu'il serait opportun de noter les références des dispositions issues du code de l'urbanisme dont il est fait état, outre l'article L 151-16.

- Elle réclame une définition du terme « lice » à propos des clôtures ;

- Concernant le calcul de l'emprise au sol, la ville demande d'une part que l'exclusion des balcons soit subordonnée au non dépassement d'une profondeur à définir et d'autre part que les margelles de piscine ne soient pas exclues du calcul.

- Elle sollicite l'harmonisation de la rédaction : espace vert de pleine terre ou espace de pleine terre, et des précisions sur la portée de la liste des plantes figurant dans l'OAP Environnement. Pour les espaces non végétalisés comme les cheminements, la ville demande que la couverture soit de préférence (donc sans obligation) faite de matériaux perméables. Elle demande aussi qu'il soit bien indiqué que les principes concernant les sentes protégées ne concernent que la ville de Malakoff, mais qu'à Bagneux, et aussi à Sceaux, les prescriptions particulières fixées en annexe du règlement devront être respectées. La ville désire que soit précisé dans les STECAL que la destination est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.

- Elle souhaite qu'il soit indiqué qu'à Sceaux il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux ou intermédiaires de moins de 30 m² ; et que pour les commerces et activités de services, une place de stationnement est exigée non seulement par tranche de 150 m² de SDP mais aussi si le local a plus de 200 m², les tranches de surface devant être considérées par local. Il est demandé que dans la disposition qui prévoit que, en impasse, un aménagement permette aux véhicules de faire demi-tour, il soit précisé qu'elle ne concerne que les voies carrossables ; par ailleurs s'il existe un accès à la voie publique par unité foncière, des accès supplémentaires sont possibles et ne peuvent pas être limités par tranches complètes de 20 m de linéaire de façades : cette disposition risquerait en effet de priver certains terrains d'accès à la voie publique.

- elle suggère que les limites de fond de terrain s'apprécient par rapport au terrain (unité foncière) et non par rapport à la parcelle cadastrale. Dans la définition de l'unité foncière, elle propose que soit précisé qu'il s'agit d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (ou futur propriétaire) ou à la même indivision.

*Pour les linéaires commerce/actif décrits dans les paragraphes A à E (dispositions graphiques du règlement, dispositions communes), elle suggère que soient pris en compte les changements entre destinations mais aussi entre sous-destinations.

- La ville de Sceaux relève que dans les dispositions particulières concernant les formes urbaines, il n'y a pas de paragraphe consacré aux bandes de constructibilité. Concernant les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions en zone U1, la ville souhaite que soit indiqué qu'en dehors de la bande de constructibilité, seules sont autorisées les constructions de grandes annexes et de piscines : la limite de l'emprise au sol est fixée à 10% de la superficie de terrain situé en dehors de la bande de constructibilité. Sont aussi autorisées les extensions d'une construction existante, tout ou partie implantée hors de la bande de constructibilité, sous réserve que la SDP de l'extension soit inférieure à 20 m² ou 20% de la SDP de la construction existante. A la disposition U1f il est proposé par Sceaux d'ajouter une condition : « ... dans la marge de recul, hors dispositions particulières à suivre ». La ville demande plusieurs compléments concernant les dispositions générales s'appliquant au sein de la bande de constructibilité dans les zones U1 sur la commune de Chatillon, et U1g et U1f. D'une part qu'en dehors de la bande de constructibilité, les constructions soient implantées en retrait : toutefois l'extension d'une construction existante déjà implantée sur la limite séparative peut se réaliser dans le prolongement des murs existants dans la limite d'une hauteur de 3 m. D'autre part les constructions de grandes annexes, ainsi que des piscines, ont une emprise au sol limitée à 10% de la superficie du terrain situé en dehors de la bande de constructibilité. Relativement à la zone U1p, la ville de Sceaux propose la rédaction suivante : en dehors de la bande de constructibilité seules sont autorisées les constructions suivantes : la construction de grandes annexes ainsi que des piscines, avec une limitation de leur emprise à 10% de l'emprise au sol de la superficie de terrain situé en dehors de la bande de constructibilité ; et l'extension d'une construction existante, tout ou partie implantée hors de la bande de constructibilité, sous réserve que la SDP de l'extension ne dépasse pas 20 m² ou 30% de la superficie SDP de la construction. La ville suggère qu'une implantation autre qu'à 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie, similaire à l'une des constructions limitrophes, pourrait être autorisée s'il s'agissait de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insérerait la construction. La ville demande que la zone U2g soit ajoutée à la zone U2c pour identifier la bande de constructibilité.

- La ville demande que soient incrémentés les indices dans la continuité de la numérotation des indices définis pour la zone U1 afin d'éviter les erreurs et d'améliorer la lisibilité du document.

- En l'absence d'un règlement du gestionnaire du domaine public, la ville souhaite que ce soit les dispositions précisées dans les cahiers communaux qui s'appliquent pour les saillies sur les voies et emprises publiques.

*- Concernant les hauteurs la ville demande qu'il soit fait une distinction entre la hauteur de construction et la hauteur de façade.

➤ Les observations structurantes formées par la ville de Sceaux

- Le projet de PLUi prévoit deux possibilités pour la couleur des clôtures. Mais la ville suggère qu'une autre couleur peut être choisie sous réserve que des éléments architecturaux de la construction voient leur teinte également modifiée et sous réserve d'une intégration architecturale.

- La hauteur se mesure par rapport à un niveau de terrain existant avant travaux et après travaux, selon le projet de PLUi ; mais la ville propose que la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant les travaux (en tout point), et par rapport au niveau du terrain après les travaux, au droit des façades et avec une souplesse de 1 m permettant de prendre en compte les fluctuations naturelles du sol et les impératifs d'accessibilité.

- A la réalisation d'escaliers autorisés dans la marge de recul, la ville suggère d'ajouter la construction en sous-sol à condition, dans les deux cas d'ailleurs, que ceux-ci ne génèrent pas d'emprise au sol.

- La ville recommande une analyse juridique de la portée de la disposition relative à l'aléa retrait/gonflement argile. Elle suggère aussi d'étudier la portée juridique de la mention relative aux normes applicables au dimensionnement des places de stationnement.

- Sur le stationnement vélo, le PLUi indique que les dispositions applicables reprennent celles figurant dans le CCH. Or, pour le commerce, la norme prévue par le CCH s'applique uniquement aux bâtiments constituant un ensemble commercial...

- La gestion des eaux pluviales vise un double objectif applicable à tout projet, « dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² » propose d'ajouter la ville de Sceaux ; ces deux objectifs sont l'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales jusqu'à une occurrence décennale, et l'analyse et l'anticipation d'une pluie exceptionnelle.

- La ville suggère de prévoir des dérogations à la recherche préférentielle d'une gestion visible et gravitaire de l'eau de pluie (bassins enterrés, ouvrages de stockages des eaux d'incendie etc.)

- Comme, en cas de contrainte technique, il conviendra de rechercher toutes les solutions possibles permettant de minimiser les rejets au réseau, la ville suggère des dispositions spécifiques pour les projets d'infrastructures appartenant aux réseaux des transports collectifs et pour les projets de rénovation des réseaux routiers structurants dès lors qu'ils justifient de l'absence de foncier disponible ou à acquérir pouvant permettre des infiltrations ou de l'évapotranspiration. Sachant qu'il convient pour les autres projets de garantir a minima l'absence de rejet des pluies courantes.

- L'aménagement d'un local dédié aux ordures ménagères est prévu pour les nouvelles constructions auxquelles la ville propose d'ajouter la transformation des constructions existantes nécessitant de nouveaux besoins.

- Le long d'un linéaire commercial et artisanal renforcé, ou d'un linéaire actif, la ville suggère que les équipements publics ne doivent pas être exclus des destinations autorisées.

- Selon la ville, les dispositions afférentes au recul obligatoire ne doivent pas s'appliquer aux sous-destinations suivantes : locaux et bureaux des administrations publiques, locaux techniques et industriels des mêmes locaux et bureaux. Et idem pour les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, les salles d'arts et spectacles, les équipements sportifs.

- Si le long de la Coulée verte, l'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 m, la ville suggère de déroger à cette disposition pour la zone U1e, dans laquelle le recul ne s'appliquerait pas dans les mêmes cas de figure d'implantation qu'énumérés précédemment : locaux et bureaux des administrations publiques etc.

- La ville de Sceaux souhaite conserver le caractère à dominante pavillonnaire de la zone U1f et éviter le développement de petits collectifs ; elle demande en conséquence que les règles applicables à cette zone soient celles du paragraphe 2.3.2.

- La ville conteste la règle – et en demande d'ailleurs la suppression - selon laquelle il n'est pas fixé de règle de retrait (en zone U1) pour les aménagements concernant l'accessibilité des personnes handicapées pour les constructions existantes. Il s'agit d'un sujet très controversé.

- Il n'est pas prévu de règles d'implantation pour les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes sauf si leur insertion est qualitative et si leur gabarit respecte certaines normes. La ville demande qu'il soit prévu une dérogation à cette règle

*La plantation d'un arbre par 100 m² de pleine terre paraît une norme excessive à la ville de Sceaux.

- L'implantation des petites annexes est libre sauf en zone U1Pb où elles devront s'implanter avec un retrait maximum de 1 m du fond de la parcelle. A cette disposition, la ville demande d'ajouter « et sauf en zones U1Pa, U1Pd et U1Pe où elles sont interdites dans la zone de recul, hors dispositions particulières ».

- Aucune construction n'est autorisée dans la bande de recul excepté, demande la ville, « pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une petite annexe et sous réserves- Dans la zone U1Pa, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales. La distance (...) doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, 6 mètres selon la proposition de la ville, en cas de baies.

- Selon le projet de PLUi, pour la ville de Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes ; mais la ville répond que cette disposition n'existe pas en zone U1 générale et n'est pas souhaitée en zone U1 patrimoniale.

- La ville a exprimé le souhait que chaque construction principale d'un seul tenant n'excède pas 150 m² d'emprise au sol, au lieu des 200 m² prévus.

- Dans les dispositions particulières de la zone U2 il est écrit qu'aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul excepté pour les constructions existantes. La ville de Sceaux propose l'ajout de deux autres exceptions : dispositions graphiques spécifiques et constructions ne générant pas d'emprise au sol.

- Pour les villes de Bourg-la-Reine, Chatillon et Bagneux, les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement à cette dernière. La ville de Sceaux souhaite adopter cette règle qui lui semble aménager une transition pertinente avec la zone U1.

*- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute en vis-à-vis, et la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute en vis-à-vis. La ville de Sceaux souhaite évoquer la hauteur de façade plutôt que la hauteur de la construction.

- En zone U3, aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul excepté pour les constructions existantes et, selon un ajout proposé par la ville, ne générant pas d'emprise au sol.

*- a ville de Sceaux préconise que la zone U6 a soit renommée sous un terme générique : elle suggère zone générale d'équipements au lieu de zone d'équipement liée à la culture et à l'éducation.

- En zone U6, la ville demande que soit précisé que pour les logements vacants, leur affectation à d'autres occupants soit possible si ces logements ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations. S'agissant de l'artisanat et du commerce, la ville demande à les autoriser à condition qu'ils soient liés à une destination principale autorisée dans la zone. De même elle souhaite que le cinéma soit autorisé s'il répond à un intérêt général en matière de promotion de la culture, et que l'activité bureau soit elle aussi acceptée à condition qu'elle soit liée à une destination principale autorisée de la zone.

- La ville requiert qu'il ne soit pas fixé de règles d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans le même esprit, il apparait souhaitable à la ville d'ajuster les hauteurs maximales autorisées et les indices appliqués à chacun des équipements concernés.

- Dans cette zone, il est souhaité qu'il ne soit pas exigé de pleine terre pour l'évolution des constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

- La ville ne souhaite pas une végétalisation des abords des équipements.

*Elle préconise que dans la zone U7 très spécifique (gares, etc.) le recul de 2 m par rapport à l'alignement ne soit pas appliqué.

- La ville sollicite la modification du tracé de la bande de constructibilité sentier des Coudrais

- Elle demande l'ajustement de la hauteur maximale admise pour les équipements publics en cohérence avec l'environnement urbain. Pour ce faire, elle requiert la création et la modification des indices.

- Elle approuve l'ajout d'un emplacement réservé CF sur le plan de masse Quatre Chemins.

- Dans un tableau joint à son mémoire en réponse le maître d'ouvrage a déclaré prendre en compte toutes les modifications demandées par la ville, à l'exception de la demande relative à De nouveaux aménagements cyclables
- La hauteur des clôtures, l'exclusion des balcons, de l'emprise au sol, l'appréciation de la hauteur par rapport à un niveau de terrain avant et après travaux.

Le tableau récapitulatif de ces avis et de leurs réponses est consultable en pièce jointe.

8.3.2. Les personnes Publiques Associées (PPA).

Par courrier en date du 26 décembre 2023, les personnes publiques ont été consultées.

8.3.2.1. Assistance publique hôpitaux de Paris (AP-HP)

En date du 25 mars 2024, HP-HP a fait part des remarques suivantes :

8.3.2.1.1. S'agissant des emplacements réservés

Plusieurs emplacements ERCL10 figurent sur la liste, suite à la cession des parcelles BC437, BG 438 et BG 439, il conviendrait de les supprimer de la liste des ER.

8.3.2.1.2. S'agissant du projet d'aménagement Périmètre d'Attente d'un Projet d'aménagement Global (PAPAGCII2

Afin de ne pas obérer l'évolution du site de l'hôpital Béchère, HP-HP souhaiterait que le foncier de l'hôpital soit exclu du périmètre.

8.3.2.1.3. S'agissant de l'OAP sectorielle RD906

Le plan graphique présent deux zones destinées à aménager et créer de nouveaux espaces publics : la zone située au Nord-Ouest englobant les deux pavillons d'entrée et le parking des visiteurs, et l'autre zone concernant l'entrée et la sortie principale de l'hôpital ainsi que l'accès aux urgences

AP-HP demande que deux zones soit retirées du schéma de cette OAP.

8.3.2.1.4. S'agissant des annexes

Le fichier 5.2 annexe au règlement est très lourd d'un point de vue informatique AP-HP propose de créer un fichier par ville pour en faciliter la lecture.

Suite à l'enfouissement de la ligne à très haute tension, les cartes de servitudes d'utilité publique pourraient être mises à jour.

8.3.2.2. Chambre de commerce des Hauts de Seine (CCI92)

Dans sa réponse à la consultation de VSGP, la CCI des Hauts de Seine a émis **un avis favorable** au projet de PLUi.

Elle soutient les initiatives de modes de déplacement moins émissifs pour organiser la logistique urbaine en préconisant d'implanter de nouveaux modèles d'espaces innovants.

Elle soutient l'EPT dans son objectif de rester attractif et accueillant en renforçant l'identité économique, toutefois elle relève la décision de renforcer la mixité fonctionnelle du secteur d'Antony et renouvelle le regret formulé par la CCIR d'IDF dans son avis sur le projet du SDRIF de déclassement de ce site d'activité économique.

8.3.2.3. Conseil départemental des Hauts de Seine

Le Conseil départemental de Hauts de Seine confirme la convergence des orientations du territoire avec les politiques conduites du Département en matière de transition écologique, d'attractivité du territoire et de solidarité.

8.3.2.3.1. S'agissant de la gestion des eaux

Le Conseil départemental rappelle que les dispositions du SAGE, ainsi que le règlement départemental d'assainissement doivent être intégralement prise en compte quelle que soit la commune ou la zone considérée ; il recommande également d'annexer au PLUI le zonage pluvial afin de le rendre opposable. Il rappelle :

- ✓ Qu'il est indispensable que les dispositions générales du règlement mentionnent bien la nécessité de gérer les eaux pluviales avec un objectif zéro rejet pour une pluie d'occurrence décennale
- ✓ Que des solutions techniques d'infiltration de tout ou partie des eaux sont à envisager de manière systématique, car le raccordement des eaux pluviales ne doit pas être une obligation.

8.3.2.3.2. S'agissant de la gestion du domaine public départemental

Le Département préconise de favoriser l'implantation de nouvelles constructions en retrait de la limite parcellaire sur l'ensemble des routes départementales. Pour ce qui concerne la liste des emplacements, il recommande de s'assurer de sa concordance avec celle transmise par les services du Département.

8.3.2.3.3. S'agissant d'espaces verts, de gestion des espaces naturels sensibles et de continuité écologique.

Le Département souhaite porter une attention particulière à la Promenade des Vallons de la Bièvre en ne la considérant pas uniquement comme une piste cyclable et souhaite renforcer son rôle majeur dans l'armature de la trame verte du territoire en la considérant comme un Espace de Continuité Ecologique (ECE).

Pour les arbres d'alignement il est recommandé de faire référence à leur protection et à des fins d'homogénéisation de reporter l'ensemble des alignements sur les pièces graphiques.

Concernant la trame verte le Département recommande de privilégier les espèces les plus favorables à une adaptation au changement climatique.

8.3.2.3.4. S'agissant d'énergie

Le Département trouverait opportun qu'à l'occasion de l'élaboration en cours du schéma départemental des réseaux de chaleur et de froid, l'OAP Santé Energie apporte des précisions quant à la puissance, le tracé, et la localisation des sites des sept réseaux de géothermie inscrits dans cet OAP.

8.3.2.3.5. S'agissant de mobilité

Le Département préconise de représenter dans les documents graphiques le tracé du prolongement de la ligne 4 avec une certaine souplesse afin d'ajuster le tracé dans le cadre des études de faisabilité à venir.

8.3.2.3.6. S'agissant du bruit

Le Département recommande de ne pas densifier les logements dans les zones déjà identifiées en enjeux forts.

8.3.2.3.7. S'agissant des OAP

OAP Chatillon-Montrouge

Il est nécessaire de matérialiser à l'angle des avenues Max Dormoy et Jean Jaurès la volonté de développer des espaces verts arborés.

OAP entrée de ville (Bagneux/Chatillon)

Il convient de mettre à jour la cartographie au regard des dernières évolutions du projet

OAP Ilot de Gaulle (Antony)

Les perspectives avec Sceaux pourraient être valorisées davantage

OAP ONERA (Chatillon)

Le Département soutient l'objectif d'améliorer les connexions vers le parc André Malraux, notamment avec des linéaires de Promenades et Randonnées (PR)

OAP Panorama (Fontenay aux Roses)

Le projet de centrale géothermique pourrait être ajouté.

8.3.2.3. Chambre des métiers et de l'artisanat

Cette instance rappelle les enjeux majeurs pour le développement de l'artisanat :

- La maîtrise des implantations commerciales et la préservation des équilibres commerciaux
- Le maintien de la mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la ville
- Un environnement urbain attractif et partagé permettant l'épanouissement de l'ensemble des acteurs artisanaux
- Une ville productrice qui propose de nouvelles opportunités d'installation aux artisans dans un marché immobilier tendu
- Faciliter la mise en place d'une chaîne logistique urbaine et performante

8.3.2.4. Association Environnement 92

Les avis de cette association portent sur :

Le PADD

Sur la carte établie pour l'axe 1 du PADD, aucune cartographie des espaces végétalisés ne figure, ni aucun tracé se rapportant aux réseaux écologiques.

Des espaces réservés supérieurs à 0.5 ha distants de moins de 30m, reliés à d'autres réservoirs de même taille constituant un ensemble végétalisé supérieur à 4 ha, qui auraient dû être protégés, sont absents de la carte annexée à l'axe 1

Les espaces à préserver dans l'axe 1 ne sont pas reportés dans l'axe 2

Les OAP

La structuration des OAP environnement ne correspond pas au PADD

OAP Mobilités

Dans l'optique du prolongement de plusieurs lignes structurantes il n'est pas fait mention de la nécessaire mise à l'étude de la desserte de la ligne 4 à Bagneux

Les OAP transcommunales

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ne sont pas prises en compte dans ces OAP

La biodiversité

Les orientations « trame verte et continuité » et « trame verte biodiversité » ne tiennent pas compte du maintien de la biodiversité mais plus mentionnent plus particulièrement la présence de la nature en ville.

Le maintien, de la biodiversité est confondu avec la végétalisation en général

Ces orientations s'occupent de la nature en milieu urbain mais ne mentionnent pas des actions portant sur la faune dans des actions support de la biodiversité pour lutter sur le réchauffement climatique

Santé énergie

Il n'est pas tenu compte de la plantation d'arbres prévus au PCAET pour lutter contre les îlots de chaleur

Le règlement

L'association relève un manque de corrélation entre les PADD, les OAP et le règlement qui ne mentionne pas les règles de préservation suffisantes des espaces végétalisés ; elle note une confusion délibérée des espaces paysagers à protéger et des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Coefficient de pleine terre

Ce coefficient semble être corrélé au type d'occupation du sol à travers le zonage sans référence à l'intérêt de la présence de végétalisation pour la santé puisque son taux est moins élevé dans les espaces collectifs que dans les espaces pavillonnaires

En résumé, l'association estime nécessaire pour l'adaptation au changement climatique, le maintien et le développement de la biodiversité, et la préservation de la santé humaine de fixer des règles permettant de créer, à terme, une véritable infrastructure verte, viable en termes de biodiversité, parallèlement à l'infrastructure routière ferroviaire et fluviale

8.3.2.5 Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO)

Le conseil du territoire, dans sa séance du 3 avril 2024 L'EPT a émis un avis favorable au projet avec les remarques suivantes

8.3.2.5.1. S'agissant du PADD

Le GPSO considère que les dispositions du PADD sont cohérentes avec celles de son PADD

8.3.2.5.2. S'agissant du règlement

Le GPSO considère que les dispositions relatives aux règles morphologiques, notamment les niveaux de hauteurs sont assez similaires que de celles prescrites dans le PLUI du GPSO.

Pour ce qui est des zones naturelles le GPSO apprécie les règles protectrices des boisements particulièrement la forêt de Meudon

8.3.2.5.2. S'agissant des OAP

Les OAP « Gare » à Clamart, Nouzeaux-Barbusse et colonel Fabien à Malakoff recueillent leur agrément.

8.3.2.6. Ile de France Mobilités

8.3.2.6.1. S'agissant de la compatibilité du PLUi avec le PDUiF

Pour ce qui concerne le déplacement urbain d'IDF

- Basculer la présentation du PDUiF du chapitre relatif aux justifications des choix retenus à celui relatif au diagnostic socio-économique et rappeler la révision en cours du PDUiF,
- Compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi arrêté avec le PDUiF concernant les actions du plan régional qui sont prises en compte dans le PLUi autres que celles concernant le stationnement automobile et le stationnement vélo, et la façon dont cette déclinaison s'opère selon les documents.
- Prendre en compte les futures gares des lignes 15 et 18 du GPE dans l'application différenciée des normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureaux, ainsi que les arrêts des Bus en site propre.

S'agissant des transports collectifs

IDFM demande de :

- Mettre à jour les informations du rapport de présentation, en particulier sur l'absence d'études d'opportunité et de faisabilité sur les prolongements de la ligne 4 du métro et du T6.
- Revoir la carte pour ces deux projets en termes de tracé, qui doit être plus schématique, et de légende : la mention « en cours de réflexion » doit être supprimée et remplacée par la mention « projet souhaité par le territoire »

Concernant les OAP

- IDFM demande :
- Revoir la présentation du prolongement de la ligne 4 du métro à Chatenay-Malabry via la gare RER de Robinson dans l'ensemble des documents du PLUi en indiquant qu'il s'agit d'un projet souhaité par le Territoire mais qui n'a fait l'objet d'aucune études d'opportunités et de faisabilité.
- Supprimer la référence à ce projet dans l'OAP « thématique » et a minima ne pas la faire figurer sur la carte de l'OAP

Les mêmes recommandations concernent le prolongement de la ligne de tramway T6.

Transformation d'Orlyval

IDFM demande que ce projet soit présenté dans le chapitre diagnostic territorial et socio-économique

8.3.2.7 La Métropole du Grand Paris

8.3.2.7.1. S'agissant de la compatibilité avec la prescription 20 du DOO du SCOT

La Métropole du Grand Paris émet un avis favorable au projet du PLUi avec une réserve et des recommandations :

Réserve relative à sa compatibilité avec la prescription 20 du DOO du SCOT. Le PLUI s'avère très restrictif quant aux possibilités de créer des entrepôts hormis dans la zone U5 ; Le PLUi comprend un linéaire logistique permettant de créer une armature de logistique urbaine en riz-de chaussée, La Métropole du Grand Paris demande que ce linéaire logistique soit développé sur l'ensemble du Territoire.

Recommandations

- La Métropole du Grand Paris émet des recommandations concernant certains STECAL susceptibles de consommer des espaces ENAF le rendant incompatible avec la prescription P33, par :
- L'autorisation de « constructions à destination de commerce de détail et restauration » STECAL 3.4.9.10
- La possibilité de créer une guinguette STECAL 11.

Elle recommande également :

- Une meilleure prise en compte, au sein des quartiers pavillonnaires, des enjeux de mixité fonctionnelle et d'accès aux équipements et Services

Elle rappelle

- Le règlement du PLUI qui doit permettre d'intensifier les programmes bâtis, notamment dans les secteurs desservis par des transports collectifs.
- La réalisation d'un diagnostic de pleine terre afin de permettre une meilleure mise en œuvre de la prescription P86.

Elle met l'accent sur la complexité d'application du règlement qui permet à chaque commune l'utilisation de règles différentes au sein d'une même zone facteur d'incohérence d'ensemble pour le territoire

8.3.2.8. Régie autonome des transports parisiens Groupe RATP

La TATP met l'accent sur les parcelles cadastrées D123 et D126 sur la commune de Bagneux, situés le long de la route départementale 128 A et dont ils sont propriétaires.

Par ailleurs elle rappelle les accords pris avec VSGP quant à la réalisation d'un projet d'hôtel industriel, accord qu'ils estiment compromis par certaines dispositions du PLUi, à savoir :

- Mise en conformité du zonage avec l'affectation constatée et projetée des parcelles D123 et D126
- Rétablissement des hauteurs maximales autorisées sur l'avenue Jean Jaurès
- Précision sur la règle et la création d'un nouvel indice en ce qui concerne la plaine terre

8.3.2.9 Réseau des Transports Electricité RTE

RTE précise la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dans les communes en identifiant les liaisons électriques, les câbles télécom isolés, les postes électriques et rappelle les obligations qu'imposent ces servitudes

- Sur ces ouvrages les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à cet usage
- RTE préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux

d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes »

En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.

Par ailleurs RTE liste les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols constituées par ces ouvrages qu'il est préconisé d'insérer en annexe du PLUi

RTE pointe les incompatibilités avec les espaces boisés et relève que plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés notamment dans les OAP et demande : *« que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes*

- *2,5 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines*
- *3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines à double circuit*
- *30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 225 kV*

8.3.2.10. Syndicat des eaux d'Ile-de-France

Les remarques portent sur les dispositions particulières afin de permettre l'évolution des ouvrages d'eau potable implantés sur le territoire

Par ailleurs, l'intéressé appelle l'attention sur le caractère extrêmement sensible des données relatives au réseau d'eau potable au regard du plan Vigipirate.

8.3.2. La CIPENAF

La Commission Interdépartementale de Préservations des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CIPENAF) s'est réunie le 14 mars 2024 et émis les avis suivants :

➤ Cas particuliers.

S'agissant de la possibilité d'extension des habitations existantes en zone N ou A, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, la commission a estimé que les dispositions du règlement étaient suffisantes pour assurer la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers et a émis un avis favorable.

Pour ce qui concerne la création de 2 STECAL pour des activités de restauration et de loisirs dans les zones N (Neuilly/Marne et Gournay/Marne), la commission a émis un avis favorable compte tenu du caractère exceptionnel et limité de ces deux secteurs.

Sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, la commission a relevé la nécessité de mettre en cohérence le chiffrage de la consommation d'ENAF annoncé dans le PADD (7ha) avec celui décrit dans le rapport de présentation du PLUI (4.8 ha) et émis les préconisations suivantes :

- S'agissant de la création de onze secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Le caractère exceptionnel de ces espaces n'apparaît pas dans le projet et le règlement ne présente pas clairement tous les éléments attendus (hauteur, emprise, densité) :

Les secteurs S1 et S2 sont subordonnés à la renaturation du secteur S2, or ce transfert est jugé peu réaliste et doit être revu.

Pour le secteur S7, le recours à un STECAL doit être justifié, la justification des choix doit être complétée.

Au sein du Secteur S11 la construction paraît importante 1111m² (soit juste 50% du périmètre autorisé) ceci sans justification spécifique.

Pour le S5, sa vocation n'est pas clairement exposée et la règle de hauteur doit être revue.

Pour le S6, sa délimitation doit être revue sur les cartes, dans la mesure où il figure sur un plan de zonage de Sceaux en zone U2c

D'une façon générale la CIPENAF relève que les STECAL souffrent d'un manque de justification et de l'étendue inappropriée des destinations possibles.

- En ce qui concerne les dispositions applicables en zone N

Ces zones se voient attribuées des possibilités de construire qui excèdent les conditions très restrictives prévues par le Code de l'urbanisme dans son article L-11 ; sont autorisées par exemple des sous destinations de types « bureaux, restauration » non conformes à l'article précité.

La CIPENAF émet donc un avis défavorable sur ces deux aspects en soulignant que des modifications et clarifications sont nécessaires pour permettre l'amélioration du projet.

8.4 AU REGARD DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le projet a été élaboré en référence aux documents cadres supra communaux.

8.4.1. Le SDRIF

A l'échelle de la Région, ce document vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région, soit :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF fixe la densification à proximité des gares à 15% de la densité humaine.

Les nombreux projets en cours ou à l'étude sur le territoire poursuivent cet objectif ; près de 40 000 logements sont programmés à l'horizon 2035. L'accueil de nouveaux emplois au sein de secteurs d'activités mais également dans les zones mixtes (commerces, artisanats ou encore bureaux) concourent à atteindre la densification de la population à 15%.

Le PLUI a identifié des secteurs à fort potentiel de densification que l'on retrouve soit par une ZAC ou par une opération de rénovation urbaine ou pour la plupart dans les OAP.

En ce qui concerne les espaces verts, le PLUI traduit les orientations du SDRIF en déclarant ces espaces, soit espaces naturels (N) soit espaces protégés avec un règlement spécifique afin de permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement des parcs et parcs de loisirs.

Par ailleurs l'OAP thématique environnement conforte la protection des espaces naturels et répertorie les corridors écologiques à restaurer.

8.4.2. Le SCOT

Les grandes orientations du SCOT veulent :

Conforter les fonctions productives et la diversité économique du territoire en s'appuyant sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique.

Ces orientations sont traduites dans les PLUI, dans les objectifs du PADD, dans la création d'OAP sectorielles où des activités économiques sont prévues.

- Antonypôle (Antony)

- Sanofi (Antony)
- Noveos (Le Plessis-Robinson)
- Démonstrateur écologique (Châtenay-Malabry)
- Pharmacie (Châtenay-Malabry)

Par ailleurs, le PLUI dédie au zonage US des sites d'activités économiques et confère à la zone UP une vocation à développer de nouvelles activités

Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la métropole du Grand Paris.

Pour ce faire le PLUI, inscrit ces valeurs dans son PADD, crée des OAP sectorielles axées sur la valeur patrimoniale :

- Cité Jardin (Châtenay-Malabry)
- Lotissements d'Antony
- Lotissement du Parc de Sceaux (Sceaux et Antony)
- Lotissement des Castors (Antony et Bourg-la-Reine)

Et identifie une zone Conforter une métropole polycentrique d'équipements culturels.

Conforter une métropole polycentrique.

Le PADD poursuit un objectif de zéro consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en identifiant des zones de projet, en limitant les emprises au sol maximales au sein de la zone pavillonnaire et en instituant des zones de transitions entre les tissus urbains.

Développer la biodiversité

Le PLUI s'emploie à prévoir des parts minimales d'espaces verts de pleine terre à respecter au sein de chaque zone urbaine, afin de tendre de tendre vers une part de 30 % d'espaces verts de pleine terre dans les espaces imperméabilisés.

8.4.3. LE SRHH

Ce document détermine les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, il doit répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion défavorisées ou présentant des difficultés particulières. Il fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de qualification des quartiers anciens dégradés et lutte contre l'habitat indigne.

Ces objectifs se traduisent dans le PLUI à travers les OAP sectorielles, les zones UP, les plans de masse :

Construction dans les projets d'aménagements : 32 200 logements, soit 2150 en moyenne par an

Constructions dans le diffus : 7500 logements, soit 500 logements en moyenne par an.

En imposant une part minimale de logements sociaux au sein des zones centrales, des zones mixtes et des zones résidentielles le PLUI traduit les objectifs du SRHH.

8.4.4. LE PDUF

Ce document vise un équilibre durable entre les besoins de mobilités, de protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie.

En matière de stationnement, le PLUI applique les normes de stationnement en vigueur soit 1 place par logement pour les habitations à plus de 500 mètres d'une gare, 0.5 place par logement pour les habitations à moins de 500 mètres d'une gare.

Pour le stationnement vélo, le PLUI suit les dispositions en vigueur quant au nombre minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos.

8.4.5. LE SRCE

Le SRCE est dédié à la préservation de la trame verte et bleue et à la remise en état des continuités écologiques.

Pour répondre à ces objectifs, le PLUI inscrit dans ses orientations la préservation des forêts et des grandes masses support de biodiversité, privilégie la fonction de poumon vert de la coulée verte et veille à végétaliser et désimperméabiliser les espaces supports de lien entre les parcs et les espaces verts.

8.4.6. LE SAGE

Le SAGE est un outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

L'un des objectifs de ce document est d'intégrer les zones humides et d'assurer leur protection

Le PLUI reprend cet objectif en prescrivant dans son PADD de préserver, restaurer et veiller à la qualité des continuités aquatiques et zones humides, zones identifiées dans le plan de zonage et le règlement.

La réouverture et la rénovation de la Bièvre participent à ces aspirations.

8.4.7 LE PCAET

Le Plan Climat Energie Territorial est une feuille de route qui précise les objectifs, la stratégie à adopter et les moyens à mettre en œuvre.

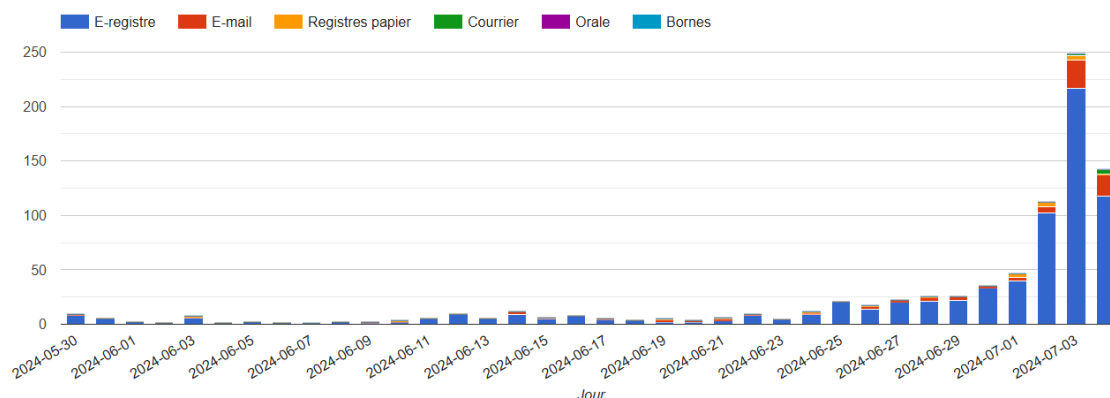
Au niveau climat il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'agissant de l'air il tend à réduire significativement la présence de polluants dans l'atmosphère, pour l'énergie il vise la diminution des consommations d'énergie et le développement des énergies alternatives et renouvelable.

Le PADD du PLUI traduit ces orientations en inscrivant les actions suivantes :

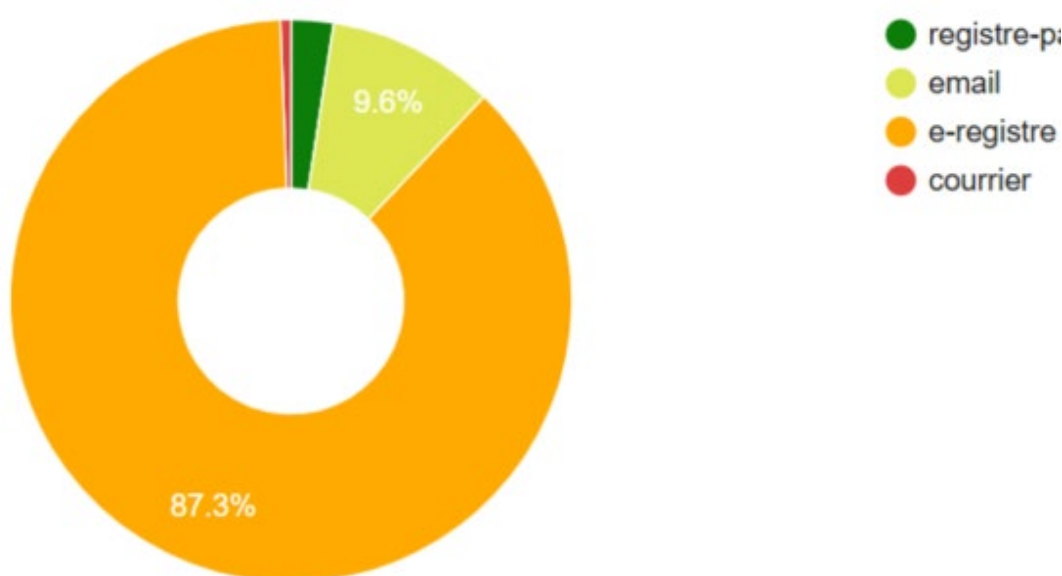
- Optimiser la production d'énergie renouvelable
- Encourager la pratique des mobilités douces, notamment la pratique du vélo
- Faire de VSGP l'un des premiers territoires hydrogène d'IDF
- Réduire la quantité de déchets et renforcer l'économie circulaire
- Renforcer l'identité économique autour du territoire, enseignement, recherche, innovation, santé...

9. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

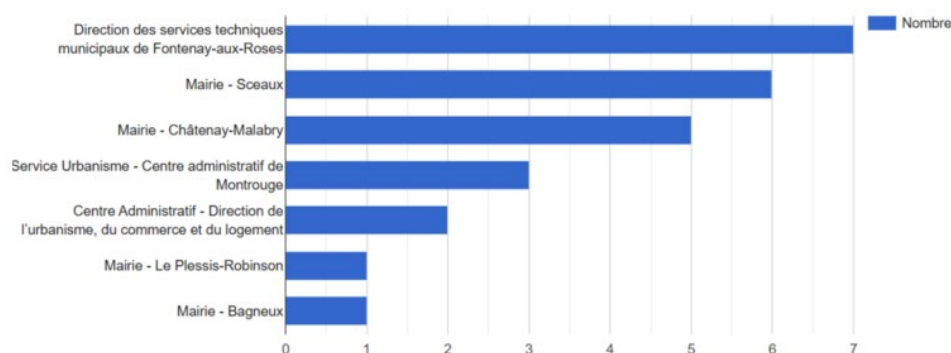
Les permanences ont été très peu fréquentées en début d'enquête mais avec un afflux important en fin d'enquête émanant essentiellement de représentants d'associations, de professionnels ou d'élus comme en témoigne le graphique ci-dessous ;



Au total **874 observations** ont été déposées dont **820** sur le registre électronique et **54** sur les registres des communes.



Ci-après l'origine des observations déposées sur les registres des communes.



Dans un premier temps, la commission d'enquête a effectué un premier tri, lors du dépôt des observations, selon 14 thèmes, retenus en fonction du bilan de la concertation et des expériences connues sur des enquêtes similaires.

A noter que de nombreux déposants ont exprimé leur sentiment sur les orientations du PLUi au travers de leur cas personnel, appliquant leurs observations à une parcelle spécifique ou à un cas particulier ; c'est ce qui explique le nombre important d'intervenants dans le thème « Autres problématiques »

Thèmes initiaux	% par rapport aux 820 Obs (registre numérique)	Nombre d'occurrences (1548)	% par rapport aux occurrences
Consommation du foncier	2.19	18	1.16
Lisibilité des documents	4.14	34	2.19
Economie et emploi	3.78	31	2
Environnement/ Care de vie	17.19	141	9.1
Habitats/logements	27.68	227	14.66
Biodiversité/espaces verts	23.53	193	12.4
Patrimoine	6.95	57	3.68
Zonage	11.22	92	5.94
Pollutions/nuisances	4.75	39	2.51
Trames vertes et bleues	2.07	17	1.09
Mobilité/stationnement	8.17	67	4.32
OAP	37.8	310	20.02
Règlement	17.31	142	9.17
Autres problématiques	21.95	180	11.62

Au vu des résultats finaux, ce premier tri a été regroupé en 6 thèmes principaux, eux-mêmes parfois déclinés en sous thèmes, se répartissant comme suit :

	Sous thèmes	Sous thèmes	Sous thèmes
Habitat /logement	Densification	Type d'habitats	Patrimoine
Cadre de vie Environnement	Biodiversité/espaces verts	Pollution/nuisances	
OAP			
Mobilités stationnement	Transports en commun	Circulations douces	Stationnement
Zonage/Règlement			
Autres problématiques	Lisibilité des documents	Cas particuliers	

Les observations ci-après illustrent chacun des thèmes retenus, VSGP y a apporté ses réponses et la commission d'enquête ses commentaires.

9.1. THEME1 HABITAT/LOGEMENTS

Le thème de l'« Habitat-Logements », en relation directe avec la préservation des espaces verts, à l'accès aux mobilités et au développement des activités économiques et de services de proximité, a été évoqué par un grand nombre de particuliers, de collectivités, d'associations, de sociétés immobilières, voire de cabinets d'avocats chargés (près de 30% des observations).

Les préoccupations du Public s'attachent à la densification qu'il rejette, aux types d'habitat et aux logements à accession libre ou sociaux – et, surtout, à la protection d'un patrimoine pavillonnaire remarquable qu'il souhaite « sanctuariser ».

9.1.1. La densification

« NON à l'hyper densification et bétonisation à outrance » - De façon générale, il ressort des observations déposées par les particuliers et les associations, que la densification est ressentie comme trop contraignante pour le cadre de vie locale et que

l'« imperméabilisation des sols » est inopportune dans un contexte de réchauffement climatique.

Le « non à la densification et la bétonisation à outrance » traduit le « rejet de la trop grande hauteur et de la forte densité ».

Les opérations immobilières, en cours ou à venir (OAP), fort impressionnantes par leur nombre, nuisent au caractère original des communes et dégradent le bien-être de leurs habitants en privilégiant la densification « en vertical » et « sans réflexion sérieuse sur les conditions de vie des habitants ».

Obs 46 M. DEPOND de Montrouge,

« ... La densification urbaine affichée comme un objectif par le Maire de Montrouge avec des projets côté Halles et Gare de Châtillon-Montrouge me semble contrevenir aux lignes directrices évoquées en préambule du PLUi : le respect des zones pavillonnaire (l'îlot est classé UMV) et la lutte contre la chaleur urbaine ... ».

Obs 50 Une anonyme de Châtenay-Malabry

« ... La diversité des habitats (zones résidentielles, zones plus denses, zones pavillonnaires) est très appréciable et la densification doit rester limitée ... ».

Obs 66 Un anonyme du Plessis-Robinson,

« ... Je suis inquiet de voir des logements sociaux grignotés petit à petit et remplacés par des logements "de standing", entourés certes d'espaces verts mais clôturés. La vie de quartier disparaît au profit de la gentrification de la ville. Densifier, c'est diminuer l'aération naturelle et réduire la végétalisation, et c'est s'assurer, lors des prochaines canicules qui seront de plus en plus fréquentes et violentes, de températures extrêmes ... ».

Obs 83 M. HIRBEC de Montrouge

« ... Le projet UPMo4 à Montrouge avenue de la Marne sur la place du Marché présente 2 inconvénients majeurs : sa hauteur et sa densité sources de nuisances pour les riverains actuels.... Ce projet est en complète contradiction avec les défis et enjeux environnementaux auxquels nous devrions faire face dans les prochaines années. Il ne respecte pas non plus le PLUi actuel et toutes les enquêtes sur la question ont clairement mis en évidence le rejet des populations de la trop grande hauteur et de la forte densité ... ».

Obs 29 Mme ROSSET de Montrouge

« Densification malheureuse : Montrouge est déjà la ville la plus dense des villes de Vallée Sud et M. le Maire veut encore densifier ! Tous les projets de densification et de logements sociaux sont concentrés sur le Sud de Montrouge tout en habillant le discours de quelques malheureux arbres ... Détruire pour reconstruire est une aberration écologique ... ».

Obs 21 M. DEPOND de Montrouge

« La densification à outrance de la commune qui s'effectue essentiellement dans le quartier sud près de la gare de Châtillon-Montrouge fait qu'il est déjà impossible de se déplacer sur les trottoirs aux heures de pointe : poussettes, trottinettes électriques et piétons se télescopent. ... Ne parlons même pas de la concentration des logements sociaux dans le quartier qui ne crée aucune mixité sociale et qui dégrade aussi la qualité de vie (Ecoles, vivre-ensemble, etc.... Pourquoi détruire ce qui constitue un plus ? ... Le stress de l'absence de nature est aujourd'hui clairement reconnu. L'humain a besoin d'arbres et pas dans des pots de fleurs sur du béton comme c'est trop souvent le cas à Montrouge. Il faut sauver ce qui reste de terre libre ... ».

Obs 442 – Anonyme de Montrouge

« ... *Densification dégradant la mixité sociale - le projet prévoit la densification du quartier de Montrouge déjà le plus dense de la ville en prévoyant des logements sociaux dans une zone de la ville qui en est déjà la plus pourvue (>30%), cette densité se fera au détriment de la qualité de vie du quartier: - en bétonnant encore plus cette zone déjà très construite (au regard des autres zones de la ville et considérant également que Montrouge est la 4eme ville la plus dense de France) - en dégradant la mixité globale de la ville avec un centre-ville particulièrement épargné en logements sociaux et des zones à la limite de la ville qui seront "ghettoisées" - en détruisant les maisons du quartier pavillonnaire restant dans cette zone (qui est en écart avec un objectif affiché de les conserver sur les autres communes) entraînant la destruction des espaces verts/jardins existants - en générant des ilots de chaleur importants en totale incohérence écologique par la construction des immeubles de grande hauteur ... ».*

Obs 22 M. COSNARD de Montrouge

« ... *Stop à la bétonisation : Montrouge manque cruellement d'espaces verts et la bétonisation des sols continue ! ... ».*

Obs 29 Mme ROSSET de Montrouge

« ... *Densification malheureuse ... Tous les projets de densification et de logements sociaux sont concentrés sur le Sud de Montrouge tout en habillant le discours de quelques malheureux arbres. Grand Sud : déjà une concentration Logements sociaux supérieure à 30% et on veut en rajouter. ... Il faut densifier l'Ile de France ? Alors il vaudrait mieux densifier dans les villes qui peuvent encore supporter une augmentation de leur population Transformons les Bureaux en logements. Détruire pour reconstruire est une aberration écologique ... ».*

Obs 64 Un anonyme d'Antony

« ... *Non à la densification ! On imagine qu'Antony ploie sous l'afflux de population provoqué par les nouvelles constructions du Maire... il y a des habitants qui nous reprochent de construire trop densément ! Soyez rassurés. Nous non plus, nous ne voulons pas densifier et nous voulons sauver la zone pavillonnaire que les urbanistes de l'Etat, fêrus d'écologie, veulent voir disparaître. Nous n'allons pas les laisser faire ! " Je rappelle que le centre-ville où se situent 3 stations de RER plus le VAL, le TVM, le TRAMWAY n°10, les stations de BUS et de TAXIS, se trouve principalement entouré de zones UD pavillonnaires, peu utilisatrices de ces transports. Que ces zones représentent les deux tiers de la surface de la ville. Le PLUi semble ne pas avoir le pouvoir de modifier le PLU de la ville, ... ».*

Obs 77 Un Anonyme du Plessis-Robinson

« ... *Nous voulons préserver notre quartier du Hameau, en zone pavillonnaire U1d. Les habitants sont plus de 75%, à s'opposer à la bétonisation de ce quartier. Nous voulons tous préserver la qualité de vie et l'esprit village si cher au robinsonnais en limitant une trop forte densification de la population (actuellement supérieure à 70% en moins de 5 ans) ! Nous demandons à sanctuariser notre quartier dans le PLUi en tant que secteur exclusivement pavillonnaire, dont l'avenir ne sera pas déterminé par l'OAP Noveos ... ».*

Obs 349 M. FAYE de Fontenay aux Roses

« ... *Il est incohérent de prévoir 1 logement pour 0,88 habitant ! Cas de la ville de Fontenay-aux-Roses Baisse du nombre d'habitants Fontenay, ville de 25000 habitants, dont la population est 1/16 de celle du Territoire (qui a environ 400 000 habitants) ... Rénover plutôt que démolir et plutôt que sur densifier De plus ce projet de PLUi ne tient pas vraiment compte de la rénovation des bâtiments : il est souvent moins onéreux, et tout aussi efficace pour la qualité de vie, de rénover sérieusement plutôt que de démolir pour reconstruire. Quant à sur densifier quand la demande baisse, cela semble contre-productif. ... ».*

Obs 65 Une anonyme du Plessis-Robinson

« ...par rapport à une démolition/reconstruction, une réhabilitation est souvent plus vertueuse écologiquement, et contribue à la sobriété, du point de vue de la consommation d'énergie et de matières premières. Le remplacement de ces logements sociaux par des logements de standing accentuerait la gentrification, dégradant la vie quotidienne des foyers modestes relogés plus loin de Paris, mais aussi des foyers modestes restant au Plessis. Une rénovation de l'ensemble des bâtiments, et la reconstruction des plus dégradés me semble préférable à tous les points de vue. Sauf, bien sûr, de celui des promoteurs immobiliers auxquels seraient confiés la construction de logement sociaux "de standing" ... ».

Obs 66 – Un anonyme du Plessis-Robinson

« ... Je suis inquiet de voir des logements sociaux grignotés petit à petit et remplacés par des logements "de standing", entourés certes d'espaces verts mais clôturés. La vie de quartier disparaît au profit de la gentrification de la ville. Densifier, c'est diminuer l'aération naturelle et réduire la végétalisation, et c'est s'assurer, lors des prochaines canicules qui seront de plus en plus fréquentes et violentes, de températures extrêmes ... ».

Obs 67 M. LAGRAVE de Sceaux

« ... Je m'oppose au PLUi concernant le quartier des Musiciens (Sceaux). La possibilité de réunir des parcelles pour y construire des immeubles revient à donner un passe-droit aux constructeurs pour bétonner le quartier ... ».

Obs 68 Mme SOULLIER de Chatillon

« ... Les zones pavillonnaires sont de plus en plus remplacées par des résidences sans prise en compte de l'affluence dans les transports. Il est presque impossible de déplacer plus de personnes dans le tram T6 qui traverse Clamart et Chatillon et qui déborde tous les matins. Par ailleurs, les voies de bus ont été supprimées au profit de pistes cyclables (trajet du bus 194 par exemple). Construire des logements c'est bien, mais penser à comment se déplacer c'est mieux ! Il faut penser les 2 de manière cohérente, sinon la qualité de vie dans le territoire se détériore grandement ... ».

Obs 312 - M. VAGNER de Sceaux

« ... Les zones de centralité doivent se situer dans un rayon de 350 m autour des gares de Sceaux (et pas 500m étant

Réponse du maître d'ouvrage

Certaines des observations citées concernent des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui font l'objet d'une réponse spécifique à la suite du mémoire en réponse (OAP Marne Brossolette à Montrouge, OAP Noveos au Plessis-Robinson). La réponse apportée ici concerne donc la question de la densité de manière générale, à l'échelle du PLUi.

Un des enjeux du PLUi est de permettre d'offrir des logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée tout en conservant une qualité du cadre de vie. Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Métropole du Grand Paris, avec lequel le PLUi doit être compatible, définit un objectif de réalisation de 38 000 logements par an en moyenne pour l'ensemble de la Métropole. Le PLUi s'inscrit en cohérence avec cet objectif du SCoT en définissant sur le territoire un objectif de 2650 logements par an (2150 logements par an dans les opérations d'aménagement et 500 logements par an dans le diffus), permettant de répondre à la demande importante de logements en Ile-de-France.

Dans ce cadre, le renouvellement urbain s'organise très majoritairement dans des secteurs de projet, bénéficiant notamment de la proximité avec les transports en commun (existants, récents

: prolongement ligne 4, tramway T10, ou à venir : lignes 15 et 18 du Grand Paris Express notamment). Aussi, cela nécessite sur certains secteurs de projet, d'autoriser des hauteurs plus importantes que l'existant. La construction en hauteur permet notamment de dégager des emprises de pleine terre et des emprises pour des espaces publics de dimension suffisante. Une attention particulière est néanmoins apportée à la transition entre les secteurs où les bâtis sont de plus grande hauteur et les secteurs plus bas, notamment les zones pavillonnaires. Des règles de transition de hauteur sont ainsi prévues, notamment sur les communes de Clamart, Châtillon, Sceaux. Sur la commune de Fontenay-aux-Roses, cette règle n'a pas été retranscrite dans le PLUi arrêté, il s'agit d'une erreur qui sera corrigée avant l'approbation du document.

Le PLUi prévoit un certain nombre de dispositions permettant de contrebalancer les effets de la densité en limitant les surfaces imperméabilisées et en favorisant la présence du végétal, notamment :

- Surfaces de pleine terre imposées pour permettre de conserver des cœurs d'îlots végétalisés et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain,
- Obligation de plantations d'arbres à grand développement pour les terrains dont la surface de pleine terre est supérieure à 200 m²,
- Traitement des marges de recul (espace entre la limite des emprises publiques et les constructions) majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface,
- Protection d'arbres remarquables et identification d'arbres remarquables,
- Création d'espaces paysagers protégés qui permettent de protéger des îlots verts aussi bien dans les parcs, qu'en cœurs d'îlots ou encore sur des parcelles de grandes résidences,
- Végétalisation des clôtures sur rues,
- Traitement des places de stationnement extérieures en espaces perméables,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dès que possible, ce qui participe à la désimperméabilisation des espaces.

Dans les zones pavillonnaires, plusieurs dispositions du règlement permettent de limiter la densification des constructions :

- Dans certains secteurs, le pourcentage d'emprise au sol des constructions est dégressif en fonction de la superficie du terrain.
- Cette emprise au sol est même limitée à 20% de la superficie du terrain pour les nouveaux terrains issus de division.

Il n'est toutefois pas possible d'interdire les réunions de parcelles comme demandé dans l'observation 67. Il est toutefois possible de définir des règles qui encadrent la construction de manière à préserver une forme urbaine caractéristique. C'est le cas en zone U1 : la combinaison des différentes règles (taux de pleine terre, emprise au sol, règles d'implantation...) permet de préserver le caractère pavillonnaire.

Concernant la préservation des espaces de respiration en ville, le PLUi prévoit également la protection de certains cœurs d'îlots végétalisés par la création d'Espaces Paysagers Protégés et d'Espaces Paysagers Protégés des Grandes Résidences, que l'on peut retrouver sur les plans du patrimoine bâti et environnemental de chaque commune. Au sein de ces espaces, les constructions sont interdites à l'exception des petites annexes et des travaux nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces paysagers. Leur destruction partielle peut être autorisée à condition uniquement qu'elle soit compensée par une surface au moins équivalente au sein du même espace paysager protégé.

Concernant les observations portant sur le logement social au Plessis-Robinson, nous détaillerons les éléments au niveau de l'OAP du Plateau. Les projets prévoyant des démolitions-reconstructions de logements sociaux ont pour objectif d'une part de renouveler un parc de logements vieillissants et mal isolés, et d'autre part d'intégrer une part de mixité dans des quartiers comprenant quasi exclusivement des logements sociaux. Les logements sociaux démolis seront reconstitués intégralement, soit dans le cadre d'opérations-tiroirs (relogements des habitants dans les nouvelles constructions du quartier), soit sur d'autres opérations ailleurs sur la commune ou sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête prend acte des mesures spécifiques prises en zones pavillonnaires (préservation des formes pavillonnaires existantes et patrimoniales) et zones de centralité et mixtes (limitation espaces perméabilisés, et présence du végétal et d'espaces de respiration en ville) et note les engagements de rénovation, voire démolition-reconstruction du parc de logement locatif social vieillissant - tout en préservant, voire promouvant les contraintes capacitaires.

Il convient, cependant, d'observer que la densification est ressentie par la plupart des maires comme trop contraignante pour le cadre de vie local,

9.1.2. Les types d'habitats

Le Public constate que l'habitat collectif semble se densifier en hauteur, en secteurs centre-ville, gare et mixte

Obs 57 Une anonyme de Bagneux

« ... Revoir à la baisse la hauteur des immeubles sur la place Lucie Aubrac à Bagneux notamment au-dessus du métro ligne 15 et plutôt privilégier un toit végétalisé sans ajouter à ce quartier des immeubles énormes. Repenser le passage des bus RATP et éviter leur passage au centre de cette place (pollution sonore pour les habitants), laisser la place totalement piétonne. ... ».

Obs 4 Mme de Montrouge

« ... Je souhaite voir des bâtiments à hauteur raisonnable (pas plus de 8 étages) Les grands immeubles réduisent la lumière et l'aération, augmentent le risque de délinquance ... ».

Obs 69 M. DAVID de Sceaux

« ... Préservation des zones pavillonnaires : la règle de densification dans un rayon de 500 m autour des gares risque d'engendrer l'édification d'immeubles ».

Il défend l'habitat individuel, résiduel en secteur mixte, qui est regroupé dans le pavillonnaire qui possède une « identité unique, forgée par son histoire, son architecture et ses habitants »

Obs 46 M. DEPOND de Montrouge

« ... La densification urbaine affichée comme un objectif par le Maire de Montrouge avec des projets côté Halles et Gare de Châtillon-Montrouge me semble contrevenir aux lignes

directrices évoquées en préambule du PLUI : le respect des zones pavillonnaire (l'îlot est classé UDV) et la lutte contre la chaleur urbaine ... ».

Obs 62 Une anonyme de Montrouge

« ... nous avons la chance d'habiter une jolie rue pavillonnaire avec des habitations en meulière avec de jolis jardins. Ces petites rues Germain Dardan et Chopin sont charmantes et agréables à regarder. **Les familles qui habitent ces pavillons sont calmes et tranquilles et de bonne moralité...** Vous voulez tout démolir pour un remplacement par des tours et logements sociaux qui vont défigurer notre quartier. ... »

Obs 28 Une anonyme d'Antony

« ... Comment protéger de programmes de construction les pavillons anciens sur la commune d'Antony, en particulier ceux situés actuellement en zone centre-ville (UA) et non ceux déjà situés en zone pavillonnaire (UD) qui eux semblent, à priori, plus protégés de tout nouveau programme de constructions d'immeuble... en particulier ceux situés dans la rue Gabriel Péri ce qui est le cas du pavillon de ma mère ; mais ce pavillon est situé au numéro 14 de la rue, partie de la rue actuellement classée zone centre-ville (à vérifier) ... Cette belle maison des années 1900 fait partie du patrimoine bâti en pierre de meulière ; elle est située sur un grand jardin arboré : îlot de verdure à préserver dans le centre-ville ; c'est une des deux dernières maisons encore présentes sur cette partie de la rue Gabriel Péri (après l'entrée du parking Vinci) ... ».

Obs 30 Mme ROSSET de Montrouge

« ... Quartier Gare Châtillon Montrouge - Côté Montrouge : destruction de l'îlot Chopin-Dardan : Pavillons et immeubles de petite hauteur représentent aujourd'hui un îlot qui pourrait être paisible et verdoyant si les propriétés appartenant à la Détruire pour reconstruire : quel bilan écologique pour une opération qui veut raser des pavillons et leurs jardins ou de petits immeubles pour les remplacer par des immeubles de grande hauteur ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

Plusieurs contributions évoquent un principe dans le PLUi de densification dans un rayon de 500 m autour des gares. Or, aucune règle du PLUi ne prescrit une densification systématique dans ce rayon de 500 m. Les cercles d'un rayon de 500m autour des gares qui sont représentés sur les plans de zonage ne correspondent qu'aux périmètres au sein desquels les obligations en matière de stationnement sont plus limitées. Ils ne sont pas liés à d'autres dispositions du règlement écrit.

Le SDRIF actuellement en vigueur identifie des « quartiers à densifier autour des gares ». Il fixe un objectif de densification à hauteur de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à partir de son approbation en 2013 et jusqu'à horizon 2030. Le PLUi doit donc permettre d'atteindre cet objectif de densification. Les zones U2 (Centralités) et U3 (Mixtes) du PLUi sont les plus propices à la densification en raison de leur proximité avec les transports en commun, les commerces et services. Les zones pavillonnaires (U1) ne sont pas des zones considérées dans le PLUi comme favorables à l'absorption d'une densification du tissu d'habitat, ce qui rejoint l'objectif de préservation des zones pavillonnaires inscrit dans le PADD. Le SDRIF identifie également des « secteurs à fort potentiel de densification » qui correspondent aux emprises mutables importantes ou à des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs correspondent aux secteurs de projet identifiés dans le PLUi, qui sont traduits dans le PLUi par des OAP et/ou des secteurs de projet. Les secteurs de projet sont effectivement localisés de façon privilégiée à proximité des transports, en particulier des futures gares des nouvelles lignes comme celles du Grand Paris Express. C'est le cas par exemple du secteur des rues Chopin et Germain Dardan à Montrouge, situé à proximité de la gare de Châtillon-Montrouge accueillant la ligne 13 du métro et la future

ligne 15 du Grand Paris Express qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une réponse plus détaillée sera apportée sur ce secteur dans le chapitre portant sur les OAP. Il est toutefois à noter que le zonage reste de type pavillonnaire dans ce secteur à ce stade, le projet étant en cours de définition.

Le quartier des Musiciens à Sceaux est cité dans plusieurs avis qui révèlent la crainte d'une densification du fait de sa localisation à moins de 500 m d'une gare. Or le quartier des Musiciens est bien classé en zone U1, définie par le PLUi comme comprenant les secteurs de préservation des formes pavillonnaires existantes, qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Les règles d'urbanisme définies pour cette zone visent donc à préserver la forme pavillonnaire. Ce sont des secteurs d'apaisement. Il est à noter que ce quartier est par ailleurs situé en zone U1 patrimoniale et en espace urbain remarquable à protéger. Le site évoqué comme "dénaturé" dans certains avis n'est pas en zone pavillonnaire mais en zone de projet (Albert 1er). Il n'est pas situé dans le quartier des Musiciens mais dans sa périphérie, en connexion directe avec la gare RER de Sceaux et en limite avec une voie départementale.

Plus généralement, les règles d'urbanisme définies en zone U1 (pavillonnaire) visent à préserver la forme urbaine pavillonnaire en limitant l'emprise au sol et les hauteurs, en encadrant les retraits par rapport aux limites séparatives, en imposant un taux d'espaces verts de pleine terre. L'objectif est d'éviter le développement de formes urbaines de type habitat collectif dans ces quartiers.

En ce qui concerne la ville d'Antony, la proposition faite dans l'observation n°28 est à prendre en compte, et il est donc proposé de classer au rang 3 des protections la maison remarquable située au 14 rue Gabriel Péri.

Concernant la hauteur des constructions, des éléments de réponse ont été apportés précédemment, dans la réponse apportée sur la thématique de la densification.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête souligne l'intérêt d'une « densification dans un rayon de 500 m autour des gares », alors que le SDRIF actuel (et sa révision en cours) identifie des « quartiers à densifier autour des gares ... mais en préservant au mieux le pavillonnaire.

Elle souscrit aussi à l'identification des zones U2 (Centralités) et U3 (Mixtes) comme les plus propices à la densification en raison de leur proximité avec les transports en commun, les commerces et services – et observe que des OAP et/ou secteurs de projet sont effectivement localisés de façon privilégiée à proximité des transports, en particulier des futures gares des nouvelles lignes comme celles du Grand Paris Express.

Elle note, aussi, que les zones pavillonnaires (U1) ne sont pas des zones considérées dans le PLUi comme favorables à l'absorption d'une densification du tissu d'habitat - les règles d'urbanisme définies y visent à préserver la forme urbaine pavillonnaire en limitant l'emprise au sol et les hauteurs, en encadrant les retraits par rapport aux limites séparatives, en imposant un taux d'espaces verts de pleine terre, l'objectif étant d'éviter le développement de formes urbaines de type habitat collectif dans ces quartiers.

Bien que certains souhaiteraient construire ou agrandir ...

Obs 10 Un anonyme d'Antony

« ... *PLU ZONE UD : Dans plusieurs ville s'est exprimé le désir de citoyens, d'uniformiser les zones pavillonnaires. A la base, l'occupation au sol était dans cette zone de 40%. A Antony, la capacité de construction a en permanence été réduite à chaque nouvelles version du PLU,*

*jusqu'à 20 % en cas de terrain parcellisées. Pour ceux qui ont mis une vie entière pour acquérir de nouvelles parcelles **dans le but de construire**, ont vu tous leurs espoirs et leurs efforts anéantis. De nos jours, où le gouvernement cherche à densifier les zones proches de transport en commun, il serait judicieux de conserver au minimum ces 40% d'emprise au sol quelle que soit la surface des parcelles et leur réunification. Ce serait justice sociale et rendrait moins fréquents la grande quantité de refus de permis de construire constatée par les promoteurs et la presse ... ».*

Obs 42 Mme CHOQUET de Châtenay-Malabry

*« ... Surélévation en zone pavillonnaire : j'habite Châtenay-Malabry, en zone UP. Aujourd'hui, je trouve les règles trop contraignantes dans notre zone pavillonnaire, et surtout pas en adéquation avec ce qui se fait autour de nous. On est dans le Grand Paris, **on a besoin d'avoir des logements plus spacieux car les familles s'agrandissent et on ne peut pas le faire !** ... A notre niveau, on est totalement restreints, puisque si le faîtage est autorisé à 10 mètres, ce qui est super, l'acrotère ou l'égout du toit sont bloqués à 6 mètres maximum. Avec 4 mètres de différence, c'est impossible pour de petites surfaces de faire une surélévation et de gagner en confort de vie ! ... A ce-jour, je n'ai aucun moyen d'avoir une meilleure qualité de vie en créant les mètres carrés habitables qui me manquent. ... Il faudrait penser aux petites maisons et permettre que l'acrotère ou égout de toit soit relevé à 8 mètres, sans modifier la hauteur du faîtage à 10 mètres pour envisager une surélévation harmonieuse et soucieuse de l'environnement. Pour éviter que toutes les maisons ne soient surélevées, si ce n'est pas la volonté Politique, le PLUI pourrait aussi prévoir une autorisation pour les petits terrains de moins de 200 m² par exemple, parce qu'on n'a vraiment pas d'autres choix que la surélévation ... ».*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Concernant l'emprise au sol constructible en zone pavillonnaire, elle est effectivement limitée et le pourcentage d'emprise au sol autorisé diminue avec la superficie du terrain dans plusieurs villes. Ces règles illustrent le choix de Vallée Sud – Grand Paris de limiter les constructions et la densification dans les zones pavillonnaires existantes, en cohérence avec l'objectif du PADD de préservation des zones pavillonnaires. Ces zones constituent en effet des espaces de respiration et de végétalisation des villes et participent à l'identité du territoire. Quelques secteurs pavillonnaires font l'objet d'OAP, de secteurs de projet ou d'évolution des règles applicables mais cela reste très limité (Quartier du Hameau au Plessis-Robinson, Secteur des rues Chopin et Germain Dardan à Montrouge).

Néanmoins, pour permettre certaines évolutions des pavillons (surélévations notamment), certaines villes ont légèrement revu les règles applicables en zone U1. C'est notamment le cas de la ville de Châtenay-Malabry au sein de laquelle la hauteur à l'égout en zone pavillonnaire a été modifiée dans le PLUi par rapport au PLU en vigueur. Elle passe ainsi de 6 m à 7 m. Cette modification permet de réaliser des combles, même d'aspect moderne, avec des parties avec une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. De plus, les règles d'emprise au sol et d'espaces verts favorisent les petits terrains et des règles dérogatoires sont prévues pour faciliter les extensions dans le prolongement des constructions existantes. Ces règles favorisent les évolutions du tissu pavillonnaire tout en assurant un équilibre de conservation des espaces verts de pleine terre et le respect des hauteurs de ces secteurs afin de conserver l'ensoleillement et l'intimité de ces lieux.

Concernant les règles d'emprise au sol en zone pavillonnaire, nous souhaiterions prendre en compte l'observation 594 :

Obs 594 - Mathieu PERREARD de Châtenay-Malabry

« ... 2) Divisions des parcelles dans les quartiers pavillonnaires

La règle d'emprise au sol n'est pas assez contraignante en zone U1b.

Certaines communes du territoire ont opté pour limiter l'emprise au sol en cas de division parcellaire alors que Châtenay-Malabry n'a pas fait ce choix. Pourquoi ?

Je trouve cela pas normal. Si nous voulons préserver les cœurs d'îlots et lutter vraiment contre les îlots de chaleur, il est important d'arrêter de densifier.

Je propose donc de restreindre l'emprise au sol des terrains divisés...»

En réponse à cette observation, il est proposé d'ajouter pour les indices E de la zone U1b (E5) la règle suivante : « pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain ».

Commentaire de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête, retenant (appréciation précédente) que l'« *objectif est d'éviter le développement de formes urbaines de type habitat collectif* » dans ces secteurs, apprécie que soient prises en compte certaines évolutions des pavillons (surélévations notamment) et de constructibilité sur des terrains issus de division parcellaire, ceci néanmoins de façon très encadrée.

9.1.3. Le Logement

Le thème de l'« **Habitat-Logements** », a été évoqué par un grand nombre de particuliers, de collectivités, d'associations, de sociétés immobilières, voire de cabinets d'avocats chargés de mission (près de 30% des observations). Les préoccupations du Public s'attachent à la densification qu'il rejette, aux types d'habitat et aux logements à accession libre ou sociaux – et, surtout, à la protection d'un patrimoine pavillonnaire remarquable qu'il souhaite « sanctuariser ».

De façon générale, il ressort des observations déposées par les particuliers et les associations, que la densification est ressentie comme trop contraignante pour le cadre de vie locale et que l'« **imperméabilisation des sols** » est inopportune dans un contexte de réchauffement climatique.

Obs 4 Mme de Montrouge

« ... Je souhaite voir des bâtiments à hauteur raisonnable (pas plus de 8 étages) Les grands immeubles réduisent la lumière et l'aération, augmentent le risque de délinquance... Je souhaite voir conserver les espaces pavillonnaires, poumon des villes dense comme Montrouge Je souhaite voir des quartiers avec une répartition populaire équitable Le quartier plein sud à Montrouge a plus de logements sociaux alors que d'autres quartiers ... ».

Obs 29 Mme ROSSET de Montrouge

*« ... Densification malheureuse : ... Grand Sud : **déjà une concentration Logements sociaux supérieure à 30% et on veut en rajouter.** Comment feront les écoles ? Quelles familles viendront s'installer ? Où choisiront-elles d'envoyer leurs enfants ? Il faut densifier l'Ile de France ? Alors il vaudrait mieux densifier dans les villes qui peuvent encore supporter une augmentation de leur population Transformons les Bureaux en logements. Détruire pour reconstruire est une aberration écologique ... ».*

Obs 21 Mme DEPOND de Montrouge

*« ... Ne parlons même pas de **la concentration des logements sociaux dans le quartier qui ne crée aucune mixité sociale et qui dégrade aussi la qualité de vie** (Ecoles, vivre-ensemble, etc.) ... ».*

Obs 528 - Mme CHRISTOPHE de Montrouge

« ... J'habite au 64 avenue de la Marne à Montrouge :

- La hauteur des bâtiments R+11 à R+13 va dégrader la qualité de vie des habitants en diminuant la luminosité dans les appartements à proximité du projet. Pourquoi ne pas limiter cette hauteur à R+6 et arrêter de concentrer les bâtiments très hauts dans ce quartier du Haut Mesnil
- Le nombre de logements est très important par rapport à la surface occupée ce qui va aussi impacter négativement la vie de ce quartier plutôt paisible en augmentant les nuisances sonores.
- La prédominance du béton vs de la biodiversité dans cette ville de Montrouge déjà très dense et surpeuplée va augmenter les îlots de chaleur ...
- Les nouveaux commerces devraient être un atout mais seront-ils vraiment adaptés au budget de la population avoisinante,
- Enfin, pourquoi ajouter des logements sociaux dans ce quartier alors qu'ils y sont déjà tous concentrés ? Ne serait-ce pas plus juste de construire ces logements dans le centre de Montrouge pour apporter plus de mixité sociale dans les écoles ... ».

Obs 10 Un anonyme d'Antony

« ... PLU ZONE UD : Dans plusieurs villes s'est exprimé le désir de citoyens, d'uniformiser les zones pavillonnaires. A la base, l'occupation au sol était dans cette zone de 40%. A Antony, la capacité de construction a en permanence été réduite à chaque nouvelles version du PLU, jusqu'à 20 % en cas de terrain parcellisées. ...il serait judicieux de conserver au minimum ces 40% d'emprise au sol quelle que soit la surface des parcelles et leur réunification. ... ».

Obs 43 M. NORGEOT de Châtenay-Malabry

« ... Des espaces livrés aux promoteurs aux dépens des citoyens : j'habite de longue date à Châtenay-Malabry qui a changé radicalement de visage en quelques années. Si on peut comprendre l'intérêt d'une commune à accroître sa population et "dynamiser" certains quartiers, comment pardonner la multiplication outrancière des implantations de projets immobiliers dont beaucoup ne semblent devoir leur existence qu'aux intérêts financiers de leur promoteur ... ».

Obs 44 Un anonyme de Montrouge,

« ... Le PLUI, pour la commune de Montrouge, ne tient pas compte de la densité déjà très importante de la commune (4ème ou 5ème ville la plus dense de France) ; il est regrettable qu'il n'en soit pas tenu compte.

... La concentration de logements sociaux dans le quartier sud de Montrouge est très importante et ne favorise pas la mixité sociale. En effets, très peu de logements sociaux en centre-ville et autour. Or les nouveaux projets de construction sur Montrouge (ex. Projet les Halles de Montrouge, Projet de reconstruction du Quartier Gare de Montrouge avec les rues Chopin, G. Dardan et Brossolette) prévoient, néanmoins, la construction de nouveaux nombreux logements sociaux.

... Les habitants des rues Chopin et G. Dardan à Montrouge sont doublement pénalisés : - Nous subissons les travaux du Métro du Grand Paris/ligne 15 depuis 8 ans env. avec un surcroît de saleté, poussière, bruits jour et nuit (selon les périodes) - En veille foncière depuis au moins 3 ans, nous ne sommes pas libres de vendre nos logements (maisons, comme appartements) comme nous le souhaitons, étant contraints si nous devons partir, sur un plan personnel, de négocier le rachat de nos propriétés par l'EPFIF, lequel s'appuie sur l'estimation des Domaines. Les prix proposés sont bien inférieurs d'au moins 25% des prix du Marché ... ».

Obs 220 M. GELLI de Chatenay Malabry

« ... Nous dénonçons la suppression de plus de 1600 logements sociaux sur Châtenay-Malabry alors que la demande de logements sociaux surtout des PLAI est très forte en région parisienne. Les objectifs de construction de logements sociaux présentés dans ce PLUi ne sont pas sérieux et ne permettent pas de reconstituer l'offre des logements démolis ou changés d'usage et n'anticipent pas les futures démolitions pourtant déjà annoncées. Avec les autres projets de démolitions de logements sociaux sur les autres secteurs de l'EPT, l'affectation de logements sociaux à des primo accédant sera bloquée pendant de nombreuses années, ce qui n'est pas acceptable. En effet les logements libérés sont actuellement affectés aux habitants de la Butte Rouge forcés de déménager et qui souhaitent continuer à y habiter parce qu'il y fait bon vivre. Nous demandons qu'un critère de seuil de mixité sociale (SMS) soit défini à Châtenay-Malabry sur tous les quartiers. En effet puisque le projet de rénovation urbaine impose de la mixité sociale sur le quartier de la Butte Rouge en supprimant 60 % des logements sociaux au profit de la résidentialisation, il nous semble impératif pour respecter nos valeurs d'égalité de l'imposer sur les autres quartiers ... ».

Obs 314 - Un anonyme de Sceaux

« ... A qui profitera cet accroissement massif de logements, qui bouleverse les équilibres, l'économie des communes, crée et aggrave les tensions sociales ? La densification autour des gares paraît logique en théorie, mais la même logique voudrait qu'on améliore d'abord les transports en commun en capacité et surtout en fiabilité, notamment en ce qui concerne le RER B.... Le futur PLUi permettrait de poursuivre la transformation des zones pavillonnaires en immeubles dans un rayon de 500 m autour des 3 gares du RER B, et faire ainsi disparaître pavillons et espaces verts (y compris les jardins exploités en commun jouxtant la voie et lieux de convivialité) et qualité de vie ... ».

Obs 419 Un Anonyme de Montrouge

« ... Contre le projet proche Gare Châtillon-Montrouge Rue Germain Dardan/Rue Chopin à Montrouge - Habitante du quartier dans un immeuble dit logement intermédiaire. Ce quartier de Montrouge est déjà le plus concentré en logements sociaux de la ville alors qu'un rééquilibrage des logements sociaux pour une meilleure mixité serait souhaitable pour un bon équilibre d'ensemble et une meilleure mixité aux niveaux des écoles et de la ville ... ».

Obs 766 M. LEBRUN de Châtenay-Malabry

« ... Protection de la Butte Rouge de Châtenay-Malabry : Les logements sociaux doivent être conservés et rénovés. La Cité des Peintres et le théâtre de la Piscine doivent être protégés. Le découpage en îlots de cette zone ne doit être une règle uniforme. Une réhabilitation respectueuse des habitants et de son histoire doit être intégrée au PLUi ... ».

Obs 425 Un Anonyme de Châtenay-Malabry

« ... Directeur école - je suis totalement favorable au PLUi. Le PLUi permettra de proposer des logements aux normes du 21ème siècle et améliorera indéniablement la vie des habitants. Les jardins familiaux et les espaces verts seront protégés et permettront aux habitants de conserver leur petit coin de verdure. -en ce qui concerne l'activité économique : il permettra la réalisation, sur l'ancien site de la faculté de Pharmacie, d'une zone d'activité tertiaire, accessible directement via l'A86 ... ».

Obs 616 - Une anonyme de Montrouge

« ...Remarque concernant la mixité sociale : Mon immeuble - avenue Pierre Brossolette à Montrouge - est composé de personnes qui sont majoritairement de la classe moyenne. Il est encore actuellement en bon état et de hauteur raisonnable (6 étages), avec un petit cachet début 20è siècle. Autour, il y a aussi un habitat modeste mais digne, qui permet à la classe moyenne d'être propriétaire de son logement. L'EPF île de France préempte les appartements de tous les immeubles, ainsi que les pavillons autour. Il n'y a pas d'expropriation, mais pas non plus

d'échéancier : résultat : les gens n'ont pas envie de faire des travaux coûteux dans un bien qui va falloir très probablement abandonner d'ici quelques années. Personne ne peut donc investir dans la rénovation écologique. ... Avec ce que rapportera le rachat par l'EPF, il sera impossible de se loger à nombre de m2 égal à proximité. La classe moyenne se trouvera rejetée plus loin de Paris. Pourtant, un quartier a besoin que toutes les classes sociales soient représentées. Par ailleurs, c'est profondément injuste de spolier ainsi les gens de leur logement sans les reloger ou les dédommager à hauteur du préjudice ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

Nous avons déjà apporté des réponses sur les thématiques suivantes : -

- Hauteur des constructions
- Emprise au sol des constructions en secteur pavillonnaire

La question de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry sera abordée au niveau de l'OAP concernée. De même pour le quartier Chopin-Dardan à Montrouge qui est concerné par un grand nombre de contributions citées ici.

Certaines contributions (observation 44) ne traitent pas uniquement du PLUi puisqu'elles abordent également la question des périmètres de veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur la commune de Montrouge.

L'observation 43, citée ici de manière synthétique, évoque dans le détail plusieurs projets sur la commune de Châtenay-Malabry pour lesquels nous souhaitons apporter les réponses suivantes. Le projet Franco-Suisse rue Vincent Fayot a été concerné par des obligations en matière de fouilles d'archéologie préventive. C'est pour pouvoir réaliser ces fouilles que le promoteur a procédé à la démolition des constructions existantes. Il a dû attendre le résultat afin de pouvoir débloquent le dossier.

Les terrains de sports situés Grande Voie des Vignes sont des terrains qui appartiennent à l'association Jeunesse Sportive et Culturelle Pitray Olier qui ne sont pas mis à disposition des Châtenaisiens. Le quartier bénéficie d'espaces verts de qualité (promenade plantée dans l'écoquartier La Vallée, proximité du parc de Sceaux, Coulée Verte) ainsi que d'équipements sportifs (nouveau gymnase de l'école Voltaire, parcours de santé du Parc de Sceaux, terrain de basket en libre accès sur la Coulée Verte, pelouse/aire de jeux longeant la rue André Malraux et, à venir, le parc départemental de La Grenouillère).

Comme les projets indiqués ci-dessus, le projet de la rue de Saclay est un projet d'initiative privée faisant l'objet de négociations entre propriétaires privés et promoteurs dans lesquelles la ville n'est pas en mesure d'intervenir. Enfin, l'écoquartier La Vallée est un quartier tourné vers la ville et bénéficie de nombreux espaces de cohésion et de lieux de vie (Cours du Commerce, promenade plantée, future ferme urbaine) ainsi que d'équipements publics de qualité et innovants en matière d'écologie.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête prend acte des mesures spécifiques prises en zones pavillonnaires (préservation des formes pavillonnaires existantes et patrimoniales) et zones de centralité et mixtes (limitation espaces perméabilisés, et présence du végétal et d'espaces de respiration en ville) et note les engagements de rénovation, voire démolition-reconstruction du parc de logement locatif social vieillissant - tout en préservant, voire promouvant les contraintes capacitaires.

Elle observe, cependant, que la densification est ressentie par la plupart des maires comme trop contraignante pour le cadre de vie local ... voir Tribune d'« Antony pour tous » de février

2024 : « *Soyez rassurés. Nous non plus, nous ne voulons pas densifier et nous voulons sauver la zone pavillonnaire que les urbanistes de l'Etat, férus d'écologie, veulent voir disparaître ...* ».

La Commission d'Enquête souligne, en particulier l'intérêt d'une « densification dans un rayon de 500 m autour des gares », alors que le SDRIF actuel (et sa révision en cours) identifie des « quartiers à densifier autour des gares ... mais en excluant les périmètres des gares qui sont déjà insérées dans un tissu urbain constitué, y compris pavillonnaire.

Elle souscrit aussi à l'identification des zones U2 (Centralités) et U3 (Mixtes) comme les plus propices à la densification en raison de leur proximité avec les transports en commun, les commerces et services – et observe que des OAP et/ou secteurs de projet sont effectivement localisés de façon privilégiée à proximité des transports, en particulier des futures gares des nouvelles lignes comme celles du Grand Paris Express.

Elle apprécie, que les zones pavillonnaires (U1) ne soient pas des zones considérées dans le PLUi comme favorables à l'absorption d'une densification du tissu d'habitat - les règles d'urbanisme définies y visent à préserver la forme urbaine pavillonnaire en limitant l'emprise au sol et les hauteurs, en encadrant les retraits par rapport aux limites séparatives, en imposant un taux d'espaces verts de pleine terre, l'objectif étant d'éviter le développement de formes urbaines de type habitat collectif dans ces quartiers.

Un patrimoine pavillonnaire remarquable à sanctuariser

Obs 227 - Mme GERRVAIS d'Antony association ASPEA

« ... Patrimoine pavillonnaire d'Antony ... Il est grand temps d'agir afin de préserver ce qui reste du patrimoine de la ville, patrimoine trop longtemps sous-estimé, ... En ce sens l'Association pour Sauvegarde du Patrimoine et de l'Environnement à Antony (ASPEA) demande :

Que soit créée une OAP lotissement quartier Blum comprenant les avenues Léon Blum, de Sceaux et les rues d'Alsace Lorraine et de la Grande Couture (notons le cachet insolite de la villa The Kidjoe, 13 avenue Léon Blum).

Qu'un nouvel inventaire des pavillons remarquables et protégés soit établi, avec pour l'immédiat l'ajout des éléments suivants : - avenue Beauséjour : n° 31, 17, 3, 6, 8 (ordre des photos) ; - rue de la Pépinière : n° 36 ; - rue Fontaine Grelot : n° 82.

Que la villa du 44 avenue Gabriel Péri réintègre la liste des 18 villas du cœur de ville protégées par le PLU. Une pétition en ce sens est en cours qui a reçu à ce jour 126 signatures d'antoniennes et antoniens.

Que les villas des 7, 9, 11 et 13 avenue Aron en zone UD menacées de destruction soient préservées au nom du patrimoine bâti mais aussi pour leur contribution à la biodiversité grâce à leurs espaces verts ... ».

Obs 69 M. DAVID de Sceaux

« ... Il me paraît primordial de délimiter des zones "pavillonnaires" pour préserver un certain équilibre et le quartier des musiciens doit en faire partie. Les résidents de ce quartier ont fortement investi pour rejoindre ce quartier pavillonnaire paisible et au charme historique. Lors de la construction de notre maison, la Mairie de Sceaux nous a imposé des surcoûts monstrueux pour respecter l'harmonie du quartier : toiture en demi-pente, briquettes, bow-window, respect de la coulée verte. Vivant depuis quelques années nous en comprenons maintenant l'importance de s'intégrer dans ce quartier historique et nous félicitons de leur choix. ... ».

Obs 761 M. SCHMITT de Châtenay-Malabry

« ... Les règles d'urbanisme concernant la Butte Rouge ne garantissent pas une protection adéquate. Elles sont incomplètes, comme l'a souligné la commissaire enquêtrice dans son avis sur le SPR, l'ensemble de la Butte Rouge, incluant les sept phases de construction, doit être

protégé. La Cité des Peintres n'est pas mentionnée. Le théâtre de la Piscine, élément culturel central à Chatenay est également totalement ignoré ... »

Obs 163 M. RENAUD d'Antony

« ... Protection du patrimoine : Par son avis en tant que personne publique associée (ANT13) la ville d'Antony annonce le retrait de la protection du pavillon remarquable n°14 (44 rue Gabriel Péri). Les raisons avancées sont : « En effet le pavillon ne présente pas de caractéristiques particulières justifiant une protection. De plus son état d'extrême vétusté rend impossible toute protection » (PJ1) Lors de la décision de protection de ce pavillon, les raisons avancées étaient : « La façade est composée de pierre meulière. La modénature met en relief la façade avec la présence de bandeaux. Les fenêtres sont par ailleurs surmontées de linteaux. Les garde-corps sont remarquables. » (PJ2) Que comprendre ? ... ».

Obs 674 M. COCOUAL de Bourg-la-Reine

« ... Préserver le quartier des Castors à Antony/Bourg-la-Reine

Le quartier des Castors autour de la rue de Châteaufort à Antony et Bourg-la-Reine devrait être protégé pour garder son caractère d'origine. La préservation du style et de la destination familiale du quartier me semble importante, ainsi que l'interdiction d'une densification du bâti afin de conserver cet îlot de verdure contre la tentation des promoteurs immobiliers ou de ceux qui feraient passer leurs intérêts financiers avant la protection du bien commun des habitants de cette rue ... ».

Obs 14 Un anonyme de Clamart

« ... Inventaire et protection du patrimoine remarquable : Bâti remarquable n°92023-4 Adresse : 83 avenue Jean Jaurès Commune : Il semblerait que la maison remarquable a été rasée pour faire cet immeuble sans intérêt. Le patrimoine remarquable listé pour Clamart est très pauvre. Il faut un recensement complet, comme Chatillon l'a fait par exemple ... ».

721 - Mme VICARI de Fontenay-aux-Roses Association RER-Lombart-Potiers

« Je demande le classement de la villa Reige, 14 avenue Lombart en rang 1 de protection. Cette villa est caractéristique de l'architecture des villas du début du 20ème siècle. Reige était l'architecte de la ville de Fontenay : il a participé à l'élaboration du Monument aux Morts de la Ville ... ».

Obs 276 – Anonyme d'Antony

« ... A propos du patrimoine remarquable, il est surprenant que la ville d'Antony, ne comporte que 17 villas dites remarquables. De plus, la ville de Antony est la seule, parmi les 11 villes concernées, à ne classer les villas qu'en niveau 3, qui ne protège pas, à long terme, d'une potentielle disparition. J'ai l'habitude de parcourir les rues de notre ville pour m'y promener et je peux affirmer que c'est un plaisir des regarder certaines villas tant elles se font "remarquer". Je souhaite qu'un travail plus élargi et approfondi sur l'ensemble de Antony soit accompli pour aboutir à une liste et un classement honorables dignes de notre ville ».

Obs 364 - Mme. FRUCHTER et M. FAYE de Fontenay aux Roses

« ... Demande de classement au titre du patrimoine bâti de Vallée Sud Grand Paris de la villa Reige sise au 14 de l'avenue Lombart à Fontenay-aux-Roses

Vu son intérêt historique et patrimonial nous demandons son classement au titre du patrimoine bâti de rang 1 dans le PLUi ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

De manière générale, un des objectifs du PADD est la préservation des zones pavillonnaires. Ces dernières sont globalement conservées dans le PLUi.

Par ailleurs, certains secteurs pavillonnaires présentant des caractéristiques architecturales spécifiques font l'objet d'un zonage de type U1p correspondant à un tissu pavillonnaire à

caractère patrimonial, permettant une protection plus forte de leur identité. Des OAP viennent également compléter le dispositif sur certains lotissements : Lotissement du parc de Sceaux, Lotissement Castors, Lotissements à Antony. Ces OAP viennent apporter des prescriptions et des recommandations ayant pour objet de préserver l'esprit d'origine de ces lotissements tout en permettant certaines évolutions pour que les constructions puissent s'adapter aux nouvelles exigences d'habitabilité.

Concernant le quartier des Musiciens évoqué dans l'observation 69, il est bien prévu de maintenir ce quartier en zone pavillonnaire. Il est bien intégré au zonage U1pe correspondant à un tissu pavillonnaire patrimonial. Le règlement écrit n'évolue pas significativement pour ce secteur.

Concernant le secteur de la Butte Rouge, la réponse figure dans la partie portant sur l'OAP concernée.

Concernant l'observation 14 sur le 83 avenue Jean Jaurès à Clamart, il s'agit effectivement d'une erreur puisque la maison identifiée a été démolie. Il est donc nécessaire de modifier le plan du patrimoine bâti et environnemental pour supprimer la protection portant sur cette parcelle.

Concernant la demande de protection de la villa Reige au 14 avenue Lombart à Fontenay-aux-Roses, il n'est pas souhaité modifier le PLUi sur ce point. Cette villa ne présente pas de caractéristiques architecturales justifiant sa protection.

En complément des avis cités dans cette synthèse, nous souhaitons prendre en compte deux avis portant sur le patrimoine bâti :

- Observations 594 et 642 : cet avis pose la question de la protection de la maison du 66 avenue de Bellevue à Châtenay-Malabry. Après vérification, effectivement, il y a une erreur de localisation de la maison à protéger. Il s'agit de celle située au 2 avenue du Bel-Air à Châtenay-Malabry. Le plan du patrimoine bâti et environnemental sera modifié sur ce point.

Concernant la ville d'Antony et pour faire suite aux demandes de l'association ASPEA (observations 227-228239) :

- Le quartier Léon Blum va être ajouté comme l'un des lotissements faisant partie de l'OAP Lotissement qui définira des règles spécifiques à ce quartier (comprenant les avenues Léon Blum de Sceaux et les rues d'Alsace Lorraine et de la Grande Couture).
- Les pavillons suivants : le 31 et le 17 avenue Beauséjour, le n°38 avenue des cottages et le 82 rue Fontaine Grelot vont être classés en patrimoine remarquable de rang 3.
- Une étude globale et exhaustive à l'échelle de la ville serait effectivement pertinente. Elle sera à envisager ultérieurement, dans le cadre d'une modification ou révision du PLUi.

Cependant, le classement du pavillon situé au 44 rue Gabriel Péri va bien être supprimé des bâtiments remarquables, comme demandé par la ville dans son avis : ce pavillon en très mauvais état ne présente pas un intérêt architectural particulier.

Enfin, les pavillons des 7, 9, 11 et 13 avenue Aron sont situés le long de la RD920, c'est-à-dire le long d'un axe majeur qui va faire l'objet d'un futur renouvellement urbain, permettant la

réalisation d'immeubles collectifs. Il n'est donc pas opportun de les identifier en tant que patrimoine à préserver.

Pour rappel, la ville d'Antony s'est dotée d'une OAP Lotissement, qui englobe des centaines de pavillons. En effet, la ville comporte relativement peu de pavillons remarquables isolés, mais plutôt des ensembles de lotissements aux caractéristiques remarquables. Ainsi la protection qu'apporte cette OAP permet une protection plus adaptée à la commune.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend bonne note des engagements pris sur la préservation du caractère identitaire de certains secteurs pavillonnaires présentant des « caractéristiques architecturales spécifiques », correspondant à « un tissu pavillonnaire à caractère patrimonial » – et, plus particulièrement, sur les éclairages apportés sur certains secteurs et bâtiments sujets à interrogations ou controverses.

Périmètres délimités des abords

Obs 641 – M. FAYE de Fontenay-aux-Roses

« ... Non au nouveau périmètre délimité des abords (PDA) à Fontenay-aux-Roses.

Ce projet de PDA n'est pas pour le cadre de vie autour des monuments historiques qui sont des sites remarquables et remarqués dans la Ville ... ».

Qui a fait cette demande de réduction drastique du périmètre actuel ?

Quel est l'intérêt de cette réduction ?

Est-ce à la demande de promoteurs immobiliers pour sur densifier la ville ? ... ».

Obs 644 - Mme FAURE de Montrouge

« ... Proposition de PDA concernant l'église Saint Jacques Le Majeur - Il faudra prendre en compte dans ce projet l'unité historique entre l'église et le square Schuman et le délimiter par rapport à cet îlot de calme et de ressourcement par lequel le square Schuman complète la spiritualité du lieu. Remarque sur les plans joints au dossier : la parcelle cadastrale 174 - Feuille 000 C 01 est bâtie alors qu'elle a fait l'objet d'une démolition il y a un an... ».

Réponse du maître d'ouvrage

La demande d'évolution du périmètre délimité des abords (PDA) de la propriété dite Laboissière et du collège Sainte-Barbe-des-Champs à Fontenay-aux-Roses a été faite par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le nouveau périmètre soumis à enquête publique est issu d'une étude menée par l'agence AEI, mandatée par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). VSGP et la ville de Fontenay-aux-Roses y sont favorables, dans la mesure où ce périmètre tient compte des spécificités des abords de ces monuments historiques, des vues et perspectives sur les monuments et des ensembles bâtis voisins qui participent à la mise en valeur des monuments.

Le périmètre délimité des abords de l'église Saint Jacques Le Majeur à Montrouge comprend déjà le square Schuman. Le square n'est pas classé au titre des monuments historiques. Ce type de classement ne relève pas de la compétence de VSGP. Par ailleurs, VSGP n'est pas compétent sur la mise à jour du cadastre. Cela ne modifie néanmoins pas le contenu du dossier de PDA.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend bonne note de l'éclairage apporté sur le principe de demande d'évolution du Périmètre délimité des abords/PDA et, en particulier, son application à Fontenay-aux-Roses et Montrouge.

Sur un sujet qui n'a pas mobilisé le Public, elle note néanmoins l'intérêt général de préserver le cadre de vie existant ... y compris *« autour des monuments historiques qui sont des sites remarquables et remarquables dans la Ville »* ... et relève une crainte des résidents de *« surdensification »*

9.2. THEME 2 CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT

Bon nombre de déposants, presque 20%, sont particulièrement sensibles au cadre de vie qui les entoure et au respect de leur bien-être ; Ils contestent une trop grande densification, souhaitent conserver les quartiers pavillonnaires, bannissent les immeubles de grandes hauteurs, privilégient les jardins et les îlots de verdure et résument leurs attentes en disant qu'il convient de mettre l'écologie devant l'économique.

Les observations ci-après illustrent ce sentiment.

9.2.1. Cadre de vie

Obs 4 Mme RAHMA DE Montrouge

« ...Nous souhaitons vivre dans un espace où il y a plus d'espace verts, de vrais parcs avec de la terre et des arbres (Je ne souhaite plus considérer comme espace vert des espaces minéralisés avec 3 arbres dans des grands) ... Je souhaite voir conserver les espaces

Obs 50 Une anonyme de Chatenay Malabry

« ...j'apprécie beaucoup ses espaces verts et parcs nombreux et préservés. Il est indispensable de les conserver pour la qualité de vie de chacun, lutter contre l'artificialisation des sols, les îlots de chaleur... »

Obs 30 Mme ROSSET de Montrouge

Détruire pour reconstruire : quel bilan écologique pour une opération qui veut raser des pavillons et leurs jardins ou de petits immeubles pour les remplacer par des immeubles de grande hauteur.

Obs 66 Un anonyme du Plessis Robinson

« ...Je suis particulièrement sensible au bon cadre de vie fourni par la présence des jardins, des espaces ouverts entre les bâtiments, de la double exposition des appartements. Je suis inquiet de voir des logements sociaux grignotés petit à petit et remplacés par des logements "de standing", entourés certes d'espaces verts mais clôturés... »

Obs 71 Mme RAVINEAU de Montrouge

« ...De plus en plus de constructions, de plus en plus hautes, avec des balcons de plus en plus larges au détriment du cadre de vie... »

Obs 157 Mme ROSSET de Montrouge

« ...la densification des tissus urbains devra se faire de manière encadrée, suivant un objectif d'amélioration du cadre de vie et le bien être des habitants actuels et à venir. Dans le respect des caractéristiques urbaines... »

Obs 187 M. SANCHEZ de Sceaux

« ...afin d'y construire un immeuble haut (6 à 9 étages), supprimant de fait la beauté de ce bâtiment et de surcroît les arbres centenaires serait contre-productif. Cela supprimerait un point de fraîcheur tout en niant le caractère écologique et patrimonial de ce magnifique endroit. Pourquoi ne pas imaginer une réhabilitation. Cela permettrait d'ouvrir un cadre de vie idyllique aux futurs habitants. »

Obs 190 M. PREVOST du Plessis Robinson

« ... Il est donc temps de mettre le cadre de vie et l'écologie devant l'économie... ».

Obs 282 M. LARKILL

« ...Les constructions de ces 20 dernières années à Montrouge ont été nombreuses et de qualité avec des hauteurs entre 5 et 7 étages grand maximum, ce projet est HORS NORME. Il ne respecte aucune orientation, ni alignement avec les résidences aux alentours et encore moins le cadre de vie des riverains... »

« ...Si tous ses projets sortent de terre, le quartier va devenir invivable avec une promiscuité, des nuisances sonores, un cadre de vie totalement détruit... »

Obs 700 Mme BARBIER DE Montrouge

« ...L'absence de limitation des hauteurs de construction et de positionnement des nouveaux immeubles va altérer durablement le cadre de vie des habitants. Il y aura un enclavement des immeubles, vue bouchée, suppression des pavillons... »

Obs 417 Un anonyme de Montrouge

« ... La préservation des toutes les zones pavillonnaires existantes est un réel besoin pour le bénéfice de toute la ville... »

Obs N°1 du registre d'Antony

« ...Si, en modifiant le PLUi, les zones pavillonnaires deviennent de plus petites maisons avec moins d'espaces et un risque certain de cambriolage par les aérations, la ville d'Antony n'aura plus de particulier qui y construira... »

Obs N°6 du registre N°1 de Fontenay aux Roses M. CHARBONNIER

« ...Permettre des immeubles de grande hauteur ne répond pas aux orientations du PADD ; Il y aurait en effet d'une part dégradation du cadre de vie et d'autre part une avancée en termes de transition écologique très insuffisante, faute de haies arborées, d'un retrait suffisant et végétalisé et des hauteurs non maîtrisées... »

Obs N° 7 du registre N°1 de Fontenay aux Roses M. FAYE

« ...la ville fortement densifiée et bétonnée, les gens n'en veulent plus, ils quittent le territoire... »

Réponse du maître d'ouvrage

Une réponse a déjà été apportée sur la question des hauteurs et de la densité. Plusieurs contributions listées concernent des projets de l'OAP Marne Brossolette à Montrouge. Une réponse est apportée dans la partie concernée par cette OAP.

Le PLUi comprend des dispositions réglementaires participant à préserver et développer la présence d'espaces verts, dont notamment :

- Protection d'arbres remarquables et identification d'arbres remarquables,
- Intégration d'Espaces Paysagers Protégés pour empêcher les constructions dans des espaces verts existants, que ce soit sur des emprises foncières publiques ou privés (notamment des espaces verts de grandes résidences),
- Surface de pleine terre imposée pour les nouvelles constructions,
- Obligation de plantation d'arbres à grand développement pour les terrains dont la surface de pleine terre est supérieure à 200 m²,
- Traitement des marges de recul majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface,
- Végétalisation des clôtures sur rues.

Les parcs et espaces verts sont très largement préservés. Les parcs sont notamment classés en zone Np. Le PLUi prévoit également des projets de parcs publics tels que, par exemple, à Châtenay-Malabry, l'ouverture au public du parc de la Roseraie situé dans l'enceinte actuelle du CREPS (8,1 ha) et la création d'une liaison verte est/ouest entre la rue Vincent Fayot et la Coulée Verte au niveau du terrain de l'actuelle résidence du CROUS. Autre exemple, dans l'OAP des Arues, il est prévu la création d'un jardin public et l'élargissement de la coulée verte.

De plus, la préservation des zones pavillonnaires est bien un objectif du PLUi, retranscrit dans le PADD. Nous avons déjà développé dans les réponses aux points précédents les règles prévues dans le règlement du PLUi pour préserver les zones pavillonnaires d'une densification non maîtrisée (règle d'emprise au sol, de pleine terre, d'implantation par rapport aux limites séparatives). Quelques secteurs pavillonnaires font l'objet d'OAP, de secteurs de projet ou d'évolutions des règles applicables mais cela reste très limité à l'échelle du PLUi (Quartier du Hameau au Plessis-Robinson, secteur des rues Chopin et Germain Dardan à Montrouge). Concernant l'ancienne maison de retraite Renaudin, évoquée dans l'observation 187 (nous avons complété en rouge l'extrait cité pour faciliter la compréhension de l'avis), aucune décision n'a été prise quant au devenir de cette ancienne maison de retraite, aucun projet de construction d'immeuble n'est connu de la ville de Sceaux ou de VS GP à ce jour.

Par ailleurs, la ville de Bagneux envisage l'aménagement d'un parc rue de l'Egalité et souhaite remplacer l'espace paysager protégé prévu à cet endroit (sur une partie de la parcelle L105) par un classement en zone Np (= N parc), plus adapté à un projet de parc.

Commentaire de la commission d'enquête

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage démontrent la volonté de VS GP de préserver ou développer les espaces verts, notamment en classant les parcs en zone Np.

La commission d'enquête note avec intérêt les dispositions visant à protéger les zones pavillonnaires.

9.2.2. La biodiversité.

9.2.2.1 Coefficient de Biotope

De nombreux déposants s'insurgent sur la nouvelle définition du coefficient de biotope qu'ils jugent néfaste pour le respect de la biodiversité ; ils s'inquiètent de l'altération de la notion de pleine terre.

Obs 101 M. GODOUET de Sceaux

« ...il faut supprimer la notion de coefficient Biotope, une végétation sur dalle ne REMPLACE PAS la bétonisation d'un terrain 5/ si la notion de Coefficient de Biotope était conservée, il faut la ramener à 15 pour cent maximum, de façon à avoir de l'espace pour planter des arbres, qui ne peuvent être plantés sur une dalle... »

Obs 103 Un anonyme de Sceaux

« ...La notion de coefficient Biotope va faire disparaître la véritable pleine terre et la possibilité d'avoir des arbres qui ne peuvent pas pousser sur une dalle de béton recouverte de 40cm de terre. Il est crucial de limiter le coefficient de biotope à une valeur de l'ordre de 10%... »

Obs 132 Mme GALLOU DEMONT de Sceaux

« ...Le nouveau concept de "coefficient de biotope" est un artifice qui masque l'impossibilité désormais de voir pousser de grands arbres. Ce nouveau PLUI de densification des constructions dans le secteur va à l'encontre de ce que le bon sens dicte en ces temps d'évolution du climat... »

Obs 240 ASPEA

« ... le nouveau concept de “coefficient de biotope” ... un artifice qui masque l'impossibilité désormais de voir pousser de grands arbres » Tout comme nous approuvons l'observation de Laurent Gillet de Sceaux du 24/06 «Définir un coefficient de biotope, en faisant une péréquation entre une épaisseur de terre sur dalle béton et une surface en pleine terre. Hérésie totale ! EN AUCUN CAS, ces surfaces ne permettront aux plantations de pousser (or seuls les grands arbres apportent de l'ombre et rafraichissent) et à la pluie de retourner alimenter les nappes phréatiques... »

Obs 260 Mme LIGONIE de Fontenay aux Roses

« ...Je demande la modification de l'indice de la zone U3a de mon quartier pour le passer de T1 à T3 ou T6. Rappel des règles des 3 indices : T1 : 20% en pleine terre et 5% d'espace vert (pleine terre ou équivalent pleine terre sous forme d'un coefficient de biotope) T3 : 35% de pleine terre T6 : 30% de pleine terre et 5% d'espace vert (pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un coefficient de biotope... »

Obs 275 M. MAILLARD DE sceaux

« ...le coefficient de biotope par surface (page 16) qui est en régression et surtout n contredit avec l'esprit de l'article L 151-22 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 201, dont le 1er alinéa est : "I. - Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville... »

Obs 325 Mme BOURGOGNE de Sceaux

« ...Le coefficient de biotope est une aberration écologique ...Le coefficient de biotope n'est pas un équivalent en pleine terre. Il peut recouvrir une dalle de béton et être considéré comme de la pleine terre à partir d'un certain pourcentage en l'état actuel du projet. C'est une aberration ; rien ne remplace la pleine terre qui a pleinement un rôle à jouer dans le ruissellement des eaux de pluies, l'alimentation des nappes et le refroidissement de l'atmosphère... »

Obs 355 M. FAYE DE Fontenay aux Roses

« ...Il est certain que même si les jardins privés sont inaccessibles, ils participent à la qualité de vie non pas de son seul propriétaire mais aussi de tout le voisinage. Créant des espaces remplis de verdure, ils sont agréables à regarder et participent à la dépollution de l'air. Ils permettent également la préservation d'un biotope citadin rempli de chants d'oiseaux et autres joies saisonnières... »

Obs 505 Mme DEBALLE

« ...Nature, sols, biodiversité protection insuffisante Le sol est indispensable pour que l'eau s'infiltrer, que les microorganismes puissent s'y développer, que la flore puis la faune puisse s'y installer. La flore doit être riche et variée pour offrir des milieux diversifiés pour un maximum d'espèces animales. Nous avons autant besoin des vers de terre que des pollinisateurs et que des oiseaux ! Densifier oui, mais en préservant suffisamment d'espace imperméables DE QUALITÉ, surfaces plus grandes et sol plus profond. Le « coefficient de biotope » proposé n'est vraiment pas suffisant ! ... »

Obs 590 Un anonyme d'Antony

« ...Le nouveau concept de “coefficient de biotope” est un artifice qui masque l'impossibilité désormais de voir pousser de grands arbres. - Définir un coefficient de biotope, en faisant une péréquation entre une épaisseur de terre sur dalle béton et une surface en pleine terre est une

hérésie totale ! Le PLUI semble avoir voulu compenser ces artifices en obligeant les zones pavillonnaires à planter plus d'arbres... »

Obs 717 M. MAGUIN de Fontenay aux Roses

« ...Le nouveau concept de "coefficient de biotope" est un artifice qui masque l'impossibilité désormais de voir pousser de grands arbres. - Définir un coefficient de biotope, en faisant une péréquation entre une épaisseur de terre sur dalle béton et une surface en pleine terre est une hérésie totale ! Le PLUI semble avoir voulu compenser ces artifices en obligeant les zones pavillonnaires à planter plus d'arbres... »

Obs N°4 M. SOMMIER registre N°1 de Fontenay aux Roses

« ...l'absence de zone de transition entre les zones pavillonnaires et les zones denses ne permet pas de répondre au PADD dans ses ambitions de territoire préservant la biodiversité... »

Obs N° 7M. FAYE registre N°1 de Fontenay aux Roses

« ...ont réduit les espaces verts, en particulier ceux en pleine terre, on abat des arbres, on crée des îlots de chaleur on dégrade la biodiversité... »

Obs registre N°2 de Fontenay aux Roses

« ...avec ce projet de PLUI, les espaces verts de pleine terre et les arbres sont nettement moins protégés, cela va à l'opposé de la protection de la diversité et conduit à une dégradation de la qualité de la vie... »

Réponse du maître d'ouvrage

VSGP partage l'analyse des habitants qui considèrent que le coefficient de biotope ne remplace pas la pleine terre. Cette dernière permet en effet des plantations d'arbres de grand développement et une meilleure infiltration des eaux pluviales. Il semble que les dispositions concernant le coefficient de biotope dans le PLUi aient été mal comprises, certains ayant pu craindre que ce ne soit une façon de contourner les exigences de pleine terre.

Le règlement écrit du PLUi prévoit dans les différentes zones urbaines (hors zones UP au sein desquelles les objectifs de végétalisation sont définis à l'échelle du projet d'aménagement) :

- D'une part un coefficient de pleine terre à respecter,
- D'autre part un coefficient de biotope par surface (CBS) en complément de la pleine terre.

Par exemple, ci-dessous un extrait des pages 186-187 du règlement écrit concernant les indices de pleine terre de la zone U2 (zone de centralités) :

Pour l'indice T3, par exemple, cela signifie que :

- 15% minimum de la superficie du terrain du projet doit être traitée en pleine terre (le terme de pleine terre ne peut pas renvoyer à un équivalent pleine terre sous la forme d'un coefficient de biotope).
- En complément, 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous forme de CBS

Indice	Dispositions générales
T1	Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre , et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T2	Une part de 16% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . En plus de ces obligations, une part de 24% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T3	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . En plus de ces obligations, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS.)</i>
T4	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . En plus de ces obligations, une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T5	Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

Pour mémoire, la définition du coefficient du CBS dans le lexique du PLUi est la suivante :

Le coefficient de biotope par surface est le coefficient de pondération permettant de moduler l'apport des aménagements végétalisés en termes de biodiversité, de gestion des eaux de pluie ou de lutte contre les effets des îlots de chaleur, selon la nature de l'aménagement.

Le coefficient de biotope est réparti de la façon suivante :

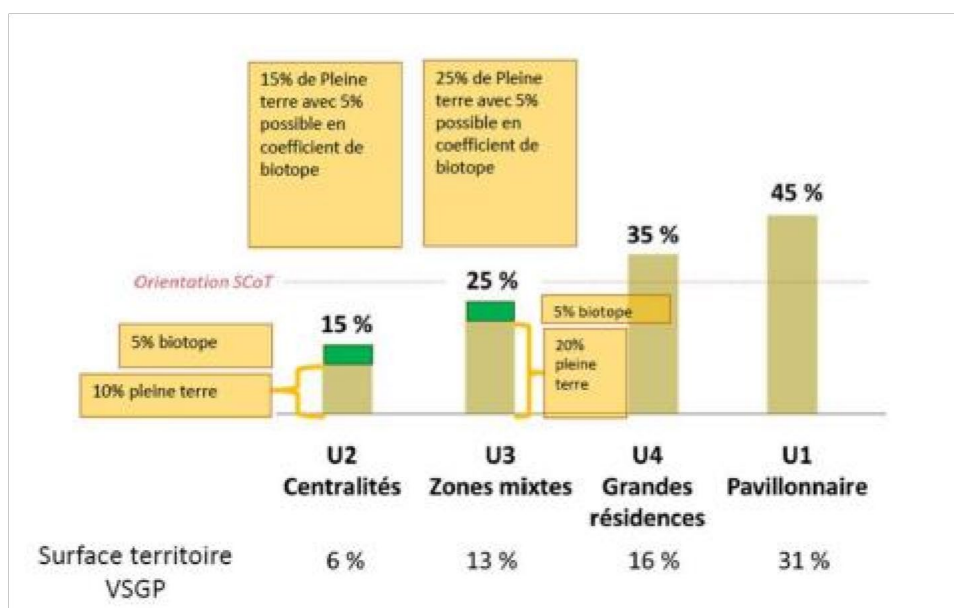
Pleine Terre	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm
1	0,7	0,5

Les espaces végétalisés sur dalle ou les toitures végétalisées d'une épaisseur de substrat de moins de 40 cm n'entrent pas en compte dans le CBS. Cela incite donc les projets à proposer des toitures végétalisées « ambitieuses » en termes d'épaisseur de terre.

Le CBS vise à insérer du végétal dans des secteurs déjà denses notamment en centre-ville ancien. Ce dispositif pourra se concrétiser par la mise en place de toitures ou de dalles végétalisées, qui participent à la régulation de la température urbaine, permettent de gérer une partie des eaux pluviales et de développer la biodiversité. Comme déjà précisé, il s'agit d'un dispositif qui vient en complément de la part de pleine terre demandée. La notion de CBS figure à l'article L151-22 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

La part de pleine terre imposée est variable selon les secteurs pour tenir compte du tissu urbain. En effet, il est plus facile d'atteindre une part de pleine terre de 40% dans une zone pavillonnaire que dans un tissu urbain dense. L'objectif est de tendre globalement à l'échelle de VS GP vers 30% minimum de pleine terre, comme inscrit au SCoT (prescription P46).

Le schéma ci-dessous issu du rapport de présentation (volet « Justification des choix ») du PLUi récapitule le principe retenu par VS GP pour la détermination des pourcentages de pleine terre minimaux par typologie de zone.



Dans un grand nombre de zones, le PLUi est plus ambitieux en matière de part de pleine terre exigée que les PLU existants. Sur la commune de Sceaux par exemple,

- En zone U1, le PLU actuel prévoit 40% de pleine terre. Avec le PLUi il passe à 50%.
- En zone U2, aucune pleine terre n'est exigée actuellement. Avec le PLUi, il passe à 10% de pleine terre + 5% d'équivalent pleine terre via le CBS,
- En zone U3, le PLU actuel prévoit 10% de pleine terre. Avec le PLUi il passe à 30% de pleine terre + 5% d'équivalent pleine terre via le CBS.

Sur la commune de Clamart :

- En zone U1 : le PLU actuel prévoit 45% de pleine terre. Avec le PLUi il passe à 50% (et même au-delà pour les terrains de plus de 300 m²)
- En zone U2 : le PLU actuel prévoit 20% de la superficie du terrain en espaces verts ou paysagers dont 10% de pleine terre. Le PLUi passe à 15% de la superficie du terrain en pleine terre + 5% en pleine terre ou équivalent pleine terre via le CBS.
- En zone U3 : le PLU actuel prévoit 10% de pleine terre. Le PLUi passe à 20%+ 5% en pleine terre ou équivalent pleine terre via le CBS.

Concernant la ville de Fontenay-aux-Roses, certaines contributions relèvent un abaissement du pourcentage de pleine terre demandé. Au sein de la zone U2b, la ville de Fontenay-aux-Roses a soulevé une erreur sur l'indice de pleine terre indiqué. Il est demandé de passer à 16% de pleine terre, comme prévu dans le PLU actuel de la ville. Ce point sera modifié dans le PLUi en passant la zone U2b de Fontenay-aux-Roses à l'indice T2 (16% de la superficie du terrain traitée en espace de pleine terre et 24% de la superficie du terrain en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un CBS). Il est rappelé que ces deux règles sont cumulatives, les 24% de superficie en équivalent pleine terre viennent s'ajouter aux 16% de pleine terre obligatoires dans tous les cas.

L'observation 4 du registre de Fontenay-aux-Roses évoque également l'absence de bande de transition de hauteur. Il s'agit d'une erreur, soulignée dans l'avis de la ville de Fontenay-aux-Roses, qui sera modifiée. Nous revenons sur ce sujet dans la partie dédiée plus loin dans le mémoire en réponse.

Commentaire de la commission d'enquête

Les réponses apportées par VSGP précisent la notion de pleine terre, notion importante au regard de la qualité des sols et de la contribution des espaces de pleine terre à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ainsi qu'à la promotion d'une biodiversité durable ;

La commission d'enquête considère que les éléments développés ci-avant concourent à une meilleure compréhension des parts respectives de la notion de pleine terre et de celle du coefficient de biotope dans la préservation de la biodiversité.

9.2.2.2. Respect de la faune et la flore

Dans ce domaine, les observations sont axées sur le fait que la disparition des zones pavillonnaires va être préjudiciable à la faune et impacte le bilan écologique.

Obs 21 M. DEPOND

« ...Destruction de l'îlot Chopin-Dardan : les quelques pavillons survivants apportent aujourd'hui une rupture de ligne que tout le quartier apprécie, leurs jardins sont des havres de biodiversité avec plus d'une trentaine d'espèces d'oiseaux sauvages recensée qui passent d'une parcelle à l'autre. La destruction - reconstruction donnerait un bilan écologique désastreux... »

Obs 26 M. POUSSIN de Montrouge

« ...Quid de la préservation des zones pavillonnaires et leurs jardins, qui dans le contexte actuel de réchauffement climatique, sont importants... »

Obs 30 Mme ROSSET de Montrouge

« ...Quel bilan écologique pour une opération qui veut raser des pavillons et leurs jardins ou de petits immeubles pour les remplacer par des immeubles de grande hauteur Jardins familiaux : Dans nos jardins, il fait beaucoup plus frais qu'ailleurs en temps de canicule. Nos jardins participent à la qualité et au rafraîchissement de l'air. Pourquoi détruire des arbres déjà présents pour en replanter de plus jeunes qui auront besoin de temps pour grandir... »

Obs 32 M. DEVEZEAUX

« ...L'objectif me semble de lutter contre le morcellement de nos espaces pavillonnaires et de limiter les divisions qui conduisent au bétonnage, en particulier des jardins... »

Obs 817 un anonyme d'Antony

« ...Règle pleine terre avec 40cm sur dalle béton n'est pas envisageable car ne préserve pas la biodiversité... »

Obs 47 M. CHEVALIER de Fontenay aux Roses

« ...Nos jardins constituent par ailleurs un corridor de biodiversité avec de nombreuses espèces sauvages qui y font des incursions fréquentes et un poumon vert pour le quartier. La température estivale y est d'ailleurs nettement moins élevée qu'à l'extérieur... »

Obs 116 M. BERTRAND de Montrouge

« ...Ces deux projets vont causer la destruction d'arbres matures et remarquables ainsi que des jardins, mon quartier déjà en manque d'arbres va devenir un véritable îlot de chaleur et d'étouffement déjà constaté par l'Institut Paris Région qui nous classifie en degré maximum (rouge) "zone de chaleur"... »

Obs 191 le HAMEAU GAULOIS du Plessis Robinson

« ...Suggère une densification des secteurs urbanisés existants tout en préservant les espaces de nature au sein des villes (espaces verts jardins privés, et cœur d'îlot.

Les espaces verts privatifs forment des corridors écologiques diffus et servent de structures relais pour les espèces qui peuvent se déplacer de jardins en jardin... »

Obs 314 Un anonyme de Sceaux

« ...transformation des zones pavillonnaires en immeubles dans un rayon de 500 m autour des 3 gares du RER B, et faire ainsi disparaître pavillons et espaces verts (y compris les jardins exploités en commun jouxtant la voie et lieux de convivialité) et qualité de vie. La notion de Coefficient de Biotope inventée pour "faire passer la pilule" de la densification n'a pas de sens : on ne plante pas d'arbres sur dalle, et en plus, la végétation exige un arrosage plus important qu'en pleine terre... »

Obs 402 Mme GOUARNE de MONTROUGE

« ...Il bénéficie d'une grande enfilade de jardins, véritable poumon vert du quartier, dans lequel la flore et la faune sont particulièrement abondantes... »

Obs 417 Un anonyme de Montrouge

« ...On en est où de la préservation de la biodiversité dans tous ses projets de densification et bétonisation ? ... »

« ...En effet, les jardins privés sont des zones préservées de produits toxiques (point essentiel pour le bon fonctionnement de la planète et de la chaîne alimentaire avec la pollinisation par les insectes qui peuvent vivre librement... »

Obs 505 Mme DEBALLE

« ...Nature, sols, biodiversité protection insuffisante Le sol est indispensable pour que l'eau s'infiltre, que les microorganismes puissent s'y développer, que la flore puis la faune puisse s'y installer. La flore doit être riche et variée pour offrir des milieux diversifiés pour un maximum d'espèces animales. Nous avons autant besoin des vers de terre que des pollinisateurs et que des oiseaux ! Densifier oui, mais en préservant suffisamment d'espace imperméables DE QUALITÉ, surfaces plus grandes et sol plus profond. Le « coefficient de biotope » proposé n'est vraiment pas suffisant ! ... »

Obs 536 M. BAERT de Chatenay Malabry

« ...Préserver dans les zones pavillonnaires les fonds de parcelles non bâti afin d'avoir des corridors naturels. En effet, lors d'inventaire naturel nous constatons des espèces (faune et flore) qui se réinstallent, se développent... sont préservées Privilégier les poursuites de corridors en utilisant les trottoirs et en développant des espaces continus de pieds en pieds d'arbres... »

Obs 647M. MARTIN de Montrouge

« ...Les jardins associés aux pavillons abritent une flore et une faune variée. Leur destruction nuit à la biodiversité. Pourquoi ne pas préserver ce que nous avons déjà ? Ces espaces verts apportent fraîcheur en été, absorbent les eaux de pluie et le CO2... »

Obs 652 M. FAURE de Montrouge

« ...des travaux longs et coûteux en bilan carbone, elle : - commence par détruire la biodiversité existante (exemple ; square Schuman où il est prévu dans le DCE des travaux de terrassements sur la totalité du square existant) et anéantir la faune et la flore indigène. - installe ensuite des parcs majoritairement minéralisés où les espaces de pleine terre sont insignifiants... »

Obs 2 du registre de Bagneux

« ...Dans un certain nombre de zones déjà habitées comme les zones pavillonnaires, si l'on prend en compte l'indice de pleine terre pour le développement des arbres et de la végétation dans les zones naturelles, si l'on veut améliorer notre qualité de vie et respecter la

réglementation, le système de compensation par les auteurs des destructions (avec les constructions) par de la renaturation, sur le plan de Bagneux est à revoir (U2, U5, U6).

Concernant la classification des zones naturelles, en vert sur les plans et cartes, aucune contrainte de pleine terre pour les cimetières (NC), les coulées vertes (NCV) uniquement 50%, les parcs de loisirs (NP) uniquement 80% - heureusement que des zones naturelles forestières (NF) sont protégées à 100% comme la friche de la Lisette (Bagneux) mais le parc Richelieu (Bagneux) ou le parc de Sceaux, classés NP, pourraient être mieux protégés en zone NF... »

Réponse du maître d'ouvrage

Des réponses ont déjà été apportées sur la préservation des zones pavillonnaires, qui constitue un objectif du PADD du PLUi. Il n'est pas prévu de densification systématique des zones pavillonnaires dans un rayon de 500 m autour des gares. La part de pleine terre demandée en zone pavillonnaire est importante : entre 35 et 90% de la superficie du terrain (45-50% dans la majorité des cas). Les observations listées portent en quasi-totalité sur le secteur des rues Chopin et Germain Dardan à Montrouge ainsi que sur le quartier du Hameau au Plessis-Robinson. Ces secteurs sont traités dans la partie portant sur les OAP concernées.

Nous avons également répondu sur la notion de coefficient de biotope surfacique et son utilisation dans le PLUi.

L'observation 2 du registre de Bagneux soulève la question de la part de pleine terre dans certaines zones naturelles (zone N). Celle-ci peut paraître relativement faible en zone Np (selon les indices : 65% de la superficie du terrain ou 50% des espaces libre de toute construction) mais il convient de croiser cette information avec la limitation des possibilités de construction au sein de cette sous-zone. En effet, en zone Np, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface totale de la parcelle et à maximum 100 m² (réduit à 50 m² maximum pour la très grande majorité des sous-destinations autorisées). Le classement des parcs urbains en zone Np est une protection importante pour garantir leur préservation.

Concernant l'observation 32 qui porte sur les divisions de terrain, nous précisons que l'instruction d'une autorisation d'urbanisme s'effectue sur l'unité foncière, c'est-à-dire pour l'ensemble des parcelles contiguës d'un même propriétaire. Les divisions effectuées préalablement au PLUi ne permettent donc pas de contourner les règles du PLUi qui s'appliquent pour l'ensemble de l'unité foncière. Cela va donc dans le sens de l'observation formulée.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête a apporté, ci-avant, ses commentaires en ce qui concerne la préservation des zones pavillonnaires et l'intérêt de bien préciser la définition de pleine terre pour pouvoir différencier la notion de pleine terre de celle de coefficient de biotope. Cette précision relative à la notion de pleine terre est d'ailleurs inscrite dans les recommandations du SDRIF-E

9.2.2.3 Les arbres remarquables

Plusieurs déposants regrettent que certains arbres remarquables n'aient pas été répertoriés et dénoncent le manque de précisions quant à la lecture des documents relatifs à ceux qui ont été référencés.

Obs 101 M. GODOUET DE Sceaux

« ...il faut préserver les arbres d'alignement et les arbres remarquables, le texte est très nettement insuffisant sur ce point... »

Obs 179 M. KLEIN de Chatenay Malabry

« ... Nécessité de protéger également les arbres marronniers de la place Charles de Gaulle ; sauf erreur ces arbres remarquables ne semblent pas numérotés dans la carte de référencement... »

Obs 234 Mme BLAIZE de Sceaux

« ...de nombreux arbres remarquables et aucun arbre d'alignement ne soient références.. »

Obs 240 ASPEA d'Antony

« ...nous proposons au moins de rapprocher ces fiches de la base de données du département, laquelle identifie 38 arbres remarquables pour notre ville dont la plupart est située soit dans des parcs de la ville soit dans le parc de Sceaux... »

Obs 383 M. SCHMITT de Chatenay Malabry

« ...le document des arbres remarquables est incomplet... »

Obs 585 Mme de Chatenay Malabry

« ...Il contient de nombreux arbres remarquables (une quinzaine) inscrits à l'inventaire du département et que par exemple les deux châtaigniers bicentenaires de la rue Louis Blériot, ne sont pas notés sur cette carte, et paraissent donc voués à disparaître... »

Obs 505 Mme DEBALLE de Montrouge

« ...Quant aux arbres, il fait tenir compte du fait qu'ils améliorent notre qualité de l'air, offrent des îlots de fraîcheur et apaisent le mental des habitants des villes. C'est aussi notre santé qui est en jeu dans ce PLUI. Le réchauffement climatique va provoquer des souffrances. RÉPERTORIER les grands arbres est un préalable... »

Obs 506 Mme AUXENFANS d'Antony

« ...On y évoque une vague "végétalisation des pieds d'arbres et des trottoirs", piètre substitut aux grands jardins arborés situés en cœur d'îlot, que l'opération détruirait, portant une nouvelle atteinte à la biodiversité (déjà rognée par l'amputation des jardins familiaux en bordure des voies SNCF) ... »

Obs 585 Mme COUVE de Chatenay Malabry

« ...Le PLUI ne prend pas en compte cet aspect du PCAET, et se dispense de préconiser la plantation d'arbres dans des espaces qu'il n'aura pas inscrits en tant qu'espaces nécessaires à la préservation de la biodiversité. Ces espaces sont restreints, l'obligation de plantation d'arbres est ainsi minime voire inexistante... »

Obs 589 M. BROSSE de Sceaux

« ...Absence des Arbres dans la Carte de Référencement De nombreux arbres remarquables de haute tige et d'espèces rares ne sont pas répertoriés... »

Obs 607 M. LE PICHON de Sceaux

« ...Il existe des plantes grimpantes qui s'épanouissent tout à fait correctement sur des murs, parfois l'entretien y afférent reste relativement modeste, aussi je souhaiterais suggérer qu'en plus des arbres et des buissons, ce type de végétation grimpante soit plus largement mise en place, lorsque c'est possible. C'est probablement plus facile à positionner dans un cadre urbain densifié que les grands arbres, que les façades ou les toitures "végétalisées". J'ai envie de dire que la "nature" fait ça (presque toute seule) plutôt très bien. Ce sont parfois des essences bien mélangés, avec diverses saisons et fleureissements... »

Obs 622 Mme ABELLA de Sceaux

« ...parfait exemple de maintien de la trame verte et de préservation de la biodiversité avec ses grands arbres et sa végétation luxuriante. La densité globale du quartier est donc modérée à moyenne et il est nécessaire de la préserver... »

Obs 796 M. MAUGER d'Antony

« ...Les arbres remarquables d'Antony inventoriés dans le PLUi arrêté sont nombreux mais seul figure l'essence de l'arbre. Sur aucune des 290 fiches des arbres remarquables d'Antony annexées au règlement, la localisation n'est renseignée, les caractéristiques de l'arbre ne sont indiquées au-delà de son essence, le caractère remarquable n'est précisé, la photographie de l'arbre n'est jointe... »

Obs 816 M. PHILIPPE de Sceaux

« ...Alors que le développement durable et la lutte contre le réchauffement climatique constituent une priorité reprise dans les objectifs du projet de PLUi, il n'est pas cohérent de réduire drastiquement le nombre d'arbres remarquables à préserver. Nous demandons que l'ensemble des arbres aujourd'hui référencés dans le PLU soient maintenus ainsi que les arbres d'alignement dans le référencement des arbres à protéger... »

Un anonyme du registre de Sceaux

« ...Disparition des arbres d'alignement et des arbres remarquables dans ce PLUi. Question = ceux-ci sont répertoriés dans les annexes des précédents PLUi et dans le ZPPZP – Seront-ils maintenus ? Sinon quelle autorité a le pouvoir éventuel de les supprimer ?

La mixité des habitations dans la zone pavillonnaire détruit celle-ci en imposant des hauteurs (jusqu'à 18 m) excessives en supprimant les arbres... »

Obs 7 Mme DAUGERAS du registre de Sceaux

« ...Préservation des espaces verts et des arbres ... »

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi prévoit la protection d'arbres remarquables et identifie des arbres remarquables. Les arbres remarquables ne peuvent être abattus, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire de l'arbre. Les arbres remarquables ne sont pas soumis à des règles spécifiques mais sont identifiés car ils constituent des arbres remarquables en devenant ou participant à la qualité et à l'ambiance urbaine et paysagère du lieu.

Concernant les annexes du règlement écrit portant sur les fiches des arbres remarquables, plusieurs corrections seront apportées :

- Regroupement des fiches des arbres remarquables et des bâtis remarquables dans des fascicules par commune (pour faciliter le repérage dans le document)
- Les fiches vides ou partiellement remplies seront complétées, en particulier pour la commune d'Antony.

Concernant les arbres d'alignement, ces derniers sont déjà protégés par le code de l'environnement depuis la loi 3DS. Tout abattage d'arbres d'alignement sur voirie publique ou privée doit faire l'objet d'une demande d'autorisation à déposer en préfecture (sauf cas particulier des abattages urgents pour cause de péril en cas de très mauvais état de l'arbre). Les alignements d'arbres figurant sur les plans du PLUi ne constituent pas une protection supplémentaire par rapport au code de l'environnement. Toutefois, le fait de les représenter sur les plans du PLUi facilite leur identification. De plus, dans son avis PPA, le Département des Hauts-de-Seine a recommandé de représenter les arbres d'alignement sur voirie départementale. D'ici l'approbation du PLUi, VSGP prévoit d'ajouter sur les plans du patrimoine bâti et

environnemental les arbres d'alignement sur voiries départementales (sur la base des données mises à disposition du Département) et les arbres d'alignement sur voirie communale selon les données disponibles dans les recensements des communes.

Une remarque sur le registre de Sceaux (observation 8 du registre papier + observation 234) pointe la disparition des arbres remarquables par rapport au PLU actuellement en vigueur. Il y en a actuellement 113 à Sceaux et ce nombre passe à 117 dans le PLUi. Ces derniers sont toutefois bien présents sur le plan du patrimoine bâti et environnemental de Sceaux. Suite à l'enquête publique, il est proposé l'ajout de 4 arbres remarquables sur la commune de Sceaux : un arbre au 2 rue Constant Pilate, un arbre au 127 rue Houdan, un arbre au 5 avenue Charles Péguy, un arbre au 4 rue Eugène Maison (au sein de la résidence Virginia).

L'observation 642 identifie un problème de numérotation des fiches des arbres remarquables de Châtenay-Malabry. **Obs 642 - Gustave Doohman de Châtenay-Malabry**

« ...1) Pour les arbres protégés. [...] Je ne comprends pas leur numérotation car les fiches répertoriant les arbres portent un n° d'inventaire qui ne correspond pas à celui indiqué sur son plan de situation. Je trouve que c'est très compliqué d'identifier les arbres protégés, notamment quand ceux-ci font partie d'un ensemble arboré... » Il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée pour que la numérotation sur les fiches corresponde au plan du patrimoine bâti et environnemental de Châtenay-Malabry.

L'observation n°585 pointe l'absence de deux châtaigniers bicentennaires de la rue Louis Blériot à Châtenay-Malabry. Ces arbres sont bien indiqués dans le plan du patrimoine bâti et environnemental de Châtenay-Malabry.

L'observation n° 414 demande le référencement de deux arbres remarquables du Gymnase des Clos Saint-Marcel. Les arbres en question ne présentent pas les caractéristiques d'arbres remarquables, que ce soit par la rareté de leurs essences, par leur taille/dimension, leur place dans le paysage urbain... Ils n'ont donc pas été intégrés dans le recensement des arbres remarquables.

L'observation 685 évoque, sur la ville de Sceaux, le classement d'un cèdre au 2 rue Constant Pilate. Cet arbre sera ajouté à la liste des arbres remarquables.

Toujours sur la thématique des arbres remarquables, l'observation 53 pose la question de l'existence d'un arbre sur la commune de Châtenay-Malabry (arbre n°RA130). Une vérification sera faite d'ici l'approbation pour supprimer cette protection si cet arbre n'existe pas (ou n'existe plus).

Commentaires de la commission d'enquête

Indépendamment des corrections ou ajouts à apporter aux annexes au règlement concernant les arbres remarquables, ce document est très difficile à appréhender, aucun repère n'en facilite l'accès.

La commission d'enquête prend note de l'engagement de VS GP d'apporter les corrections nécessaires pour faciliter la lecture et la compréhension du public de ce document et en permettre son appropriation

9.2.3. Pollutions et nuisances

Les déposants développent essentiellement ces aspects dans leurs appréciations sur les OAP. Elles seront développées plus largement dans le thème N°3 « les OAP »

Quelques observations générales illustrent néanmoins ces nuisances,

9.2.3.1. Conséquences de la densification.

Obs 118 M. BERTRAND de Montrouge

« ...sans compter la pollution sonore engendrée. Ne devrait-il pas y avoir un principe d'exception au nom de la qualité de vie et surtout des enjeux sanitaires à la densification à outrance de certaines communes déjà trop denses ?... »

Obs 230 Un anonyme de Montrouge

« ...végétaliser au maximum afin de diminuer/limiter la pollution de l'air, sonore et visuelle... ».

Obs 265 Mme MEAUX du Plessis-Robinson

« ...il faut stopper l'urbanisation à outrance ! Stop aux nuisances dues aux chantiers, stop à la pollution liée à la circulation déjà devenue trop dense, stop à la dévégétalisation et à l'imperméabilisation des sols... »

Obs 443 ATVB sur la Bièvre

« ...les programmes immobiliers ont tendance à se concentrer dans des zones qui, pour être proches de nouvelles gares, n'en sont pas moins loin des centres-villes et parfois particulièrement victimes de la pollution sonore et aérienne (voir Antony-pôle). Protection de la nature en ville insuffisamment assurée... »

Réponse du maître d'ouvrage

Sans entrer dans le détail de certaines OAP qui sont développées plus loin dans le mémoire en réponse, nous pouvons citer les dispositions suivantes prévues dans le PLUi pour lutter contre les nuisances :

- L'OAP thématique Environnement reprend plusieurs recommandations visant à améliorer la qualité des logements : par exemple, prévoir une isolation phonique de qualité, prévoir des logements traversants à partir des T2 afin d'offrir un éclairage et une ventilation naturelle, prendre en compte l'exposition solaire pour l'implantation des constructions.
- L'OAP thématique Environnement recommande également de mener des études pour mesurer les niveaux de nuisances auxquels sont soumis les projets et prendre en compte les dispositions utiles et d'éviter les expositions aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques en s'octroyant les services de bureaux d'étude spécialisés et en étant particulièrement vigilant pour les projets accueillant un public sensible (crèches, écoles, etc.).

Sur les secteurs de projet, l'implantation des constructions est réfléchie pour limiter l'exposition aux nuisances. Concernant les nuisances sonores, il est ainsi privilégié d'implanter des activités le long des axes les plus bruyants et de prévoir les logements plutôt en cœur d'îlot et/ou dans des bâtiments plus éloignés des voiries de plus fort trafic. C'est notamment le cas sur l'OAP Antony-pôle.

Sur la question des nuisances sonores, et en particulier celles liées au trafic routier, il est souligné que le PLUi participe également à la réduction de la part de la voiture en prévoyant des règles de nombre de places de stationnement vélos et des locaux vélos faciles d'accès, en réduisant le nombre de places de stationnement automobiles dans les constructions à proximité

des transports en commun, en densifiant prioritairement l'habitat dans des secteurs bien desservis par des lignes de transport en commun. Le PLUi ne planifie toutefois pas le tracé des projets de lignes de transport en commun et ne régit pas les aménagements de voirie.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête retient favorablement les dispositions préventives susceptibles de limiter la pollution sonore, particulièrement évoquée en l'occurrence, isolation phonique exposition des constructions...études d'évaluation des niveaux de nuisances par des bureaux 'études spécialisés, et adhère au principe de réserver les axes les plus bruyants aux activités plutôt qu'aux logements.

9.2.3.2. Assainissement et gestion des eaux pluviales

Quelques déposants ont mis en évidence les conséquences d'une mauvaise évacuation des eaux pluviales conséquences de pollution et facteurs de risques d'inondation.

Obs 18 M. GUY d'Antony

« ...voici des Années que les rus et notamment celui qui passe par le parc Heller sur la commune d'Antony au niveau des grilles de retenue n'est jamais nettoyé ! ... enlever les branchages et autres débris car cela constitue un barrage et une concentration de nids à moustiques et autres... afin de faciliter les écoulements il faudrait refaire les caniveaux afin de bon écoulement des eaux ! Beaucoup sont fissurés et laissent passer diverses plantes aux printemps » qui éclaté et aggravé les dégâts en hiver, pénétration de 'eau gel »

Obs 73 Un anonyme de Clamart

« ...les eaux pluviales ne sont pas évacuées dans le réseau des eaux usées, est-ce un objectif inscrit dans ce plan ? Cela diminuerait le volume d'eau à retraiter... »

Obs 109 Un anonyme d'Antony

« ...La gestion des eaux pluviales constitue une priorité environnementale pour pallier les risques d'inondation en milieu urbain mais également de préserver la qualité des milieux aquatiques avec un objectif « zéro rejet » au réseau." Il faut donc limiter l'imperméabilisation des sols, mais également les rejets d'eau... »

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'observation 18, ces remarques sur l'entretien des rus et caniveaux sont bien notées. Toutefois, les rus et les dispositions de gestion des eaux pluviales du parc Heller sont gérés par la ville d'Antony et ne relèvent pas de la compétence de Vallée Sud – Grand Paris.

Le PLUi reprend, en page 45 du règlement écrit (article « 3. Règles relatives à la gestion des eaux pluviales) un renvoi vers la réglementation du SDAGE Seine Normandie, du SAGE de la Bièvre et du règlement d'assainissement de VS GP et du Département des Hauts-de-Seine. Le règlement d'assainissement du territoire VS GP prévoit, à l'article 19, que le principe de « rejet zéro » dans les réseaux doit être recherché. Le pétitionnaire devra mettre en œuvre toutes les dispositions pour ne pas occasionner de rejet d'eaux pluviales vers le domaine public (infiltration, dispositif de rétention, etc.). D'après le règlement d'assainissement, la mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir au service assainissement de VS GP. En cas d'impossibilité technique, celle-ci devra être dûment argumentée afin que Vallée Sud - Grand Paris puisse étudier un rejet d'excédent de débit canalisé au domaine public. Pour évaluer les modalités des rejets subsistants au domaine public (débit régulé et/ou surverse éventuelle de l'ouvrage de rétention) le service d'assainissement devra être sollicité et donner son approbation avant réalisation. Le service d'assainissement n'a pas obligation de collecter

les eaux pluviales issues des propriétés privées. Chaque propriété raccordée doit mettre en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits. Parmi les solutions possibles, le service d'assainissement du territoire préconise la limitation par rétention du débit des eaux pluviales, la limitation par infiltration, la limitation par récupération.

Enfin, dans le détail de l'observation 109 il est demandé comment va être contrôlé le débit de rejet aux réseaux pour les constructions nouvelles ne pouvant gérer à la parcelle les eaux de ruissellement. Sur ce point, VSGP précise qu'une enquête de conformité des installations est demandée après raccordement.

Commentaires de la commission d'enquête

Les réponses du maître d'ouvrage renvoient aux obligations réglementaires sur la gestion des eaux pluviales, le maître d'ouvrage en commente les principaux points.

La commission d'enquête prend note de ces réponses et notamment que la gestion des eaux pluviales du Parc Heller est du ressort de la ville et non de l'EPT.

Par ailleurs, elle précise que le « plan de zonage des eaux pluviales et des eaux usées » fait d'ailleurs l'objet d'une partie intégrante de la présente enquête et est commenté ci-après.

9.3 THEME 3 LES OAP

Compte tenu de l'importante mobilisation sur ce thème, 20% des observations, il est apparu utile d'en faire un thème particulier.

9.3.1. Chatenay Malabry

9.3.1.1. L'OAP Cité jardin

La cité jardin divise les contributeurs quant au projet de réhabilitation à mettre en œuvre. Certains l'approuvent, d'autres, un peu moins nombreux, le contestent. Les contributions vont au-delà de la population de Châtenay-Malabry : des habitants d'autres communes de VSGP, des spécialistes, notamment des architectes, ont également fait valoir leur point de vue sur la Butte Rouge : outre un manque d'entretien flagrant, sont pointés l'exclusion de la Cité des peintres et de la piscine-théâtre et, à une exception près, le découpage en îlots. Les interventions sur le bâti, l'approche environnementale, la dimension patrimoniale sont en revanche très clivantes.

Le manque d'entretien de la cité Jardin :

Obs. 220 de M. GELLI de Châtenay-Malabry : *« nous dénonçons aussi un manque d'entretien flagrant, il n'y a pas eu de travaux et d'entretien sérieux depuis les années 1990, soit 35 ans alors qu'il est recommandé d'effectuer un ravalement tous les 10 ans ».*

Obs. 226 d'une anonyme de Châtenay-Malabry : *« En tant qu'habitante de la Butte Rouge, je confirme le besoin de rénovation des bâtiments ; par contre je dénonce les affirmations non justifiées et non démontrées de la ville et du bailleur qui annoncent des problèmes structurels sur les « bâtiments ».*

Obs. 362 de M. MINVIELLE de Vic-en-Bigorre : *« Je demande que la Butte Rouge soit respectée et totalement protégée : (...) il n'y a pas eu de travaux et d'entretien sérieux depuis les années 1990, soit 35 ans ».*

Obs. 516 de Mme VINCENS de Châtenay-Malabry : *« Nous dénonçons aussi un manque d'entretien flagrant, il n'y a pas eu de travaux et d'entretien sérieux ».*

L'exclusion de la Cité des Peintres et de l'ancienne piscine devenue théâtre :

Obs. 155 de la part d'un anonyme de Châtenay-Malabry : « Concernant la *Cité jardin* de la Butte-Rouge j'émet un avis défavorable sur les projets du PLUi. J'espère que nous protégerons la Butte-Rouge (...) en incluant le quartier des peintres. Le Théâtre de La Piscine devrait également être conservé, il fait partie de la mémoire collective de notre commune »

Obs. 180 de M. KLEIN de Châtenay-Malabry : « Architecte et historien de l'architecture, président de l'association docomomo France, association qui vise la connaissance et la sauvegarde de l'architecture et des paysages issus du mouvement moderne, je pense que cet ensemble mérite une plus grande attention. Dans le PLUi, les règles d'urbanisme concernant la Butte Rouge sont incomplètes et ne la protègent pas correctement. Comme la commissaire enquêteuse l'a demandé dans son avis sur le SPR, l'ensemble de la Butte Rouge doit-être protégé c'est à dire les 7 tranches de construction »

Obs. 220 de M. GELLI de Châtenay-Malabry : « Nous constatons que les différents documents présents : OAP de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry et règlement ne protègent pas sérieusement le lieu : (...) - en oubliant totalement la Cité des Peintres, pourtant 6ème tranche de la Butte Rouge - en oubliant aussi le théâtre de la Piscine, construit dans les années 1930 pour offrir à l'époque aux habitants une piscine et des bains douches ».

Obs. 226 d'une anonyme de Châtenay-Malabry : « Ce PLUi (...) exclut totalement la cité des peintres (6ème tranche de la Butte Rouge) et le théâtre de la piscine (équipement collectif important) ».

Obs. 286 de Mme BARTHEL de Châtenay-Malabry : « L'ensemble de la Butte Rouge doit être protégé, c'est à dire les 7 tranches de construction, donc y compris la cité des Peintres ».

Obs. 336 de Mme LAUZIER de Châtenay-Malabry : « La Cité des Peintres est totalement ignorée en étant exclue de la zone UPCm2, elle ne bénéficie d'aucune protection : elle doit être intégrée dans le périmètre UPCm2 et bénéficier des mêmes règles - Le théâtre de la piscine doit être protégé et intégré dans la zone UPCm2 »

Obs. 291 de Mme GONON de Châtenay-Malabry : « Comme le commissaire enquêteur l'a demandé dans son avis sur le SPR, l'ensemble de la Butte Rouge doit être protégé, c'est à dire les 7 tranches de construction, donc y compris la cité des Peintres (...) sans autoriser de destruction afin de protéger l'ensemble des bâtiments et des aménagements paysagers »

Obs. 362 de M. MINVIELLE de Vic-en-Bigorre : « Je constate que les différents documents présents : OAP de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry et règlement ne protègent pas sérieusement le lieu : (...) - en oubliant totalement la Cité des Peintres, pourtant 6ème tranche de la Butte Rouge, en oubliant aussi le théâtre de la Piscine »

Obs. 450 de Mme ASNIER : « La Cité des Peintres et le théâtre de la Piscine doivent aussi être protégés »

Obs. 472 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : « L'ensemble des constructions et des espaces verts de la Butte rouge, la cité des Peintres et le théâtre de la piscine doivent être classés. »

Obs. 516 de Mme VINCENS de Châtenay-Malabry : « Nous constatons que les différents documents présents : OAP de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry et règlement ne protègent pas sérieusement le lieu : - en n'interdisant pas les démolitions, - en n'interdisant pas les constructions dans les endroits non construits, - en ne protégeant pas les paysages et l'histoire de la Butte Rouge patrimoine du 20ème siècle - en oubliant totalement la Cité des Peintres, pourtant 6ème tranche de la Butte Rouge - en oubliant aussi le théâtre de la Piscine ».

Obs. 705 de Mme LANDRY de Châtenay-Malabry : *« Il n'est pas envisageable de pratiquer des coupes dans cet ensemble qui a été pensé comme tel, ainsi la Cité des peintres et le quartier de la Piscine en font-ils partie intégrante ».*

Le découpage en îlots

Obs. 291 de Mme GONON de Châtenay-Malabry : *« Ma demande • Que l'intégralité de la Cité-jardin, c'est à dire les 7 tranches de construction donc y compris la cité des Peintres soit protégée sans autoriser de destruction afin de protéger l'ensemble des bâtiments et des aménagements paysagers. • Que la composition urbaine remarquable de la Butte Rouge, ne soit pas modifiée. • La suppression du découpage en îlots de la zone dédiée à la Butte Rouge (UPCm2) »*

Obs. 336 de Mme LAUZIER de Châtenay-Malabry : *« Le découpage en îlots de la zone UPCm2 est non justifié ».*

Obs. 405 de Mme BOXBERGER de Châtenay-Malabry : *« Je conteste le découpage en îlots de la zone UPcm2, en effet la Butte Rouge est un tout et ne peut être découpée ou morcelée ».*

Obs. 450 de Mme ASNIER de Châtenay-Malabry : *« Nous refusons le découpage en îlots de cette zone et demandons une réhabilitation respectueuse des habitants et de son histoire »*

Obs. 472 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : *« Le découpage en îlots porte atteinte aux fondements et aux qualités de ce lieu magique où nous aimons habiter »*

Obs. 548 de Mme ERELAUT de Châtenay-Malabry : *« Il faut garder tout le site de la Butte rouge intact ainsi que le théâtre et la piscine. Il ne faut pas découper en tranches ce site Il faut le classer entièrement »*

Obs. 680 de Mme MOREAU de Châtenay-Malabry, architecte : *« NON au découpage en îlots de cette zone et OUI à une réhabilitation respectueuse des habitants et de l'histoire patrimoniale »*

Obs. 769 de Mme DOUEL de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi et tout à fait favorable au découpage en îlot de la Cité Jardin. La globalité de la cité jardin est sauvegardée au niveau de l'OAP. Le découpage à îlot vient en complément de cette protection globale et s'attache à la particularité de chaque îlot. En effet, chacun est différent par sa forme, ses dimensions, l'architecture de ses bâtiments, son organisation dans l'espace et la qualité intrinsèque de ses espaces verts »*

Les démolitions/réhabilitations/reconstructions

Obs. 705 de Mme LANDRY de Châtenay-Malabry : *« La totalité de la Butte rouge doit être protégée de toute démolition, reconstruction, densification, elle doit être réhabilitée et rénoverée de toute évidence. La mémoire des habitants de Châtenay, c'est à dire une mémoire humaine, une histoire humaine, un lieu de vie en harmonie avec le lieu et sa topographie, une architecture qui a été novatrice (...) et enfin un projet à haute valeur ajoutée sur le plan social et collectif avec des habitants à loyer très modéré, autant de dimensions que l'on ne peut balayer d'un revers de la main, en les disant dépassés (...). C'est tout le contraire la Butte rouge est un lieu emblématique de la vie possible aujourd'hui en tenant compte du passé ET de l'avenir. A ce titre, je m'oppose formellement au PLUi (...)»*

Obs. 680 de Mme MOREAU de Châtenay-Malabry, architecte : *« Aucun bâtiment ne doit être démoli, tous les logements sociaux doivent être conservés ».*

Obs. 472 d'une anonyme de Châtenay-Malabry : *« Je suis défavorable au PLUi dont les dispositions portent atteinte à la cité jardin de la Butte rouge d'une manière irrévocable. Je pense qu'il ne faut pas endommager ce chef d'œuvre qui porte en lui l'héritage d'une vision*

sociétale généreuse et écologique, ne démolir aucun bâtiment et investir dans leur remise en valeur. »

Obs. 486 de Mme PICQUART de... : *« En tant que défenseur du patrimoine architectural et habitante d'un logement social situé dans une cité-jardin d'Ile-de-France qui n'est pas celle de Châtenay-Malabry, je suis extrêmement préoccupée par le sort réservé à la Cité Jardin (...). La Butte Rouge est une réalisation exceptionnelle, tant du point de vue architectural que du point de vue urbain, paysager et social. L'ensemble de la cité (...) doit être préservé comme un tout et cette protection doit avoir un niveau tel qu'elle doit empêcher toute démolition et toute restructuration du site (...) Aujourd'hui prévoir la destruction de bâtiments est une monstruosité au regard de la transition écologique. »*

Obs. 450 de Mme ASNIER de Châtenay-Malabry : *« La Butte Rouge de Châtenay-Malabry n'est pas assez protégée. Aucun bâtiment ne doit être démoli, tous les logements sociaux doivent être conservés »*

Obs. 416 de M. SIRKIS de Châtenay-Malabry : *« La Butte Rouge doit être intégralement préservée. La cité jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry est un des plus beaux fleurons du logement social en Ile-de-France. Rien ne justifie les projets de démolition qui la menacent ».*

Obs. 501 d'une anonyme de Châtenay-Malabry : *« Ce PLUi assure une évolution harmonieuse de la cité jardin en permettant notamment son accessibilité à des personnes handicapées tout en conservant ses espaces verts et son plan d'aménagement originel »*

Obs. 470 de Mme RASHID de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi car il permet de mettre les immeubles de la Cité Jardin aux normes actuelles et les rendre accessibles aux personnes PMR »*

Obs. 475 de M. DEFACQ de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi car il permet de mettre les immeubles de la Cité Jardin aux normes actuelles et les rendre accessibles aux personnes PMR. Il permet de protéger les espaces verts de la Cité Jardin. Protège les jardins familiaux de la Cité Jardin. Respecte l'histoire, le patrimoine, le paysage et l'architecture de la Cité Jardin ».*

Obs. 495 de Mme PEYTHIEUX de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi car il permet de mettre les immeubles de la Cité Jardin aux normes actuelles et de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite. Il précise les grandes orientations de la rénovation de la Cité Jardin afin d'offrir des conditions de vie modernes et dignes aux habitants »*

Obs. 586 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi car il précise les grandes orientations de la rénovation de la Cité Jardin pour offrir des meilleures conditions de vie aux habitants »*

Obs. 554 de Mme LEPAGE de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi car il permet de rendre les immeubles de la Cité Jardin accessibles aux personnes à mobilité réduite, d'offrir des conditions de vie modernes et dignes à la population tout en préservant davantage les espaces verts de la Ville »*

Obs. 598 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : *« Je suis favorable au PLUi car il va avoir un impact positif pour les habitants de la Cité Jardin et pour l'ensemble des Châtenaisiens. La rénovation de la Cité Jardin offrira des conditions de vie modernes avec des appartements agrandis, mis aux normes, et améliorés en termes d'accessibilité et de confort. L'isolation phonique et thermique des nouvelles constructions permettront de répondre à une problématique des résidents (...). Le PLUi prévoit également de nombreuses places de stationnement souterrain. Cette mesure libérera de l'espace en extérieur, permettant ainsi de revégétaliser le quartier »*

Obs. 601 de M. GHIGLIONE de Châtenay-Malabry : « pouvoir, enfin, rénover la Cité jardin en mettant aux normes actuelles les habitations (surface des appartements, des DPE qui ne seront plus à la lettre G, une accessibilité pour les PMR actuellement inexistante). (...) la rénovation de la Cité Jardin va permettre (...) de redonner à la Cité Jardin son objectif initial de mixité sociale qui a progressivement disparu ».

L'accessibilité PMR est fréquemment citée (Obs. 696, 690, 683, 656, 573, 554, 501, 495, 588, 378, 475, 470, 488...).

Environnement, Espaces verts :

Obs. 585 de Mme COUVE de Châtenay-Malabry, Association Chatenay Patrimoine Environnement : « En ce qui concerne les continuités écologiques, nous remarquons que seuls les grands réservoirs de biodiversité sont représentés (...). Nous n'avons pas trouvé d'étude sérieuse des corridors (...). Le PCAET prévoyait le développement des espaces arborés pour lutter contre les îlots de chaleur. Le PLUI ne prend pas en compte cet aspect du PCAET. Les espaces nécessaires à la préservation de la biodiversité sont restreints (...). Particulièrement, le parc arboré de 70 ha de la cité-jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry n'est pas protégé dans son ensemble (...). Nous faisons remarquer ici que ce magnifique parc forme un tout avec le bâti qui y a été intégré, constituant cette œuvre urbaine patrimoniale qu'est la cité-jardin de la Butte Rouge (pour laquelle la proposition de SPR de la commune est contestée) (...). Deux remarques du dossier MRAE doivent être rappelée ici : L'Autorité Environnementale recommande de démontrer que le projet ne réduit pas l'effet d'îlot de fraîcheur constitué par la végétation et la nature des sols de pleine terre et, le cas échéant, de réviser le projet pour garantir les qualités climatiques de la Butte Rouge ». (p.17) « L'Autorité environnementale recommande de renoncer aux remblaiements susceptibles d'affecter le développement des arbres et de leur système racinaire ou, à défaut, de démontrer qu'ils ne sont pas susceptibles d'impacter les sujets présents sur site ». Je n'ai pas vu qu'elles aient été prises en compte ».

Obs. 619 de Mme LABASTE d'Antony : « A Chatenay-Malabry, la cité jardin de la Butte Rouge n'est pas protégée suffisamment, ce qui ouvre la voie au saccage de toute la cohérence paysagère de cette cité ».

Obs. 374 d'un anonyme : « Je demande également la protection complète et le classement de la Butte Rouge en tant que témoin historique de la Cité Jardin pionnière de la protection environnementale du 20ème siècle ».

Obs. 378 de Mme HERVE de Châtenay-Malabry : « (Le PLUi) permet de mieux préserver les espaces verts et les jardins familiaux de la cité jardin et d'en créer d'autres ».

Obs. 425 de... (Directeur d'école) : « je suis totalement favorable au PLUI pour les motifs suivants : -en ce qui concerne la Cité jardin de la Butte Rouge (...) les jardins familiaux et les espaces verts seront protégés et permettront aux habitants de conserver leur petit coin de verdure ».

Obs. 488 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : « (Le PLUi) permet de protéger les espaces verts de la Cité Jardin. Protège les jardins familiaux de la Cité Jardin, permet de bien protéger les bâtiments de grande qualité architecturale dans la Cité Jardin, respecte l'histoire, le patrimoine, le paysage et l'architecture de la Cité Jardin. »

Obs. 683 de Mme PEYRAT de Châtenay-Malabry : « Je suis favorable au PLUi de Châtenay-Malabry car il protège les espaces verts de la Cité Jardin »

Patrimoine, unité architecturale, et histoire de la Butte Rouge

Obs. 405 de Mme BOXBERGER de Châtenay-Malabry : « *L'ensemble des architectes, paysagiste de renom sont unanimes sur l'intérêt de ce patrimoine qui est admiré et visité très régulièrement par de nombreux spécialistes de tous pays* »

Obs. 220 de Mme GELLI de Châtenay-Malabry : « *Nous avons été très étonnés de constater qu'aucun document d'urbanisme ne rappelle la procédure de mise en place du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) initiée pourtant en 2021 et qui concerne la Cité jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry. Et d'ailleurs, pour lequel la commissaire enquêteuse vient (...) de donner (...) un avis favorable sous réserve que le périmètre soit étendu aux 7 tranches de la Cité jardin (...)* ».

Obs. 226 d'une anonyme de Châtenay-Malabry : « *Je suis étonnée qu'aucun document ne rappelle la procédure de mise en place du Site Patrimoniale Remarquable (...). Je constate que les exigences exprimées par la CNPA du 21 septembre 2023 ne sont pas respectées et même pas abordées* »

Obs. 336 de Mme LAUZIER de Châtenay-Malabry : « *La Cité-jardin fait l'objet de la mise en place d'un SPR (Site Patrimoniale Remarquable). Le périmètre du SPR a été soumis à enquête publique en avril 2024. Les conclusions de cette enquête ont été publiées par la Préfecture des Hauts-de-Seine le 19 juin 2024. Or, l'état actuel du SPR (avis d'enquête publié le 19 juin 2024) et des documents communiqués à travers ce PLUi (...) ne me permet pas d'avoir une vision complète des réelles règles de protection qui seront mises en place concernant la Butte Rouge.* »

Obs. 362 de M. MINVIELLE de Vic-en-Bigorre : « *Nous avons été très étonnés de constater qu'aucun document d'urbanisme ne rappelle la procédure de mise en place du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) (...). Et d'ailleurs, pour lequel la commissaire-enquêteur vient très récemment de donner, suite à l'enquête publique sur le périmètre du SPR, un avis favorable sous réserve que le périmètre soit étendu aux 7 tranches de la Cité jardin (...). Constate aussi que les exigences exprimées par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) lors de sa séance du 21 septembre 2023 ne sont pas respectées et même pas abordées, cette commission s'est pourtant déroulée avant la décision de l'EPT d'arrêter le PLUi* ».

Obs. 267 de l'Amicale de locataires CNL Chatenay : « *Nous avons été très étonnés de constater qu'aucun document d'urbanisme ne rappelle la procédure de mise en place du Site Patrimoniale Remarquable (SPR)* »

Obs. 655 de Mme SERVANIN de Châtenay-Malabry : « *Le PLUi ne protège pas la cité-jardin de la Butte Rouge alors que ses qualités patrimoniales sont reconnues nationalement et internationalement. La Commission Nationale du Patrimoine du 21 septembre 2023, a reconnu la nécessité de classer la Butte Rouge en site patrimonial remarquable, mais elle n'a pas approuvé le périmètre proposé par l'EPT VGSP, bien trop étroit et trop peu protecteur. C'est aussi le sens de l'avis rendu par la commissaire enquêtrice sur l'enquête publique d'avril 2024 concernant le classement SPR. Elle a conditionné son avis favorable à l'extension du périmètre afin de classer toute la Butte rouge, y compris la cité des peintres. Les 7 tranches de construction de la Butte Rouge doivent être protégées ainsi que le théâtre la Piscine, qui fait partie intégrante de ce patrimoine remarquable* »

Obs. 192 de Mme BOEZENNEC de Châtenay-Malabry : « *Le PLUi respecte l'histoire de la ville, son patrimoine et l'architecture de la cité jardin en permettant sa rénovation notamment celle du périmètre ANRU.* »

Obs. 470 de Mme RASHID de Châtenay-Malabry : « *(Le PLUi) respecte l'histoire, le patrimoine, le paysage et l'architecture de la Cité Jardin* ».

Obs. 581 d'une anonyme de Châtenay-Malabry : « *Je suis favorable au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châtenay-Malabry (...). Le PLUi permet de remettre les immeubles de la Cité Jardin aux normes (...). Il offre des orientations dans le cadre de la rénovation de la Cité Jardin et propose un ajustement des conditions de vie des habitants (modernisation, dignité) ».*

Obs. 648 de M. MARTEAU de Châtenay-Malabry : « *- Le PLUi, avec l'OAP de la Cité (...): Le PLUi permet à la fois, de manière équilibrée, des rénovations, des réhabilitations et des déconstructions / constructions - Le PLUi permet de préserver le schéma d'urbanisme d'origine de la Cité Jardin »*

Obs. 710 de Mme PLUNIAN de Châtenay-Malabry : « *Habitante depuis de nombreuses années de Châtenay-Malabry (...), j'ai pris connaissance du PLUi et ne peux qu'exprimer ma satisfaction (...): projet parfaitement équilibré relatif à la Cité Jardin qui à la fois valorise le patrimoine paysager et architectural et permet le renouvellement urbain »*

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la Cité-Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry, le maître d'ouvrage entend apporter, pour chaque thématique énumérée ci-dessus, les éléments de réponse suivants au sujet des observations concernant à la fois les OAP et les dispositions du règlement.

S'agissant du manque d'entretien de la cité Jardin :

Une rénovation de la Cité Jardin a eu lieu en 1985. Elle portait notamment sur la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments.

D'un point de vue architectural et de qualité d'usage, en intervenant en milieu habité, celle-ci a apporté des solutions disparates et insuffisantes aux problématiques de confort, notamment en obstruant l'ensemble des ventilations extérieures, cause des problèmes chroniques d'humidité. D'un point de vue financier, elle s'est révélée un gouffre financier qui a conduit le bailleur à un endettement de plusieurs millions d'Euros sur plusieurs dizaines d'années.

L'entretien courant est constamment réalisé par le propriétaire bailleur dans la Cité Jardin (entretien des espaces verts et des voiries, traitement des ordures ménagères, travaux d'entretien des logements, des parties communes, des chaudières, etc.). Néanmoins, celui-ci n'est plus suffisant.

Il est aujourd'hui arrivé le moment de revaloriser cette cité en la rénovant entièrement en milieu vide et en lui restituant sa grande valeur paysagère, urbanistique, architecturale et patrimoniale.

S'agissant de l'exclusion de la Cité des Peintres et de l'ancienne piscine devenue théâtre :

Il convient de relever que cet équipement est situé sur une unité foncière comprenant d'autres équipements publics dont il ne peut être dissocié.

Par ailleurs, la Cité des Peintres et les Vaux Germais, grands ensembles résidentiels, sont classés en zone U4 au même titre que les autres grands ensembles sur la ville de Châtenay-Malabry.

Le règlement et le zonage de ces ensembles pourront être revus ultérieurement à l'occasion d'un futur éventuel projet de rénovation / restructuration.

S'agissant du découpage en îlots :

Il convient de souligner que ce découpage vient en complément des orientations fixées par l'OAP à l'échelle de la cité, afin de prendre en compte les spécificités (forme, dimensions, architecture de ses bâtiments, organisation dans l'espace et qualité intrinsèque des espaces verts) de ces derniers.

S'agissant des démolitions/réhabilitations/reconstructions et du Patrimoine, unité architecturale, et histoire de la Butte Rouge :

Il convient de rappeler que la réhabilitation est privilégiée et que les rénovations et reconstructions seront soumises à des prescriptions visant à préserver la qualité patrimoniale du site et à en respecter la composition d'origine.

Les analyses patrimoniales menées par deux experts indépendants ont permis de mettre au point une grille d'analyse de la valeur patrimoniale des éléments paysagers et architecturaux composant le site. À l'issue de leurs études, les éléments devant être réhabilités et ceux pouvant être démolis ont été identifiés, avec des prescriptions tant pour la réhabilitation que pour la reconstruction.

Les secteurs de renouvellement urbain ont été définis justement en fonction de critères de qualités d'usages des logements existants, prenant en compte la valeur carbone et l'indice de valeur écologique.

Il est donc important de prendre en compte la valeur d'usage des réhabilitations et de considérer que la première qualité patrimoniale du site est sa capacité à être transmis aux générations futures comme un patrimoine habitable et confortable. C'est dans cette logique de "multiples héritages" que les architectes du patrimoine ont distingués entre les bâtiments pouvant être réhabilités et atteindre les qualités techniques et sociétales requises et ceux qu'il était préférable de reconstruire pour assurer les qualités d'habitat.

En outre, alors que le règlement du PLU de Châtenay-Malabry, actuellement en vigueur n'interdit aucune démolition et ne protège aucun bâtiment, les règles qui sont envisagées dans le futur PLUi, pour la Cité Jardin, visent à protéger les immeubles identifiés comme remarquables.

C'est ainsi que leur démolition est interdite et que les règles de gabarits, emprise au sol, hauteur et espaces verts, visent à permettre de sauvegarder le patrimoine architectural, paysager et urbanistique de la Cité Jardin tout en assurant son évolution.

Plus précisément, en ce qui concerne la protection du bâti, le règlement prévoit deux protections, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sur certains immeubles définis comme suit :

- « Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées »
- « Immeuble bâti protégé - bâtiment repère »

Ces deux catégories de bâtis, qui concernent 108 bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du SPR, sont protégées et ne pourront pas être démolies. Le règlement de la zone UPCm2 est, donc, plus protecteur que le règlement actuel de la Cité Jardin.

De plus, le règlement de la zone UPCm2 prévoit des règles encadrant le traitement paysager, architectural et urbanistique en cas de projet (sur constructions neuves ou existantes), de sorte que même en dehors du SPR et de la mise en œuvre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le reste de la Cité Jardin sera soumis à des règles visant à préserver leur qualité architecturale et paysagère.

De même, une OAP permet d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble de la Cité Jardin, tout en prenant en compte les spécificités de chaque îlot et en assurant une protection des bâtiments remarquables situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) de la Cité-Jardin approuvé par arrêté du 5 juillet 2024 de la Ministre de la Culture.

Sur ce point, il est nécessaire de préciser que si à l'issue de l'enquête publique préalable à l'adoption de ce périmètre, la commissaire-enquêtrice avait demandé de l'étendre « *à toute la partie enclose entre le Boulevard de la Division Leclerc et la forêt de Verrières* », les architectes du patrimoine, qui avaient mené l'étude de définition du périmètre, ont maintenu leur proposition initiale de périmètre au regard de la valeur patrimoniale de l'ensemble. C'est donc ce périmètre qui a été arrêté lors du classement et qui sera annexé au PLUi.

Compte tenu de ce récent classement, la Ville de Chatenay-Malabry entend préciser que les rédacteurs du PLUi se sont assurés que ce dernier était cohérent avec ledit périmètre et qu'il permettrait la mise en œuvre d'un futur plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), étant rappelé que la procédure d'élaboration du SPR étant distincte de celle du PLUi, aucune mention ne pouvait légalement être faite du SPR ou du futur PVAP dont l'élaboration n'est, à ce jour, pas encore prescrite.

Quoi qu'il en soit, si des incohérences devaient survenir entre le PVAP et le PLUi approuvé, une modification de dernier pourrait être mise en œuvre.

S'agissant de l'environnement et des espaces verts :

Il est nécessaire de rappeler que parmi les enjeux du projet de rénovation inscrits dans l'OAP (partie écrite), figurent la conservation et la mise en valeur des « en-communs » paysagers destinés à ne pas être clos et à s'inscrire dans le traitement paysager global de la Cité Jardin. A cet égard, le règlement prévoit que les espaces verts privatifs seront encadrés dans leurs dimensions et leur superficie.

Les jardins familiaux sont également protégés (voir OAP Cité Jardin, document graphique où apparaissent les jardins familiaux existants et à créer) et les réserves de biodiversités sont protégées et étendues (voir OAP Cité Jardin).

C'est ainsi que les documents graphiques et écrits de l'OAP précisent les enjeux du projet de rénovation de la Cité Jardin parmi lesquels figurent la libération des cœurs d'îlots de la voiture, un traitement qualitatif des espaces publics et privés, la conservation et la mise en valeur des « en-communs paysagers », la préservation et le développement des jardins familiaux, la préservation des arbres remarquables et des principales réserves de biodiversité, la valorisation de la biodiversité et la réalisation d'une trame verte.

Les arbres remarquables sont également protégés (plan patrimoine bâti et environnemental + fiche individuelle annexée au règlement du PLUi). Les arbres remarquables et remarquables présents sur le territoire (y compris dans la Cité Jardin) ont été répertoriés. Ils font l'objet de fiches individuelles et sont protégés. Dans le secteur du SPR, dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique et dans les sites inscrits et classés, l'abattage d'arbre fait d'ailleurs l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'OAP Environnement une attention particulière est imposée aux projets situés dans les corridors boisés.

S'agissant du logement :

Il est nécessaire de rappeler que le renouvellement urbain s'inscrit, préférentiellement, dans des secteurs identifiés dans l'OAP Cité Jardin dans sa partie graphique.

Le projet de rénovation de la Cité Jardin ne prévoit pas la suppression de 1600/1650 logements sociaux mais "une densification du site avec la production de nouveaux logements en mixité sociale, en priorité dans des secteurs de renouvellement urbain.

Près de 45% du parc de logements de la ville de Châtenay-Malabry est social. Le logement social est présent sur la totalité du territoire de la ville avec une concentration importante dans la Cité Jardin, la Cité des Peintres et les Vaux Germain. L'écoquartier La Vallée prévoit la réalisation de logements sociaux.

Il n'est donc pas nécessaire d'instaurer un secteur de mixité sociale sur la totalité de la ville. En revanche, il est nécessaire de revenir à la mixité sociale initiale présente dans la Cité Jardin à l'époque de sa construction.

Concernant les questions de relogement des locataires, le PLUi ne règlemente pas le relogement pendant la durée des travaux. Néanmoins, un accompagnement personnalisé est fourni par le propriétaire bailleur aux locataires concernés.

Enfin, concernant la demande de permettre aux locataires actuels de revenir après les travaux dans leur quartier ou leur appartement sans augmentation des loyers, ce n'est pas au PLUi de règlementer les loyers appliqués par le bailleur après la rénovation des bâtiments de la Cité Jardin.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête, comme d'ailleurs l'a fait remarquer l'Etat, adhère au principe que le découpage en îlot ne doit pas nuire à la cohérence inhérente au concept de la cité-jardin.

La cité jardin a d'ailleurs fait l'objet d'une attention particulière et de recommandations spécifiques se référant aux avis de la CNPA et de la CRPA ainsi que de ceux des architectes paysagistes conseils de l'Etat.

Les réponses exposées ci-avant par le maître d'ouvrage en découlent, notamment en ce qui concerne les mesures prises pour la protection des bâtiments remarquables et surtout l'interdiction de les démolir.

La commission d'enquête reçoit donc favorablement la teneur de ces réponses tout en insistant sur l'intérêt de la préservation de la spécificité architecturale du site et en privilégiant la restauration plutôt que la démolition /reconstruction des immeubles bâtis.

9.3.1.2. L'OAP Quartier Lavallée

Peu d'observations sur cette OAP, décrite dans l'une des contributions mais louée dans deux d'entre elles

Obs. 655 de Mme SERVANIN de Châtenay-Malabry : « *cette ville-parc qui faisait le bonheur des Châtenaisiens est en train de disparaître sous l'effet des projets immobiliers et de la minéralisation comme on l'observe à La Vallée, improprement qualifié d'écoquartier.* »

Obs. 656 de M. DE SAINT JORES de Châtenay-Malabry : « *les espaces verts seront encore renforcés avec notamment (...) la nouvelle voie verte dans le secteur même de Lavallée qui s'ajoute à la coulée verte ; (...) Et toute cette dynamique, je pense à l'arrivée du siège national de Lidl à Lavallée va permettre le développement des activités commerciales* »

Obs. 501 d'un anonyme « (...) une liaison de circulations douces (piétons et vélos) entre la Forêt Domaniale du Bois de Verrières, le futur parc départemental de la Roseraie (ex) CREPS, la Coulée Verte, la promenade plantée de LaVallée et le parc de Sceaux contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants ».

Réponse du maître d'ouvrage

Le nouveau quartier LaVallée est un écoquartier ouvert sur la ville avec une densité assumée près du tramway T10 avec des hauteurs maîtrisées. Les espaces verts sont présents, notamment dans les différents lots mais aussi au niveau du mail des Tilleuls et de la promenade plantée. Ce quartier bénéficie de nombreux espaces de cohésion et de lieux de vie (Cours du Commerce, promenade plantée, future ferme urbaine) ainsi que d'équipements publics de qualité et innovants en matière d'écologie.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage expose le choix d'écoquartier où les espaces verts viennent contrebalancer celui de la densification. Tel qu'il est défini, la commission d'enquête considère que ce nouveau quartier satisfait aux orientations du PADD.

9.3.1.3. La Pharmacie

La réalisation d'une nouvelle promenade plantée dans ce secteur fait l'unanimité. Mais les commentaires sur l'aspect économique de l'OAP sont moins unanimes : si globalement la création d'une activité tertiaire est bien accueillie, en revanche sont critiqués l'absence de cohérence entre les politiques des différentes villes du territoire, ainsi que l'exclusion des activités industrielles et d'entrepôt.

Espaces verts environnement

Obs. 378 Mme HERVE de Châtenay-Malabry : « (Le PLUi) permet de mieux préserver les espaces verts (...) et d'en créer d'autres, notamment la réalisation d'une promenade plantée sur le secteur pharmacie, afin de créer une liaison entre la forêt Domaniale du bois de Verrière et le parc de la Roseraie, la coulée verte, ainsi que le parc de Sceaux ».

Obs. 488 d'un anonyme : « Réalisation d'une nouvelle promenade plantée, sur le secteur de Pharmacie, pour créer une liaison de circulations douces (piétons et vélos) »

Obs. 475 M. DEFACQ de Châtenay-Malabry : « (Le PLUi) permet la réalisation d'une nouvelle promenade plantée, sur le secteur de Pharmacie ».

Obs. 496 d'un anonyme : « Je suis très favorable au projet proposé par le PLUi (...). Il facilitera la réalisation d'une nouvelle promenade plantée dans le secteur de la Pharmacie »

Obs. 501 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : « La réalisation d'une nouvelle promenade plantée, sur le secteur de Pharmacie, pour créer une liaison de circulations douces (piétons et vélos) (...) contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants ».

Obs. 583 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : « Je suis favorable au PLUi car il permet la réalisation d'une promenade plantée ».

Obs 588 de M. DA SILVA de Châtenay-Malabry : « (Le PLUi) permet la réalisation d'une nouvelle promenade plantée, sur le secteur de Pharmacie »

Economie, emploi, commerce :

426 - Mme DE DROUAS de Châtenay-Malabry : « Syndicat mixte de Châtenay-Malabry : Règlement zone UPCm4 et OAP Pharmacie Je souhaite apporter une précision/modification sur un paragraphe du règlement de la zone UPCm4 et de l'OAP Pharma. En effet, la rédaction actuelle n'est pas totalement exacte vu que le site de l'ancienne faculté de pharmacie ne fera

pas l'objet d'un projet d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte de Châtenay-Malabry, mais sera cédé à un opérateur afin qu'il réalise un ensemble immobilier. Voici donc la version proposée pour ce paragraphe tant pour le règlement de la zone UCP4m (page 367) que pour l'OAP Pharma (page 165) : « La zone UPCm4 est une zone urbaine correspondant au site de l'ancienne faculté de pharmacie et de l'ancien centre sportif universitaire, dont le départ a libéré un vaste ensemble de 11,5 ha. L'ensemble du site sera cédé à un opérateur afin qu'il réalise un ensemble immobilier en adéquation avec les objectifs de la Ville en termes de renouvellement urbain et de renforcement de la dynamique économique »

Obs. 655 de Mme SERVANIN de Châtenay-Malabry : *« Un PLUi ne doit pas être une collection de PLU, mais il doit permettre d'établir une cohérence sur un territoire (...), on constate que la ville de Châtenay-Malabry veut construire un pôle d'activité tertiaire sur l'OAP Pharma, alors qu'on détruit la zone de bureaux de Renault au Plessis-Robinson, distante de moins de 3 kms, pour y construire des logements (...) Outre l'absence de cohérence des projets entre les villes, cela montre que les enjeux du réchauffement climatique ne sont pas pris en compte dans ce PLUi. »*

Obs. 155 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : *« La faculté de pharmacie délocalisée à Saclay libérant des dizaines d'hectares va laisser place à un business park / écoquartier ? »*

Obs. 601 de M. DA SILVA de Châtenay-Malabry : *« (Mise) en œuvre d'une zone d'activité tertiaire sur les terrains de l'ancienne Faculté de Pharmacie. Il faut se rappeler à ce titre que Châtenay a toujours été en manque d'activité tertiaire et donc d'emplois pour les Châtenaisiens »*

Obs. 683 de Mme PEYRAT de Châtenay-Malabry : *« (Le PLUi) permet de réaliser une zone d'activités tertiaires sur l'ancien terrain de la Faculté de Pharmacie »*

Obs. 425 d'un anonyme (directeur d'école) de Châtenay-Malabry : *« Réalisation, sur l'ancien site de la faculté de Pharmacie, d'une zone d'activité tertiaire, accessible directement via l'A86 »*

Obs. 488 d'un anonyme de Châtenay-Malabry : *« Développement économique : (le PLUi) permet de réaliser une zone d'activités tertiaires en entrée de ville, sur les anciens terrains de la faculté de Pharmacie, pour le développement, l'attractivité et le dynamisme de Châtenay Malabry ».*

Obs. 495 Mme PEYTHIEUX de Châtenay-Malabry : *« Ce PLUi permettra de créer une zone d'activités tertiaires en entrée de ville, sur les anciens terrains de la faculté de Pharmacie, contribuant ainsi de manière significative au développement économique, à l'attractivité et au dynamisme de Châtenay-Malabry. »*

Obs. 511 de M. GUILLARD de Châtenay-Malabry : *« Je suis pour le Développement économique : • Création d'une zone d'activités tertiaires sur les anciens terrains de la faculté de Pharmacie, visant à dynamiser Châtenay-Malabry ».*

Obs. 601 de M. DA SILVA de Châtenay-Malabry : *« (Mise) en œuvre d'une zone d'activité tertiaire sur les terrains de l'ancienne Faculté de Pharmacie. Il faut se rappeler à ce titre que Châtenay a toujours été en manque d'activité tertiaire et donc d'emplois pour les Châtenaisiens »*

Obs 296 de Mme SEGURA de Châtenay-Malabry : *« Je m'interroge notamment sur le devenir du site de Pharmacie, libéré depuis peu (...) pourquoi ne pas permettre le développement, sur le secteur de Pharmacie à Châtenay-Malabry, des activités industrielles et d'entrepôt (voir règlement UPCM4, interdiction des destinations entrepôt et industrie) ? Je ne dis pas de transformer ce site en une zone industrielle mais de trouver un juste équilibre entre bureaux / activités de service / commerces et toutes les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. De plus, pourquoi limiter la hauteur des rez-de-chaussée des constructions à*

destinations autres qu'habitation ? La hauteur des rez-de chaussée doit rester libre afin d'accepter tout type d'activité »

428 – Obs. de M. CAHUZAC de Châtenay-Malabry : *« Atelier M3 : « Je note que le PLUi prévoit d'interdire les destinations industrielles et d'entrepôt (...) ; il me paraît dommage de ne pas autoriser ces destinations qui permettraient d'apporter une mixité d'activité et entre autres l'installation de PME/PMI pour développer une « ville productive ». Proposition de modification : Autorisation des destinations "Industrie" sous réserve qu'elles ne créent pas des dangers ou nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant. Autorisation des destinations "Entrepôt" à l'exception des activités logistiques. Le nouveau PLUi propose de limiter les hauteurs libres sous dalles des constructions. Proposition de modification : Suppression de cette notion de hauteur d'étages et mise en place de hauteurs maximales de constructions ou Autorisation de hauteurs plus importantes pour des besoins techniques nécessaires au fonctionnement des constructions (tout en prévoyant une hauteur maximale de construction ou une équivalence R+5) »*

Réponse du maître d'ouvrage

Sur le site Pharmacie, la ville de Châtenay-Malabry souhaite développer un campus tertiaire mixte comprenant activités et bureaux. Cette destination n'est en effet pas assez développée actuellement sur la commune.

En réponse aux observations 296 et 428, des modifications seront effectuées pour corriger les points suivants :

- Incohérence entre le plan de zonage, le plan des indices et le règlement écrit de la zone UPCm4 : il y a en effet une incohérence entre les documents graphiques et le règlement écrit au niveau de la zone UPCmb. Cela fait partie des remarques de la ville de Châtenay-Malabry dans son avis PPA. La zone UPCmb sera localisée sur le plan de zonage/des indices conformément à la remarque de la ville.
- Destinations autorisées : nous sommes favorables à une modification du PLUi visant à autoriser les destinations « industrie » et « entrepôts » en UPCm4.
- Hauteurs : la hauteur des étages sera laissée libre pour ne pas limiter le type d'activités qui pourraient s'y implanter (entrepôts, locaux industriels par exemple).
- Stationnement vélos : la règle de la zone UPCm4 sera modifiée pour permettre de prévoir le stationnement vélos soit à l'intérieur du bâtiment soit à l'extérieur dans un local clos couvert et situé à moins de 50 mètres de l'entrée piétonne (en cohérence avec l'OAP Mobilités).
- Géothermie : l'OAP Pharmacie sera modifiée pour préciser que le raccordement au réseau communal de géothermie est à prévoir en fonction des besoins des bâtiments à venir.

Par contre, il n'est pas souhaité prendre en compte la remarque demandant de réduire à 15% la part de pleine terre (contre 20% dans le PLUi). Le projet sur le site Pharmacie prévoit la réalisation d'un campus tertiaire à haute performance environnementale. Les espaces verts de pleine terre y joueront un rôle important et ne pourront pas être réduits par rapport au règlement proposé par le PLUi.

Concernant l'observation 426 du syndicat mixte de Châtenay-Malabry, nous allons modifier la rédaction du règlement (zone UPCm4, page 367) au niveau de la description de la zone pour tenir compte de la remarque et indiquer la formulation suivante : *« La zone UPCm4 est une zone urbaine correspondant au site de l'ancienne Faculté de Pharmacie et de l'ancien centre*

sportif universitaire, dont le départ a libéré un vaste ensemble de 11,5 ha. Le site sera cédé à un opérateur afin qu'il réalise un ensemble immobilier en adéquation avec les objectifs de la Ville en termes de renouvellement urbain et de renforcement de la dynamique économique. ».

Dans la même logique, au niveau de l'OAP Pharmacie, il est proposé de supprimer le texte page 165 et les 2 premiers paragraphes page 166 pour les remplacer par le texte suivant : *« Le départ des étudiants des sites de la Faculté de Pharmacie et du Centre Sportif Universitaire en juillet 2022 a libéré un vaste ensemble de 11,5 hectares qui permettra au Syndicat Mixte de Châtenay-Malabry, désormais propriétaire du site, de procéder à la cession du foncier à un opérateur immobilier en vue de la création d'un nouveau quartier à dominante tertiaire, en adéquation avec les objectifs de la commune.*

L'évolution de ce site est donc une opportunité pour définir un périmètre d'intervention répondant notamment à deux objectifs :

- Permettre un traitement qualitatif de cette entrée de ville, celle-ci étant aussi celle du Département des Hauts-de-Seine (le site est localisé à la limite avec l'Essonne),*
- Améliorer l'attractivité économique de la commune, celle-ci bénéficiant de la proximité des sites tertiaires du Plessis-Robinson et de Vélizy. »*

L'observation 155 évoque plusieurs sujets en dehors du site de l'ancienne Faculté de Pharmacie, et notamment une « bétonisation » de la ville de Châtenay-Malabry. Nous souhaitons apporter les réponses suivantes :

Les quartiers pavillonnaires restent des tissus urbains très importants sur la ville. La zone pavillonnaire est d'ailleurs plus étendue dans le PLUi que dans le PLU actuel. Les règles sont plus contraignantes en matière d'emprise au sol et d'espaces verts et viennent protéger ces secteurs.

Le nouveau quartier La Vallée est un écoquartier ouvert sur la ville avec une densité assumée près du T10 avec des hauteurs maîtrisées. Les espaces verts sont présents, notamment dans les différents lots mais aussi au niveau du mail des Tilleuls et de la promenade plantée. Une ferme urbaine et des équipements publics exemplaires d'un point de vue écologique y sont réalisés.

La réalisation du tramway T10 a malheureusement entraîné la suppression d'arbres d'alignement. Ceux-ci ont été remplacés.

La zone située en face de l'arboretum n'est pas inconstruisible. Elle est constructible. Les projets réalisés sont conformes au PLU en vigueur. Lors de l'instruction des permis de construire, l'Architecte des Bâtiments de France a été consulté et a donné des avis favorables.

Le carrefour des Quatre Chemins est situé en face du RER Robinson. Une densité est demandée autour des gares. Le projet prévoit la réalisation de 2 commerces en RDC pour dynamiser le secteur côté Châtenay-Malabry. Aucune préemption n'a été réalisée par la ville / VSGP sur le terrain du stade Pitray Olier. Les terrains de sports situés Grande Voie des Vignes sont des terrains qui appartiennent à l'association Jeunesse Sportive et Culturelle Pitray Olier qui ne sont pas mis à disposition des Châtenaisiens. Il s'agit d'un projet d'initiative privée qui fait l'objet de négociations entre propriétaires privés et promoteurs dans lesquelles la ville n'est pas en mesure d'intervenir.

L'ancien site du garage Renault est concerné par un projet de logements collectifs. L'ancien Château Jaurès n'est pas mis en vente. Il va être rénové et restera dans le patrimoine communal. La cession d'une partie de l'emprise foncière de l'ancienne école Jaurès a permis le financement de la nouvelle école.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter le projet de « campus tertiaire à haute performance environnementale ». Il déclare par ailleurs avoir l'intention de corriger les incohérences entre plan et règlement. Il manifeste sa volonté d'ouvrir cette zone à des activités « industrie » et « entrepôt » : la commission d'enquête se satisfait de ces engagements, dans la mesure où ces activités seraient productrices et créatrices d'emploi

9.3.2. Bagneux

9.3.2.1. L'OAP Quartier Nord

Très peu de contribution : deux d'entre elles demandent la création d'espaces verts/de loisirs.

Obs. 597 de Mme MARTINEZ de Bagneux : « *Quartier Nord. RN20. Pelouse Engie. Nous souhaiterions un lieu de verdure pour que tout le monde puisse en profiter. Nous manquons de verdure et de lieu calme à proximité de cette nationale.* »

Obs. 31 d'une anonyme de Bagneux : « *Demande que l'espace « pelouse ENGIE » située au 100-102 Avenue Aristide Briand à Bagneux soit requalifiée en zone Np (Parcs et loisirs) afin de permettre la création d'un parc « multi activités & nature ». Cette demande est conforme aux orientations d'aménagement arrêtées par la ville.* »

Obs. 743 de Mme BEZIAT de Bagneux : « *Sur l'OAP Quartier Nord, l'ensemble de la rédaction (du règlement) est cohérent avec les intentions du projet et permet le développement de la ZAC conformément aux objectifs d'aménagement* ».

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les observations sur la « pelouse ENGIE » située au 100-103 avenue Aristide Briand à Bagneux, il est proposé de classer en zone Np (= zone N parc) cette emprise. En l'état, il s'agissait d'un espace paysager protégé. Le classement en Np nous paraît plus adapté en vue d'un aménagement de type parc, avec des jeux pour enfants par exemple.

Concernant l'avis 743, il comprend également des demandes de modification du règlement de la zone UPBa2 sur la ZAC Ecoquartier Victor Hugo. Notre réponse sur ce point est développée dans le dernier chapitre du mémoire en réponse « Autres avis » qui revient sur certains avis ponctuels non repris dans la synthèse, mais sur la base desquels il nous paraît intéressant de procéder à des modifications du PLUi

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête accueille favorablement le classement de la pelouse ENGIE proposé en zone Np. La création d'un parc avec aire de jeux s'inscrit dans les enjeux du PLUi, et répond ainsi à l'objectif annoncé : « mise en réseaux des grands équipements existants (enseignement, sports culture et loisirs) »

9.3.2.2. L'OAP Mathurins

Une seule observation émanant d'une association et demandant l'intensification de la mobilité durable : transports en commun et circulations douces

Obs. 664 de Mme BAUDRON, association « Habiter la porte d'en bas, un quartier, la ville » : « *Déplacements / mobilités : (...) traduction réglementaire des orientations (...)*

Les Transports et les Déplacements « Intensifier la mobilité durable »

(...) Le PLUi s'engage à promouvoir une Mobilité durable, en favorisant des alternatives à la voiture, [en veillant] à la « complémentarité du maillage de circulations douces avec le réseau des transports en commun » (...)

Transports en commun : Intensifier la mobilité durable. Prolongement de la ligne 4 : à Bagneux objectif la desserte du site des Mathurins.

Mobilités actives / circulations douces OAP thématique « Mobilités » : l'OAP est présentée d'une part comme répondant au PCAET (...) mais aussi comme s'inscrivant dans les objectifs du PADD (...) : encourage la pratique des mobilités douces (...) ; l'un des deux volets (...) « Mobilités dans l'espace public » est muet sur les conditions de circulation réservées à la marche. La place du piéton dans la ville doit faire l'objet d'une représentation détaillée, d'une part des possibilités existantes, et d'autre part des maillages des circulations douces à préserver comme à constituer (...) »

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la desserte du secteur des Mathurins par la ligne 4 du métro, VSGP a inscrit dans les orientations du PADD l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun et notamment « Porter le développement et le prolongement de plusieurs lignes structurantes », dont fait partie la ligne 4. Par ailleurs, le principe d'un prolongement de la ligne 4 figure également dans l'OAP thématique « Mobilités ». Néanmoins, le prolongement d'une ligne de métro ne relève pas de la compétence de VSGP mais d'Ile-de-France Mobilités, tout comme les modifications de desserte des lignes de bus (en dehors des 10 lignes Vallée Sud Bus, qui ont plutôt une vocation de desserte locale). Dans son avis en tant que personne publique associée, Ile-de-France Mobilités souhaite d'ailleurs que des précautions de rédaction et de cartographie soient employées en l'absence d'études de faisabilité sur ce prolongement. Pour répondre à cette remarque, la représentation cartographique du prolongement de la ligne 4 sera reprise pour rester sur une flèche indiquant un principe de prolongement, sans tracé déterminé. Sur la place de la marche et du piéton dans les circulations douces, l'OAP Mobilités traite effectivement peu de cette thématique car les mesures qui seraient à décliner (piétonisation, aménagement de trottoirs de dimensions suffisantes...) ne relèvent pas du PLUi mais plutôt de l'aménagement de l'espace public.

Commentaires de la commission d'enquête

Les orientations du PADD visent à améliorer la desserte du territoire, il est appréciable que cette préoccupation soit prise en compte dans les projets du PLUi notamment dans son OAP.

Toutefois la commission d'enquête est consciente que cette initiative ne relève pas de la compétence de L'EPT mais D'IDF Mobilités.

S'agissant de la place du piéton dans la ville, même si cette aspiration vise à satisfaire une finalité du PLUI qui est le « cadre de vie des habitants », ses mesures de prises en compte ne relèvent effectivement pas du PLUI

9.3.3. Chatillon

Une suggestion du Président du Département ayant trait aux itinéraires de promenades et randonnées, et une observation critique à l'égard de la réduction des surfaces réservées aux activités économiques

9.3.3.1. L'OAP ONERA

Obs. 5 de M. Georges SIFFREDI, Président du Département des Hauts-de-Seine, à Jean-Didier BERGER, Président de Vallée Sud Grand Paris (02/04/2024) : « *ONERA (Chatillon) : améliorer les connexions vers le parc André Malraux notamment par les IPE (itinéraires de promenades et randonnées)* »

Obs. 76 d'un anonyme de Chatillon : « *Constat de la réduction des surfaces réservées aux activités économiques productives (...) : les propositions faites de ce PLUi renforcent globalement cette tendance (...) par exemple par le changement d'affectation dans les OAP de l'ONERA et des ARUES à Chatillon (...). Il me semble que c'est contradictoire avec l'objectif 1 du PLUi 'Conforter l'offre économique' mais aussi avec les objectifs nationaux de réindustrialisation* »

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'avis du Département des Hauts-de-Seine, l'OAP ONERA prévoit bien :

- Un principe d'extension du parc Malraux et d'ouverture de ce parc vers le secteur de projet,
- Un principe de liaisons entre le tramway, le centre-ville et la ville de Fontenay-aux-Roses, ce qui participe à l'amélioration des connexions vers le Parc Malraux.

Concernant l'observation 76, les études urbaines sur le secteur de l'ONERA sont sur le point de démarrer, le calendrier de départ de l'ONERA de ce site a été précisé très récemment. L'OAP prévoit une programmation mixte (logements et activités). La part de logements et d'activités, ainsi que le type d'activités prévu, n'est pas décidé à ce jour et vont dépendre des résultats des études. Le site actuel de l'ONERA correspond à une activité tertiaire, compatible avec les logements présents à proximité. Les activités qui seront à programmer dans le cadre du projet devront rester compatibles avec la vocation majoritairement résidentielle de ce secteur. Il est à noter également que ce secteur fait l'objet dans le PLUi d'un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) qui permet de geler la constructibilité dans l'attente d'un projet urbain d'ensemble.

S'agissant des Arues, projet également abordé dans l'observation 76, la programmation validée à ce stade comporte des RDC actifs dédiés aux activités (environ 8 000 m² de surface de plancher), permettant d'assurer le transfert des activités existantes compatibles ou des nouvelles installations.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage expose, que l'opération en est au stade des études avec un projet de programmation mixte laissant la place à une activité tertiaire.

La commission d'enquête, à ce stade, ne peut que prendre acte de cette réponse et encourager la démarche bénéfique au développement des activités économiques.

9.3.3.2. L'OAP les ARUES

La densification et la hauteur des immeubles sont critiquée, de même que la réduction des surfaces réservées aux activités économiques productives et une demande émanant d'une fondation de modification d'une servitude de localisation.

Obs. 497 d'un anonyme de Chatillon : « Je suis opposé à ce projet : - *Densification d'immeubles avec de grandes hauteurs (10 à 14 étages) et intensification de la circulation.* - *Prétexte fictif d'un lycée* ».

Obs. 591 – Association de défense et de sauvegarde des ARUES de Chatillon : « : « *1/ logements : PLUi : objectif de densification avec le souhait de toutefois limiter les hauteurs des immeubles R+5-R+7. Il semble que cela ne soit pas respecté dans le projet des ARUES, puisque pour atteindre l'objectif de densification (1625 logements), on va avoir des tours R+10 et R+15.* *2/ Activités : Vous citez les activités commerciales, des bureaux, des services... mais il existe des activités industrielles à Châtillon et le projet les fait partir !* *3/ Le lycée : Pourriez-vous être clair avec la commune sur le fait qu'il n'est pas prévu de lycée à Chatillon* »

Obs. 724 - Mme LEFEVRE de Châtenay-Malabry Fondation des Amis de l'Atelier : « *Etablissement médico-social (...), lieu de vie, d'hébergement (...) de personnes lourdement handicapées (...). Cette parcelle est classée en zone UPch1b (...) ladite parcelle est grevée d'une servitude de localisation. Une telle servitude est inenvisageable dans le cadre du fonctionnement de cet établissement (...). C'est la raison pour laquelle il est demandé que le projet de servitude de localisation soit modifié (...)* ».

Réponse du maitre d'ouvrage

Concernant les observations 497 et 591, qui concernent notamment la densité et la hauteur des constructions dans le secteur des Arues à Châtillon, nous précisons que le secteur des Arues a fait l'objet d'une procédure de création de ZAC (zone d'aménagement concertée) et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Châtillon. L'enquête publique sur ces objets s'est tenue du 26 janvier au 13 mars 2024. VSGP a approuvé la création de la ZAC et la déclaration de projet par délibérations du Conseil de territoire de VSGP du 11 juillet 2024. Aussi, les questions soulevées dans ces observations ont été abordées dans le cadre de ces procédures menées en parallèle du PLUi. Un mémoire en réponse a été établi à cette occasion. Le rapport de la commissaire enquêteur ayant suivi cette enquête est disponible en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/arues-pluchatillon/>. Les avis formulés sur les différents objets de l'enquête étaient favorables. Les formes urbaines prévues dans le projet des Arues sont donc déjà autorisées par la déclaration de projet approuvée.

Concernant l'observation 724, nous allons prendre en compte la demande et supprimer la servitude de localisation SLCh3 qui avait été indiquée au niveau du foncier de l'ESAT (Etablissements ou services d'aide par le travail). Ce dernier n'a pas vocation à être déplacé dans le cadre du projet des Arues.

En complément, concernant le secteur des Arues, nous allons prendre en compte une partie de l'observation 797 « *Nous observons que le projet de PLUi soumis à enquête publique reprend en partie les règles d'urbanisme issues de la procédure de mise en compatibilité, en les intégrant [...] à la zone des Arues. Mais il serait logique et cohérent que toutes les règles d'urbanisme soient reprises à l'identique telles qu'elles résultent de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sans qu'aucune règle complémentaire ne soit ajoutée. A défaut, les permis de construire obtenus sous l'empire des règles du PLU de Châtillon seraient particulièrement contraints lors de leur mise en œuvre, notamment dans le cas où un permis de construire modificatif devrait être sollicité sous l'empire des nouvelles règles du PLUi devenu applicable ... C'est pourquoi et afin d'éviter de contraindre davantage la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ayant déjà fait l'objet d'une longue procédure d'élaboration et de concertation, les sociétés « Interconstruction et Citallios » souhaitent que les règles d'urbanisme issues du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité soient reprises à l'exacte identique.* ». En effet, une déclaration de projet valant

mise en compatibilité du PLU de Châtillon a été approuvée par le Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris le 11 juillet 2024. La quasi-totalité des éléments de cette déclaration de projet ont été repris dans le PLUi soumis à l'enquête. Toutefois, puisque l'enquête publique sur la déclaration de projet des Arues a eu lieu du 26 janvier au 13 mars 2024, donc postérieurement à l'arrêt du PLUi, les modifications intervenues à l'issue de l'enquête sur les Arues n'ont pas été intégrées au PLUi.

Il est donc proposé de modifier le PLUi en cohérence avec la déclaration de projet des Arues. Les modifications apportées dans ce cadre sont les suivantes :

Dans l'OAP sectorielle des Arues :

- Ajout de la mention « d'équipement » pour la prise en compte des nuisances et pollutions dans la programmation (élément ajouté en gras) : « Une attention particulière sera portée à la programmation en matière d'habitat **et d'équipement**, notamment au regard des nuisances et pollutions liées aux infrastructures routières. »
- Ajout de la mesure pour limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain (ICU) dans les projets :

Les mesures peuvent comporter (liste non exhaustive) : (...) Mise en œuvre de solutions (matériaux ne concourant pas au phénomène ICU, végétalisation notamment des toitures ...) limitant localement le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU).

- Ajout de la prise en compte des nuisances sonores pour la conception des logements :

Les logements donnant sur les voies bruyantes seront conçus de manière à réduire les nuisances au sein des logements, y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes.

Dans le règlement écrit de la zone UPCh1 :

- Ajout dans la description de la zone du texte suivant :

Le secteur des Arues présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé qu'il revient aux Maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

- Modification de la formulation de l'article 3.4 Performance énergétique et environnementale : (texte modifié figurant en gras) :

« Au regard du site et des possibilités offertes, pour tout projet, **à il est recommandé de :**

- Recourir à des matériaux durables (géosourcés, biosourcés, issus du réemploi ou du recyclage...) ;
- Limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable (chaudière bois, eaux chaudes sanitaires solaires, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie ...) et rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive ;
- Optimiser l'usage des toitures terrasses non accessibles qui doivent être recouvertes sur leur intégralité d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre de terre végétalisée à l'exception des cas où ces toitures accueillent également des dispositifs d'énergie renouvelable.
- De plus, afin de répondre à la demande de rester le plus proche possible des dispositions du PLU de Châtillon définies dans le cadre de la très récente déclaration de projet sur ce secteur, les modifications complémentaires seront apportées au règlement écrit de la zone UPCh1 :

- Ajout d'une phrase à l'article « Qualités urbaines et architecturales » précisant « la disposition générale suivante ne s'applique pas en zone UPCh1 :

- Les clôtures entre les jardins et en limites séparatives doivent être perméables à la petite faune, par des percements ponctuels ou des matériaux spécifiques (type grillages)
- Les clôtures sur rue devront être végétalisées ».
 - Ajout d'une phrase à l'article « Qualités urbaines et architecturales » précisant : « Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions pour la ville de Châtillon (article XX du règlement écrit) ne s'appliquent pas dans la zone UPCh1. »
 - Ajout de la phrase suivante à l'article « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : « pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum »
 - Clarification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Par contre, il n'est pas donné suite aux autres demandes de l'observation 797 et notamment au fait de ne pas appliquer les OAP thématiques à la zone UPCh1.

Commentaires de la commission d'enquête

Les questions soulevées à ce propos ont déjà été évoquées dans le cadre d'autres procédures où elles ont reçu un accueil favorable : effectivement, elles ne relèvent pas de la compétence du PLUi.

Par ailleurs la commission d'enquête note l'intention du maître d'ouvrage de satisfaire pour l'essentiel les demandes formulées.

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à faire valoir.

9.3.4 Fontenay aux Roses.

9.3.4.1. L'OAP Panorama

Les contributions expriment des réserves à l'encontre de certaines démolitions, et de la création d'espaces paysagers protégés (EPP) au détriment des espaces boisés classés (EBC)

Obs. 5 - Courrier de M. Georges SIFFREDI, Président du Département des Hauts-de-Seine, à Jean-Didier BERGER, Président de Vallée Sud Grand Paris (02/04/2024) : « OAP Panorama : ajouter le projet de centrale thermique ».

Obs. 557 – Association « Vivre à Clamart » : « OAP Panorama 2 : Nous demandons que ce projet soit réétudié en conservant l'immeuble de logements sociaux I3F (32 logements) et la résidence pour jeunes travailleurs PARME (168 studios). (...) L'immeuble I3F n'est pas une passoire thermique (il a reçu une isolation thermique par l'extérieur), et la résidence PARME est de construction relativement récente, donc ainsi conforme à la RT 2002. Leur démolition ne peut être justifiée par la « non homogénéité » de leur style architectural avec celui du quartier Panorama 1 »

Obs. 355 de M. FAYE de Fontenay-aux-Roses : « Le projet de PLUi introduit une nouvelle catégorie : les espaces paysagers protégés (EPP) (...) Les « EPP » pèchent par un texte imprécis (...) Cette réglementation ne préserve pas réellement la nature (à l'inverse des Espaces Boisés Classés). (...) Au PLU en vigueur actuellement à Fontenay-aux-Roses (PLU 2017), il y a 33 espaces boisés classés d'une surface totale de 16 ha (...). Dans le projet de ce PLUi (...) il n'y a plus que 2 espaces boisés classés (...) d'une surface totale de 8 ha (...). Ce projet de PLUi (...) va à l'opposé de la protection de la biodiversité, et de la lutte contre le réchauffement climatique (...). Nous demandons donc le maintien en EBC de tous les espaces verts qui sont déjà en EBC dans le PLU actuel ».

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'observation 5 sur l'ajout du projet de centrale géothermique dans l'OAP Panorama, il n'est pas souhaité ajouter cette information car il n'y a pas de risque qu'un projet de construction dans le secteur remette en cause la centrale géothermique. Cet ajout ne présente donc pas d'intérêt particulier pour l'OAP.

Concernant l'observation 557, elle porte sur le secteur « Panorama 2 » qui est situé sur la commune de Clamart, au sein de l'OAP RD906 / Séquence 3 / Zoom 1. Nous précisons que le PLUi est un projet global regroupant l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation des villes. L'OAP RD906 présente des intentions qui seront développées dans le détail dans l'étude du projet.

Concernant l'observation 355, le PLUi prévoit des Espaces paysagers protégés (EPP), déclinés en Espaces Paysagers protégés et Espaces Paysagers Protégés des grandes résidences. Il s'agit d'une disposition prévue par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Certaines communes disposent déjà d'EPP, d'autres non. Au sein des EPP, la construction est interdite à l'exception des petites annexes (3 maximum par unité foncière). Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par une surface au moins équivalente au sein du même espace paysager protégé. Sur la commune de Fontenay-aux-Roses, il est prévu des EPP sur des secteurs qui sont actuellement des EBC (Espaces Boisés Classés). Le classement en EBC nous paraît approprié pour des secteurs boisés mais l'EPP paraît plus adapté pour des secteurs de type parc ou espace vert paysager non entièrement boisé. Les EPP permettent d'interdire les constructions (hors cas particuliers des petites annexes, des travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces ou des travaux qui s'accompagneraient d'une compensation au sein de ce paysager). Ils sont donc également protecteurs pour les espaces ciblés.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage ne répond pas aux réserves exprimées quant à la démolition de certains bâtiments.

Par ailleurs, pour ce qui est de la transformation de certains EBC en EPP, les réponses de VSGP permettent de penser que les EPP militent en faveur de la préservation et du développement des espaces verts en permettant d'interdire les constructions sur ces secteurs.

9.3.4.2. L'OAP Ilot Lombard

Une seule observation qui demande l'abandon de cette OAP

Obs. 721 de Mme VICARI de Fontenay-aux-Roses : « (...) Demande de l'abandon de cette OAP. Je demande le classement de la villa Reige (...) en rang 1 de protection. Cette villa est caractéristique de l'architecture des villas du début du 20ème siècle (...). Enfin je demande que, comme pour tous les espaces verts actuellement en EBC, le parc des Anciens Combattants et le square des Potiers restent sous protection EBC (...). »

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'est pas souhaité abandonner l'OAP Ilot Lombard. Concernant la demande de protection de la villa Reige située 14 avenue Lombard à Fontenay-aux-Roses, il n'est pas souhaité modifier le PLUi sur ce point. Cette villa ne présente pas de caractéristiques architecturales exceptionnelles justifiant sa protection.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître de l'ouvrage n'envisage ni l'abandon de cet OAP ni le classement de la villa Reige. La commission d'enquête prend acte de cette décision.

9.3.4.3. L'OAP centre-ville Fontenay aux Roses

Obs. 750 de Mme MONTLOUIS, Présidente de l'Amicale des Locataires de la Résidence Saint Prix, de Fontenay-aux-Roses : « *Demande le maintien du Parc de la Résidence (...) en EBC. De manière plus générale, demande que tous les espaces verts de la ville actuellement sous protection EBC restent (...) en protection EBC (...).* »

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation renvoie à la question des EBC qui deviennent des EPP sur certains parcs de la ville de Fontenay-Aux-Roses. Comme indiqué précédemment, les EPP permettent d'interdire les constructions (hors cas particuliers des petites annexes, des travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces ou des travaux qui s'accompagneraient d'une compensation au sein du même espace paysager). Ils sont donc également protecteurs pour les espaces ciblés. Le classement en EBC nous paraît moins adapté pour des espaces non entièrement boisés. Par ailleurs, il a été décidé d'avoir une certaine homogénéité entre les communes au niveau des outils réglementaires utilisés pour protéger les espaces verts et les parcs. Dans le texte de l'OAP Centre-ville, il reste une mention des EBC : le terme sera remplacé par « Espaces paysagers protégés ». Sur le cas particulier du parc de la Résidence Saint Prix, un EPP est bien maintenu sur ce parc. Son périmètre est légèrement réduit pour permettre le renouvellement urbain d'une partie de ce secteur, tout en maintenant une protection d'une part importante du parc.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête s'est exprimée sur la transformation des EBC en EPP ci-avant.

9.3.5. Bourg la Reine

9.3.5.1. L'OAP centre-ville

Sous deux observations, le conseil syndical d'une copropriété exprime ses inquiétudes concernant le devenir de celle-ci.

Obs. 206 de Mme CROIX de Bourg-la-Reine, membre du conseil syndical de la copropriété 96 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine : « *« Nous (nous) interrogeons (...) sur l'OAP (...) qui concerne Bourg-la-Reine. (...) A la page 142, l'alinéa 3 nous interpelle particulièrement, notre copropriété jouxtant le marché : « Permettre la rénovation de la halle de marché et améliorer la lisibilité et l'accessibilité au marché » ; (...) page 143, « Afin d'ouvrir le marché sur la ville, celui-ci pourra comporter un parvis et des espaces publics de convivialité reliés au reste du secteur » « (...) « En fonction des enjeux et problématiques propres à chaque îlot, l'aménagement du centre-ville se fera par renouvellement urbain, avec des opérations ponctuelles de réhabilitation et/ou de démolition-reconstruction complétant le cadre bâti conservé ou se substituant à des bâtiments existants. » « Dans l'îlot central situé de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc : il faudra respecter des épannelages (...). Les opérations de construction sur l'ensemble de ces sites doivent permettre une augmentation du parc de logement (...) » « (...) Le marché amélioré s'ouvrira sur la ville. » (...) L'étude du bâti menée en 2016 lancée par la mairie de Bourg-la-Reine (...) avait conclu à la valeur de l'architecture de nos bâtiments (...) ; nous souhaiterions savoir comment la ville compte mettre en pratique concrètement (...) ce qu'elle écrivait à l'époque « l'étude a pour but la conservation, la mise en valeur ou l'amélioration de ce patrimoine » ?*

Obs. 567 de Mme TAINURIER, conseil syndical de la copropriété 96 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine :

Mme TAINURIER développe un argumentaire identique à Mme CROIX, puis ajoute :

« Le schéma figurant page 144 (...) semble montrer que notre copropriété pourrait de fait être largement amputée, malgré la légende (...) : « valoriser le bâti de faubourg ». (...) Le projet qui semble ainsi se dessiner (...) est en totale contradiction avec les principes, objectifs, préconisations et critères annoncés et revendiqués : → dans le PLUI lui-même, → dans le Rapport initial de l'environnement, → dans le document d'Evaluation environnementale, dont les orientations du SCOT, du SDRIF-E (...) → dans le PADD : préserver le patrimoine local, l'identité architecturale des quartiers et le caractère unique faisant l'originalité du tissu bâti, protéger les architectures typiques, améliorer, valoriser, accompagner l'évolution et la rénovation de l'existant dans une logique de préservation patrimoniale, etc. ... → préserver les ilots d'espaces verts privés ».

Réponse du maître d'ouvrage

VSGP et la ville de Bourg-la-Reine n'ont pas prévu de réaliser un projet d'ensemble sur le centre-ville. L'amélioration de celui-ci se fera au fur et à mesure, à l'occasion des dépôts de permis ou de déclaration préalable en tenant compte de l'état du bâti actuel.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître de l'ouvrage déclare qu'aucun projet d'ensemble n'est à l'heure actuelle prévu sur le centre-ville. La commission d'enquête en prend acte.

9.3.6 Clamart

9.3.6.1. L'OAP Jean Jaurès

Une seule observation critique à l'encontre du recensement du patrimoine remarquable de la collectivité

Obs. 14 de M. BERAUD de Clamart : *« Que fait cet immeuble neuf dans le patrimoine remarquable de Clamart ? Bâti remarquable (...) 83 avenue Jean Jaurès Commune : Clamart (...). Il semblerait que la maison remarquable a été rasée pour faire cet immeuble sans intérêt. Je remarque que le patrimoine remarquable listé pour Clamart est très pauvre (...). Il faut un recensement complet »*

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le 83 avenue Jean Jaurès à Clamart, il s'agit effectivement d'une erreur puisque la maison identifiée a été démolie. Il est donc nécessaire de modifier le plan du patrimoine bâti et environnemental pour supprimer la protection portant sur cette parcelle.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête note l'erreur produite puisqu'une maison identifiée au titre du patrimoine remarquable a été démolie et prend acte que modification sera effectuée quant au plan du patrimoine bâti.

9.3.6.2. L'OAP RD 906

Une observation réclamant une concertation sur cette OAP afin d'obtenir davantage d'informations

Obs. 453 d'Alliance Plaine Sud de Clamart : « *Nous nous interrogeons sur le périmètre de l'OAP RD 906 faisant l'objet d'un secteur de réflexion. A cet effet, nous souhaiterions une concertation citoyenne (...) afin d'assurer une information transparente et accessible à tous* ».

Réponse du maître d'ouvrage

Une étude portant sur le périmètre de la RD906 est actuellement en cours par la SPL Vallée Sud Aménagement.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage déclare qu'une étude est actuellement en cours concernant le périmètre de cette OAP. La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

9.3.6.3. L'OAP Porte de Trivaux

Les observations sont défavorables à cette OAP ou à tout le moins en demandent la modification du périmètre en « sortant » les pavillons de l'impasse des Carnets de son périmètre ; le devenir des activités et implantations actuelles sur le site de l'OAP suscite beaucoup d'interrogations ; quant à l'implantation du collège, elle suscite des réserves.

Obs. 283 – Collectif « Sauvons le jardin parisien de Clamart » : « (...) Les règles de gabarit des bâtiments envisagées par le projet d'OAP semblent excessives et de hauteur élevée (...). Les règles d'urbanisme pourraient-elles renforcer les contraintes de règles de hauteur de construction afin de maintenir la zone UE (pavillonnaires et petits collectifs) à tout le quartier du Jardin Parisien ? Serait-il possible de réduire le périmètre du DPUR à la seule surface qui concerne le collège, pour éviter au maximum les préemptions ? (...) L'intérêt de la construction d'un collège, à cet endroit n'est pas démontré (...). Cette OAP supprimerait des activités utiles au quartier. Il s'agit de petites activités artisanales (imprimerie, garage automobile, petite fabrique de tricot) et d'un magasin Lidl très fréquenté (...). Dans le périmètre de destruction, sont également domiciliées des associations d'intérêt public, l'UNAPEI (...) œuvrant pour l'accueil des personnes handicapées et OSMOSE (...) qui coordonne des parcours de santé complexe (...). Peut-on avoir la certitude que le magasin LIDL restera dans le quartier ? Et que le tissu associatif et artisanal existant pourra être préservé si le projet a lieu ? Y aura-t-il création d'infrastructures publiques ? »

Obs. 799 de 1001 VIES HABITAT : « (...) Précisions sur la capacité d'accueil du collège afin d'anticiper les possibles nuisances (...) ; précisions (...) sur la destination des constructions envisagées (logement individuel (...) installé sur rue (...) logement collectif plutôt (au fond de) la parcelle. Sachant que le règlement du PLUi impose un taux d'emprise au sol en cascade et assez faible et une hauteur maximum limitée à 10 m. Il nous paraît impossible de satisfaire à l'OAP dans le cadre du dépôt d'une potentielle autorisation d'occupation des sols ».

Obs. 610 de M. et Mme ARP de Clamart : « (...) La justification principale de l'OAP est la construction d'un nouveau collège (...). Afin de réaliser cette opération la seule maison de l'impasse (des Carnets) a déjà été préemptée. Le jardin seul de la maison préemptée est suffisant (...). Le passage à une zone d'habitat de 18m constituerait une forme de conflit d'intérêt dans la mesure où les habitants actuels se sont vu refuser par la mairie cette même augmentation de hauteur. En conclusion, nous proposons le retrait des pavillons de l'impasse des carnets de l'OAP Trivaux »

Obs. 134 de Mme PETITJEAN de Clamart : « Je souhaiterais disposer de l'enquête ou l'étude (qui a conduit à cette OAP). Le bâti de la rue de la Porte Trivaux n'est pas plus hétérogène et vieillissant que le bâti (...) de toute (...) la zone pavillonnaire « Les villas Jardin parisien » (...) protégé par l'étiquette SPR ».

Obs. 791 de M. GUEGANIC de Clamart : « (...) Qualifier l'habitat pavillonnaire de dégradé n'est (pas) fondé (...). L'aménagement du périmètre Trivaux-Carnets n'est fondé que sur l'implantation d'un nouveau collège, le troisième, d'utilité contestable à court et moyen terme. En fait, ce nouveau collège n'est qu'un alibi pour masquer un vaste projet immobilier. Projet qui se fera au détriment de la population existante, au détriment de l'habitat existant, au détriment des espaces verts, au détriment des moyens d'accès et de circulation »

Réponse du maître d'ouvrage

Les OAP présentent des orientations et des principes d'aménagement. Le PLUi est un projet global qui ne se limite pas aux seuls projets d'aménagement. Le projet d'aménagement Trivaux-Carnet a fait l'objet d'une concertation qui a débuté le 12 juin 2024 et s'est achevée le vendredi 12 juillet 2024. Deux réunions publiques ont eu lieu pour présenter le visuel de ce projet, les 14 mai et 11 juin 2024. Un espace de contribution a été mis en place du 12 juin au 12 juillet 2024 pour recueillir les avis des habitants, accessible via un lien sur les sites internet de la Ville et de VSGP. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de préfigurer les intentions urbaines, paysagères et fonctionnelles associées au devenir du secteur. La constructibilité projetée sera encadrée par une Zone d'Aménagement Concerté.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête est parfaitement consciente qu'une OAP n'a pas vocation à détailler le projet mais à en préparer la mise en œuvre qui sera définie dans la future ZAC.

Toutefois, puisque la réponse de VSG relate les différentes phases de la concertation à ce sujet, et notamment le visuel du projet présenté en réunion publique, il aurait paru opportun à la commission d'enquête que VSGP rappelle les justifications qui président au projet, ce qui aurait apporté un éclairage sur les interrogations émises, concernant notamment la modification du périmètre, le devenir des activités et l'implantation du collège.

9.3.7. Antony

9.3.7.1 OAP ANTONYPOLE

La réduction de l'activité industrielle et les nuisances des centres-villes qui concentrent l'habitat sont explicités dans deux observations. La mairie d'Antony apporte une précision concernant des hauteurs sous plafond.

Obs. 165 de M. BRERO d'Antony, Directeur de l'urbanisme : « Antonypôle – secteur gare - Au sein de la zone UPAn2c la hauteur libre sous plafond minimum à respecter est fixée à 3,5 m pour les locaux situés en rez-de-chaussée et 2,65 (...) dans les autres niveaux ; 4 m pour les locaux commerciaux (hors mezzanines) »

Obs. 76 d'un anonyme de Chatillon : « (...) L'activité industrielle a tendance à diminuer. Les propositions faites de ce PLUi renforcent cette tendance en réduisant globalement les surfaces réservées aux activités industrielles, par exemple par le changement d'affectation dans les OAP de l'ONERA et des ARUES à Chatillon mais aussi l'OAP ANTONYPOLE à Antony ».

Obs. 403 des Amis de la Terre Val de Bièvre : « Et les programmes immobiliers ont tendance à se concentrer dans des zones qui, pour être proches de nouvelles gares, n'en sont pas moins loin des centres-villes et parfois particulièrement victimes de la pollution sonore et aérienne (voir Antonypôle).

Réponse du maître d'ouvrage

Sur le secteur Antonypôle, une procédure de modification du PLU d'Antony était en cours en parallèle de l'élaboration du PLUi. Une enquête publique s'est tenue du 5 janvier au 5 février

2024. La modification n°6 du PLU d'Antony a été approuvée le 2 avril 2024. Un certain nombre de contributions reviennent concernant ce secteur sur des modifications déjà effectives dans le PLU d'Antony depuis cette modification récente.

Il est toutefois à noter que les modifications intervenues à l'issue de l'enquête publique sur la modification n°6 du PLU d'Antony n'ont pas pu être intégrées dans le PLUi qui a été arrêté en décembre 2023. Ces modifications seront reprises pour l'approbation du PLUi. Cela concerne notamment des adaptations de l'OAP Antonypôle, dont la localisation de l'équipement public, le Centre André Malraux, et la matérialisation des deux phases dans l'OAP.

Sur la question des nuisances, la modification n°6 du PLU d'Antony a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique. Dans le cadre de la future procédure de création de la ZAC Antonypôle, une étude d'impact environnementale sera réalisée et présentera les mesures visant à « éviter, réduire, compenser » associées au projet.

Cette étude s'appuiera sur les choix opérés en matière de programmation et sur la base d'un programme de constructibilité arrêté.

Concernant les observations portant sur la réduction des surfaces d'activités, nous précisons que la programmation mixte dans le secteur Antonypôle n'empêche pas l'implantation d'activités économiques dans la mesure où elles sont toujours autorisées. Différents quartiers composeront le nouveau secteur Antonypôle, qui présentera des spécificités différentes. Le quartier « habitant » sera composé de logements collectifs, de R+1 à R+4, de jardins en cœur d'îlots, de jardins et squares publics, de liaisons douces et rues partagées pour les piétons, vélos et voitures ainsi que trois écoles et un équipement public. Par ailleurs, le quartier dit « métropolitain », de part et d'autre d'un mail planté, sera composé de la gare du Grand Paris Express Antonypôle. Il accueillera une programmation mixte, comportant des logements, des commerces, des services, une crèche et des bureaux. Quant au quartier « hybride », il aura une « dominante logements » (en cœur de quartier) et activités (en front d'autoroute). Le phasage du projet permettra de limiter les possibles impacts de la mixité entre les activités qui resteront sur place dans un premier temps et les logements : les logements réalisés en phase 1 seront éloignés des activités qui resteront le temps de leur relocalisation. Dans la configuration finale, les activités prévues sur le projet seront compatibles avec la proximité des logements.

Concernant l'observation 165, il est proposé de l'intégrer pour modifier la règle de hauteur sous plafond comme demandé dans l'avis.

Commentaires de la commission d'enquête

En préalable, le maître d'ouvrage fait état de la concomitance de l'adoption du PLU et du PLUi et précise que les modifications intervenues à l'issue de l'enquête publique sur la modification n°6 du PLU d'Antony n'ont pas pu être intégrées dans le PLUi qui a été arrêté en décembre 2023. Ces modifications seront reprises pour l'approbation du PLUi ; la commission d'enquête en prend acte.

Pour ce qui concerne la réduction des secteurs d'activités, le projet prévoit non une diminution mais une répartition des secteurs d'activités par quartier ce qui à terme devraient les rendre proches des logements, la commission d'enquête accueille favorablement cette position de proximité.

9.3.7.2. OAP Ilot De Gaulle

Les contributeurs sont très critiques à l'encontre de cette OAP. Ils font grief à Antonypôle de ne pas prendre en considération les enjeux environnementaux tels que la

désimperméabilisation des sols et des enjeux de santé, la zone étant exposée à de multiples nuisances, l'avis de la MRAe étant cité à l'appui de ces dires

Obs. 5 Courrier de M. Georges SIFFREDI, Président du Département des Hauts-de-Seine, à Jean-Didier BERGER, Président de Vallée Sud Grand Paris (02/04/2024) : « *OAP de Gaulle Antony : Valoriser davantage les perspectives de Sceaux* »

Obs. 72 d'une anonyme d'Antony : « *il est prévu de changer de zonage l'îlot Général de Gaulle passant de zone pavillonnaire à zone mixte -avec projet de construire des logements privés et sociaux ainsi que des commerces. On peut s'étonner que ce changement soit effectué pour permettre la construction d'immeubles alors que la cartographie est claire – c'est une zone très bruyante et dont l'air est polluée par la présence juste à côté de l'A86* ».

Obs. 272 de M. EMSALLEM d'Antony : « *Je souhaite ardemment (...) qu'il y ait une découpe plus logique des différentes zones et éviter des extrémités de zones UD imbriquées dans des zones de densification comme sur le long de l'avenue du Général De Gaulle près du quartier Jean Zay. Nous avons besoin d'égalité dans le traitement de la population.* »

Obs. 537 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony : « *L'OAP Antonypôle ne respecte pas les prescriptions du SCoT de la Métropole du Grand-Paris. Ce SCoT adopté en 2023 identifie Antonypôle parmi les secteurs présentant un cumul de nuisances et de pollutions impactant la santé des populations. L'OAP Antonypôle ne respecte pas les prescriptions P135 et P136 du SCoT associées à ces secteurs* »

Obs. 541 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony ; « *La désimperméabilisation de la ville doit être un objectif du PLUi (...) Mais, s'agissant de la prévention, le PLUi ne fixe pas d'obligations (...) comme celle d'étudier avant construction la possibilité de réaliser les stationnements et circulations automobiles extérieures en dispositifs perméables (enrobés ou pavés drainants). Cette omission est particulièrement importante dans le cas de l'OAP Antonypôle* »

Obs. 555 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony : « *Pollution acoustique (...). Plusieurs secteurs d'Antony concernés par des OAP (Antonypôle, îlots Général-de-Gaulle, notamment) sont actuellement caractérisés par des dépassements des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS).* »

Obs. 556 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony : « *Pollution de l'air (...) Le dossier renvoie vers une future étude sur le cadre de vie pour Antonypôle et à une possible étude d'impact pour l'îlot Général-de-Gaulle. Cela est très insuffisant* »

Obs. 562 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony ; « *OAP Antonypôle - Pollution des sols. Le PLUi est en contradiction avec la circulaire interministérielle (...) relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (...). Pourtant il est envisagé la création d'établissements scolaires et de crèches sur des emplacements où la pollution des sols est soit probable, soit possible* »

Obs. 564 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony : « *OAP Antonypôle - Champs magnétiques ;*

L'OAP Antonypôle prévoit la création d'écoles (...) à proximité immédiate des actuelles lignes électriques à haute tension (...). En l'absence d'études prouvant que les champs électromagnétiques induits par ces lignes après enfouissement ne seront pas supérieures au seuil indiqué, le PLUi ne tient pas compte de l'instruction ministérielle ».

Obs. 566 de M. EDOUARD, conseiller municipal d'Antony : « *La rédaction de l'OAP Antonypôle est au minimum inexacte, possiblement trompeuse et insincère. Le projet est en effet présenté comme comportant un quartier métropolitain avec « une programmation mixte : logements, commerces, services, crèche, bureaux et hôtel ». Mais, en réalité le maire d'Antony*

a exposé en conseil municipal le 7 décembre 2023 qu' « un nouveau programme a été construit » qui supprime l'essentiel des bureaux et l'hôtel.

Obs. 605 de M. ROSNER : « (...) Le PLUi n'est pas en phase avec le questionnement urgent sur les mesures contre l'imperméabilisation des sols, pour l'adaptation au changement climatique (...). Par conséquent nous estimons que cette procédure doit repartir de zéro : (...) Ville Antony - Antonypôle »

Obs. 726 de Mme HUARD d'Antony – Antony Terre Citoyenne : « L'OAP Antonypôle suscite de fortes réserves concernant le logement, la santé, l'emploi et la circulation »

Obs. 815 de M. MAUGER d'Antony : « Le SCOT de la MGP adopté en 2023 identifie en effet Antonypôle parmi les secteurs présentant un cumul de nuisances et de pollutions impactant la santé des populations. Transformer Antonypôle en un quartier comptant des milliers de nouveaux logements et les équipements publics associés (crèches, établissements scolaires...) ne respecte pas les prescriptions P135 et P136 du SCOT associées à ces secteurs (...). La MRAe n'a reçu l'évaluation environnementale qu'en janvier 2023. Son avis fut sévère : "dans l'ensemble, les enjeux liés à la santé sont traités de manière très insuffisante dans le dossier" L'Autorité environnementale a fait dix recommandations, dont deux qui demandent de mener des analyses et de "représenter à l'Autorité environnementale le dossier". Ce que la ville et l'EPT, même s'ils ont alors reporté l'enquête publique, ont ignoré. Pour résumer, l'avis de l'Autorité environnementale remet en cause le manque de justifications et de mesures pour protéger les futurs habitants d'Antonypôle ».

Réponse du maître d'ouvrage

Une grande partie des observations citées ici portent sur l'OAP Antonypôle. Nous y répondons donc dans la partie précédente.

Concernant l'OAP Ilot de Gaulle, il s'agit d'une reprise des éléments prévus et soumis à enquête publique dans le cadre de la modification n°6 du PLU d'Antony, et pour laquelle une évaluation environnementale a déjà eu lieu. Il s'agit d'un secteur en entrée de ville en réaménagement dans le cadre de l'arrivée du tramway T10 (nouvel arrêt de Tram T10, "Carrefour de l'Europe" au droit du terrain). Pour répondre aux potentielles nuisances, l'OAP prévoit un traitement paysager des franges en lien avec l'A86, ainsi qu'une bande de protection des espaces verts existants, à restaurer ou à protéger. Il est également prévu sur le reste de l'îlot une marge de recul végétalisée à respecter par rapport aux voies. L'exigence de stationnement réduite de l'îlot Général de Gaulle devrait également contribuer à limiter le nombre de déplacements individuels motorisés et le trafic associé. Enfin, les normes prévues par le code de la construction pour faire face aux nuisances sonores s'appliqueront.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que dans la réponse précédente sur Antonypôle, seul est développé le sujet relatif aux activités économiques, pour ce qui est des enjeux environnementaux la réponse se réfère à l'étude environnementale effectuée dans le cadre de la modification N°6 du PLU d'Antony et celle qui accompagnera l'élaboration de la ZAC.

En ce qui concerne les potentielles nuisances, la commission d'enquête accueille favorablement les mesures présentées pour en maîtriser l'impact.

9.3.7.3. OAP Fontaine Michalon

Les critiques à l'encontre de cette OAP sont vives, qu'il s'agisse des démolitions ou des reconstructions ; à plusieurs reprises les contributeurs évoquent une présentation du projet insuffisante, inconsistante et mensongère.

Obs. 506 de Mme AUXENFANS d'Antony : « Le document OAP lui-même reconnaît qu'un " gradient de hauteur devra être mis en place pour également assurer la bonne insertion urbaine des constructions vis-à-vis des pavillons", c'est dire combien le contraste va être brutal entre le tissu pavillonnaire et ces "constructions".... Au-delà des victimes directes (propriétaires de pavillons et/ou de commerces, locataires...), l'impact de cette opération s'annonce donc déplorable pour le paysage urbain, c'est-à-dire l'environnement et la qualité de vie (...). La présentation du projet est insuffisante, inconsistante et mensongère (...). Enfin, je refuse catégoriquement que cette OAP soit l'occasion, en rasant 150 mètres linéaires du front de la rue Mirabeau, de faire disparaître le siège du parti communiste d'Antony »

Obs. 452 de Mme LE PORT d'Antony : « opposition au projet du Plan d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du quartier Fontaine Michalon »

Obs. 489 de COUFFIGNAL d'Antony : « NON à l'OAP Fontaine-Michalon. La présentation du projet est insuffisante, inconsistante et mensongère (...). Enfin, je refuse catégoriquement que cette OAP soit l'occasion, en rasant 150 mètres linéaires du front de la rue Mirabeau, de faire disparaître le siège du parti communiste d'Antony »

Obs. 219 d'une anonyme d'Antony : « Ci joint le document signé m'opposant à la démolition d'une partie de la rue Mirabeau et la disparition du local PCF »

Obs. 606 de M. NETO d'Antony : « Je demande que mon pavillon du 65, rue Mirabeau, ne figure pas, donc enlevé de votre plan cartographie OAP (...). Notre quartier reste une zone pavillonnaire paisible (...). Il est donc inutile de concocter des projets immobiliers de grande envergure. On a assez bétonné (...).

Obs. 552 de Mme PRECETTI d'Antony (adjointe au maire) : « (...) La Ville d'Antony souhaite que la règle de hauteur soit précisée pour la partie située à l'Est de la rue Mirabeau. Cette hauteur devra être raisonnable dans le respect d'une transition douce avec le secteur pavillonnaire limitrophe »

Obs. 619 de Mme LABASTE d'Antony : « Le bétonnage du secteur de la Fontaine Michalon doit être stoppé. Je suis opposée à la démolition d'une partie de la rue Mirabeau car rien ne le justifie.

Obs. 623 de Mme DUTEURTRE d'Antony : « (...) Enfin, en tant qu'habitante du quartier Fontaine Michalon, je suis alarmée par le projet de réaménagement annoncé. Insuffisamment documenté et précis, il envisage cependant une « programmation mixte de logements (quelle catégorie ? Dans quelle proportion ?) et de commerces afin de « requalifier le quartier ». Pourquoi celui-ci en aurait-il besoin et de façon si radicale ? Des commerces existent (...). Nous ne souhaitons pas que Fontaine-Michalon devienne une réplique du centre-ville d'Antony. Ce petit quartier a un esprit village et souhaite le conserver (...). Ce quartier doit être entretenu et rénové en tant que de besoin, mais cela ne consiste pas à en raser une partie (...). Quant au local du Secours Populaire Français, situé dans la Cité Duval, il n'en est fait aucune mention. Quel sort sera réservé à cette association caritative, qui joue un rôle essentiel face à la crise sociale ? Enfin, la réalisation de cette OAP aurait pour conséquence la disparition du siège du parti communiste d'Antony (...)

Obs. 388 de Mme HOUVER d'Antony : « (...) La présentation du projet est insuffisante, inconsistante et mensongère (...). Insuffisante : la surface de l'OAP, par exemple, n'est mentionnée nulle part (...). Mensongère par omission : en effet, les activités qu'on fait miroiter « en rez-de-chaussée des opérations (commerces, artisanat, services, etc.) » sont déjà bien représentées (...). Mensongère tout court : contrairement à ce que prétend le document, « la frange végétalisée qui devra être plantée en limite Est du périmètre » n'est pas située « à proximité des résidences pavillonnaires » mais à leur place signifiant ainsi la disparition de

plusieurs pavillons et grands jardins (...) Enfin, je refuse catégoriquement que cette OAP soit l'occasion, en rasant 150 mètres linéaires du front de la rue Mirabeau, de faire disparaître le siège du parti communiste d'Antony (...).

Obs. 649 de M. BOULENGER d'Antony : « *OAP Fontaine-Michalon. Idem obs. 388 et 489* »

Obs. 668 de Mme PAULET d'Antony : « *La présentation du projet est insuffisante, inconsistante et mensongère ; destruction du local du PCF. Idem nombreuses observations 219, 388, 489, 506, 603* »

Obs. 671 de Mme MICHELA d'Antony : « *Idem observations précédentes* »

Obs. 673 de Mme TERRIER d'Antony : « *(...) Le harcèlement des promoteurs est incessant dans les quartiers pavillonnaires, ce qui tient les habitants en alerte. Ceux-ci finissent par découvrir par hasard une OPA concernant leur quartier, comme récemment à Fontaine Michalon, avec la menace de disparition de commerces, et du seul local officiel d'un parti politique. Il est très dommageable que des informations circulent sans qu'une information officielle, puis une concertation avec les premiers habitants concernés soit préalable* »

Obs. 706 de M. FONTAINE d'Antony : « *La présentation du projet est insuffisante, inconsistante et mensongère ; destruction du local du PCF. Idem obs. précédentes Fontaine Michalon* »

Obs. 708 de Mme DEBALLE d'Antony : « *OAP Fontaine Michalon. Idem obs. précédentes* »

Obs. 726 de Mme HUART d'Antony : « *L'OAP Fontaine Michalon doit être revue* »

Obs. 229 de M. HOVER d'Antony : « *OAP Fontaine Michalon. Idem obs. 219* »

Obs. 271 de M. BENARD d'Antony : « *Opération programmée "Fontaine Michalon", pages 92 à 94 du PLUi*

Je propose : - de mettre l'accent sur l'aménagement de la partie ouest, mal desservie, du secteur en objet, ce qui n'apparaît pas dans le projet, - de réduire les coûts et d'éviter de se lancer dans des démolitions coûteuses de petits pavillons, ni d'autre part dans la démolition du trottoir de la rue Mirabeau »

Obs. 392 de M. SIMONET d'Antony : « *1) je demande que mon domicile sorte de l'OAP Fontaine Michalon (cartographie de l'OAP) 63 rue Mirabeau 92160 Antony Etant donné que nous avons tous les commerçants nécessaires dans notre quartier (...), je ne vois pas pourquoi augmenter le nombre de commerce ... Comment créer des espaces verts en supprimant des pavillons avec jardins ? C'est incohérent ... D'autre part, l'avis d'enquête publique (...) n'est pas conforme ; En effet sur l'affiche jaune informant la population d'une enquête publique, ne figure pas la commune d'ANTONY dans les villes concernées* »

Obs. 273 de Mme LACROIX d'Antony : « *(...) Je remarque que, dans ce PLUi, on démolit beaucoup trop au niveau du quartier Fontaine Michalon, Mirabeau. Des coûts importants en résulteront, ainsi que des nuisances pour les riverains (...). Je crains que ce plan d'aménagement ne soit l'occasion d'effectuer des opérations immobilières au profit de grands groupes, sans retombées économiques sur les petites entreprises locales. D'autre part ces opérations immobilières nuisent au caractère original de la commune d'Antony et dégradent le bien-être de ses habitants en privilégiant la densification (...)* »

Réponse du maître d'ouvrage

La partie cartographique de cette OAP sera mis à jour, pour correspondre aux travaux de voirie effectuée récemment. Nous allons également prendre en compte certaines des remarques ci-

dessous, car le but de cette OAP n'est pas de démolir les immeubles existants, comme cela a pu être compris :

- En effet la zone U5, économique, n'est pas adaptée pour cette OAP. Il s'agit de basculer l'OAP en zone U4, mixte, plus adaptée à l'existant, et qui permet la présence d'habitations.
- De plus, les hauteurs seront abaissées : la partie Est de l'OAP passera en indice H12, c'est-à-dire maximum 12 m de hauteur et la partie Ouest en indice H6 (16m).
- Enfin, les indices seront réadaptés à ceux de la zone U4, c'est-à-dire E1 pour l'emprise au sol (emprise limitée à 60% maximum de la superficie du terrain), T1 pour la pleine terre (30% minimum de la superficie du terrain en pleine terre et 5% de la superficie du terrain en pleine terre ou via un coefficient de biotope), et A1 pour l'alignement (construction à l'alignement ou en recul des emprises publiques et voies).

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête est sensible à la position de VSGP de ne pas démolir les immeubles existants et prend note avec intérêt des engagements pris de mettre à jour la partie cartographique de cette OAP, à savoir la basculer en zone U4, mieux adaptée, à abaisser les hauteurs, et à réadapter en conséquence les indices.

9.3.7.4. OAP INRAE

Outre une critique concernant l'insuffisance de la présentation du projet, les coindivisaires d'une parcelle critiquent le classement de celle-ci dans l'OAP et le PAPAG.

Obs. 715 de Mme POUPINEL d'Antony : « Je représente plusieurs des propriétaires de la parcelle BY56 à côté de l'INRAE (...) Je ne comprends pas le classement soudain de cette parcelle dans un PAPAGⁿ² et une OAP (...) Cette parcelle est déjà constructible et dispose d'un règlement depuis plus de 20 ans sans qu'aucun projet (...) ne soit proposé par la commune. L'OAP ne programme qu'un vague projet de construction sans que rien ne soit précisé, parlant entre autres d'espaces verts de pleine terre alors que la parcelle BY56 est la seule qui soit une parcelle cultivée sur la zone. Cette OAP et surtout le PAPAG sont en opposition avec la nécessité d'installer de nouveaux logements dans la zone ce que souligne ce PLUI or cela bloquera tous les projets sachant qu'à date les terrains de l'INRAE appartiennent à l'Etat et ne pourront pas faire l'objet de projet de manière rapide contrairement à la parcelle BY56. Ce PAPAG fige et représente une contrainte ainsi qu'une servitude sans justification concernant cette parcelle ce qui la dévalorise. De plus, il n'est pas tenu compte que cette parcelle fait partie d'un ensemble unique avec des parcelles situées sur la commune de Wissous. Ces parcelles sont classées en zone 2AU et font l'objet de projets (...) ».

Obs. 804 de M. TRICOT de Benoist : « Je représente les propriétaires (une branche de 40 indivisaires) d'une parcelle BY56 à côté de l'INRAE » : Idem obs. 715

Obs. 808 de M. LOUVRIER de Paris : « Nous sommes les propriétaires d'une parcelle BY56 à côté de l'INRAE. Située sur la commune d'Antony ainsi que de parcelles contiguës sur la commune de Wissous. Cette parcelle fait donc partie d'un ensemble unique avec des parcelles sur la commune de Wissous (classée en zone 2AU). Des projets sont en cours sur Wissous et visiblement ces projets ne sont pas intégrés à l'OAP. L'intérêt du bien commun aurait voulu que ces projets soient intégrés dans cette OAP, cela ne semble pas être le cas (...). Dans les différentes OAP d'Antony, seules deux font l'objet d'un PAPAG sans que nous en voyions la justification et l'intérêt pour la communauté. Ce PAPAG fige et représente une contrainte ainsi qu'une servitude sans justification concernant cette parcelle ce qui la dévalorise »

Obs. 211 de M. LIAGRE d'Antony : « *Opposition, relatives à l'Opération d'Aménagement Programmée « OAP INRAe », inscrite (pp. 95) dans le PLUi faisant l'objet de l'Enquête Publique.*

Mes remarques et réserves : La présentation du projet est insuffisante et le projet manque d'une dimension environnementale ainsi que d'une prise en compte des déplacements Insuffisante : la surface de l'OAP n'est mentionnée nulle part, et l'ensemble est décrit sur une seule page. Mes remarques et réserves : La présentation du projet est insuffisante et le projet manque d'une dimension environnementale ainsi que d'une prise en compte des déplacements Insuffisante : la surface de l'OAP n'est mentionnée nulle part, et l'ensemble est décrit sur une seule page (...) opposition, relatives à l'Opération d'Aménagement Programmée « OAP INRAe », inscrite (pp. 95) dans le PLUi faisant l'objet de l'Enquête Publique.

Réponse du maitre d'ouvrage

La parcelle BY56 étant totalement enclavée, son désenclavement n'est possible que dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle a donc toute sa place dans le PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) qui permettra de prévoir un projet incluant cette parcelle et la création d'accès pour cette dernière.

Une OAP définit des orientations pour un secteur mais n'entre effectivement pas dans une présentation détaillée du projet puisque ce dernier reste encore en cours de définition.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maitre d'ouvrage souligne l'intérêt de cette OAP pour désenclaver la parcelle litigieuse. La commission d'enquête en prend note.

9.3.7.5. OAP SANOFI

La seule observation émane de la ville d'Antony : il s'agit en fait d'une demande d'autorisation concernant la création d'une sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale

Obs. 165 de M. BRERO d'Antony, Directeur de l'urbanisme : « *Sanofi : afin de rendre réalisable un projet mixte d'activités majoritairement à destination de la recherche, il apparaît cohérent d'ouvrir la possibilité d'y exercer, en support, des activités d'enseignement. La ville souhaite donc que la sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale » soit autorisée ».*

Réponse du maitre d'ouvrage

Il est proposé de prendre en compte la demande de la ville d'Antony d'autoriser la sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale » au sein de la zone correspondant à l'O (zone U5c).

Commentaires de la commission d'enquête

La sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale » demandée par la ville d'Antony est agréée par le maître d'ouvrage.

Dans la mesure où le développement de la recherche s'inscrit dans les enjeux du PLUi, la décision est cohérente et la commission d'enquête accueille favorablement cette décision.

9.3.7.6. OAP US METRO

Une association reproche à l'OAP de ne pas protéger les terrains de l'artificialisation

Obs. 726 de Mme HUART d'Antony Antony Terre Citoyenne (ATC) :

« L'OAP US METRO ne protège pas les terrains de l'artificialisation »

Réponse du maitre d'ouvrage

L'OAP seule ne protège effectivement pas les terrains de l'artificialisation. Elle a pour but de marquer durablement la destination sportive du lieu. Elle est à coupler avec les dispositions du règlement. En l'occurrence, ce secteur est en zone U6 dans laquelle seuls les équipements publics sont autorisés. De plus, pour prendre en compte l'observation n°726, l'emprise au sol va être réduite à 20%, avec un nouvel indice. Ainsi l'artificialisation sera très limitée.

Commentaires de la commission d'enquête

L'artificialisation des sols s'apprécie à l'échelle du projet, en l'occurrence le maitre d'ouvrage en justifie la nécessité très ponctuellement.

La commission d'enquête prend acte de cette interprétation.

9.3.7.7. OAP Lotissements

Les contributions concernent essentiellement le quartier des Castors, mais l'une d'entre elles mentionne le quartier Pajeaud.

Obs. 51 de M. WENDLING d'Antony : *« La lecture croisée des documents du Plan d'Aménagement et de Programmation, en particulier son annexe 4.2.2.a relative aux OAP pour Antony, et du règlement écrit du PLUI (document 5.1 du dossier de l'enquête publique) fait apparaître une incohérence concernant le lotissement "Castor" autour du parc Marc Sangnier. En effet, alors que l'annexe relative aux OAP pour Antony décrit bien les caractéristiques architecturales propres de ce lotissement, et liste un ensemble de prescriptions pertinentes concernant les opérations d'agrandissement ou de restauration du bâti (...), le règlement écrit inclut ce lotissement dans la zone UIPc et lui applique, au chapitre 3.5 du règlement, page 63, un ensemble de prescriptions architecturales qui ne correspondent pas à la réalité du patrimoine existant. »*

Obs. 725 de M. VIAUD d'Antony : *« Je sollicite un règlement plus restrictif afin de maintenir la pratique initiale d'occupation dans le quartier LES CASTORS DE LA BIEVRE à Antony et interdire une dérive vers des locations meublées multiples dans un même bâti ».*

Obs. 674 de M. COCOUAL de Bourg-la-Reine : *« Le quartier des Castors (...) devrait être protégé pour garder son caractère d'origine La préservation du style et de la destination familiale du quartier me semble importante, ainsi que l'interdiction d'une densification du bâti afin de conserver cet îlot de verdure »*

Obs. 627 d'une anonyme : *« Je suis pour un PLUi qui préserve le caractère résidentiel et familial du groupement de maisons des Castors de la Bièvre »*

Obs. 602 de M. JACQUET d'Antony : *« Conserver une zone pavillonnaire, et le fruit du travail d'anciens salariés d'une même entreprise, une trace historique et une qualité du travail ».*

Obs. 112 de Mme LAURENT d'Antony : *« j'habite avenue des Cottages à Antony, rue à cheval sur Bourg la Reine et Antony dans l'ex-lotissement des Castors. Le projet de PLUI me semble totalement inadapté pour notre quartier car le projet se veut très contraignant par*

rapport à la configuration d'origine des maisons alors que toutes les maisons ont fait des modifications plus ou moins importantes »

Obs. 673 de Mme TERRIER d'Antony : *« Les habitants du quartier Pajeaud ont vu disparaître les services publics de leur quartier, les nécessités sont pourtant très fortes »*

Réponse du maître d'ouvrage

Le choix a été fait de proposer une protection assez stricte pour les zones concernées par les lotissements à l'architecture et à l'urbanisme spécifiques, tels que ceux dit « Castors ». Le but est de maintenir la cohérence extérieure entre ces pavillons, particulièrement caractéristiques de ce type de construction du milieu du 20^{ème} siècle.

Cependant, il a été soulevé pendant l'enquête un problème de cohérence au sein des documents, concernant les différents lotissements de type « Castors ». Pour y remédier, nous allons changer le zonage du lotissement des « Castors Marc Sangnier » situé à Antony comme demandé dans les avis n°51 et 646. Nous allons le réintégrer dans la zone pavillonnaire U1, pour éviter les incohérences avec les prescriptions non adaptées de la zone U1Pc. Pour rappel, ce lotissement fait déjà l'objet d'une OAP Lotissements détaillée qui permet une protection ciblée des caractéristiques urbaines et architecturales de ce quartier

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage a fait le choix d'une protection assez stricte des lotissements dits notamment des Castors, et pour des raisons de cohérence, il envisage une modification du zonage. La commission d'enquête est favorable à ces mesures.

9.3.8. Le Plessis Robinson

9.3.8.1. L'OAP Le Plateau

Quelques contributeurs expriment leur satisfaction mais la plupart pointent la densification, la diminution du parc de logement social, la gentrification, la réduction des espaces verts, la multiplication des îlots de chaleur, le choix de la démolition au détriment de la réhabilitation.

Obs. 84 de M. MALINGE du Plessis-Robinson : *« OAP Plateau Plessis Robinson rue Auguste Rodin - toute la barre d'immeuble de la rue Auguste Rodin est une passoire phonique, (...) même avec toutes les rénovations du monde je ne pense pas que cela suffise à ce que les nuisances ne soient ne serait-ce qu'atténuées d'1/10^{ème} »*

Obs. 223 de M. BLOSSE d'Antony : *« Dans le cadre de votre enquête publique OAP Plateau, je souhaiterais obtenir un rendez-vous avec la personne en charge de ce projet afin d'avoir de plus amples détails et précisions quant au devenir du secteur Joliot Curie en particulier. »*

Obs 246 de M. MOKRANI de Plessis Robinson : *« Le projet du Plateau qui me paraît être le plus gros projet à venir, est tout à fait nécessaire. Bien sûr certains endroits (...) ont des aspects verdoyants avec des arbres de qualité qui méritent d'être conservés, mais la Ville est soucieuse des arbres et je lui fais confiance pour maintenir les plus beaux spécimens. Pour autant, de l'autre côté de l'avenue Léon Blum, vers l'école Joliot Curie, il y a peu d'espaces verts et ceux qui existent sont peu qualitatifs et pas très bien entretenus. En outre, il s'agit des seuls quartiers relativement enclavés, des rues et parkings en « cul de sac » qui facilitent le regroupement des quelques jeunes un peu bruyants pour les riverains »*

Obs. 577 de M. HURPEAU de Plessis Robinson : *« Les logements locatifs sociaux édifiés l'ont été à partir des années 50 (...) Ce patrimoine a fait l'objet de nombreux travaux. Et pourtant les logements bénéficient encore de loyers abordables. (...) Certes les logements*

sociaux seront reconstruits à l'unité près mais les augmentations de loyers, de charges et la typologie des relogements proposés seront différents »

Obs. 300 de M. CERNY de Plessis Robinson : « (...) Il s'agirait de démolir un ensemble immobilier de 1500 logements sociaux, propriété de Hauts-de-Seine Habitat pour les remplacer par 3000 logements de mixité sociale (...). Suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 25 avril au 25 mai 2022, le Préfet des Hauts-de-Seine et le commissaire-enquêteur ont émis un avis défavorable, il serait souhaitable d'étudier, en concertation avec les habitants, une nouvelle proposition de réhabilitation »

Obs. 340 de M. SERGE de Plessis Robinson : « LA DENSIFICATION PRÉVUE PAR LE PLUI AU PLESSIS-ROBINSON EST EXCESSIVE (...).il est demandé à la commission d'enquête d'appeler VSGP à revoir son plan de densification sur le Plessis Robinson, en inscrivant les 3 réserves suivantes : - En tout premier lieu en modérant les ambitions des OAP, en particulier de l'OAP Novéos ou le secteur prévoit des hauteurs de façades pouvant aller jusqu'à 26m. Passer les secteurs de ces OAP à un maximum de 13m de hauteur de façade est une bonne solution - En second lieu, en passant le minimum de pleine terre à 30% comme l'exige le SCoT - En troisième lieu en sanctuarisant le quartier du Hameau en tant que quartier exclusivement pavillonnaire »

Obs. 410 d'un anonyme de Plessis Robinson : « (...) Ces immeubles ont été correctement entretenus ; (...) l'objectif de cette OAP c'est de densifier le bâti et le nombre de logements. La mairie fait toujours référence à l'esprit village mais je ne pense pas que celui-ci va subsister avec cette urbanisation à outrance

Obs. 600 de M. CERNY de Plessis Robinson : « (...) La densification du bâti va créer des îlots de chaleur alors qu'actuellement les immeubles sont séparés les uns des autres par des espaces verts qui préserve toute la biodiversité du quartier (...). Si vous détruisez notre quartier c'est toute la vie sociale instaurée entre les voisins qui disparaît puisque chacun d'entre eux va être relogé dans des quartiers différents. À mon âge il va être difficile de recommencer à zéro une vie ailleurs. Beaucoup de travaux ont déjà été réalisés sur ces immeubles aussi plutôt que de les détruire il serait souhaitable de les réhabiliter »

Obs. 681 de Mme LAUNAY élue du conseil municipal de Plessis Robinson : Je confirme mon premier avis de demande de report et mon avis totalement défavorable à ce projet de PLUI. (...) Mme Launay, considérant les réponses succinctes à l'avis de l'Etat et de la MRAe, et le contexte électoral, demande un report de l'enquête. Elle considère notamment que l'identification des secteurs de mixité sociale demande un travail complémentaire. (...)

Obs. 763 d'un anonyme de Plessis Robinson : « Les OAP sectorielles du Plessis Robinson, "Quartier des architectes", "Le plateau", "Novéos" (...) : ces 3 OAP ont comme finalité de densifier la population par la construction à terme d'environ 8 700 logements. (...) L'accroissement du parc de véhicules engendrera inéluctablement une aggravation de la pollution de l'air »

Obs. 65 d'un anonyme de Plessis Robinson : « Par rapport à une démolition/reconstruction, une réhabilitation est souvent plus vertueuse écologiquement, et contribue à la sobriété, du point de vue de la consommation d'énergie et de matières premières. Le remplacement de ces logements sociaux par des logements de standing accentuerait la gentrification, dégradant la vie quotidienne des foyers modestes relogés plus loin de Paris »

Obs. 66 d'un anonyme de Plessis Robinson : « Je suis inquiet de voir des logements sociaux grignotés petit à petit et remplacés par des logements "de standing", entourés certes d'espaces verts mais clôturés. La vie de quartier disparaît au profit de la gentrification de la ville. Densifier, c'est diminuer l'aération naturelle et réduire la végétalisation, et c'est s'assurer, lors des prochaines canicules qui seront de plus en plus fréquentes et violentes, de températures extrêmes ».

Réponse du maître d'ouvrage

VSGP et la ville du Plessis-Robinson sont pleinement conscientes de la qualité des espaces verts sur le périmètre de l'OAP du Plateau, notamment sur le secteur Albert Thomas. Une étude urbaine est d'ailleurs menée comprenant un relevé des arbres et des espaces verts qualitatifs afin de concevoir un projet prenant en considération les espaces de qualité existants.

A l'inverse, les bâtiments ne sont pas du tout vertueux. Leur isolation thermique est totalement inopérante. L'isolation phonique est également très mauvaise créant, au-delà de l'intimité perdue, des troubles de voisinage. Certains avis émis pendant l'enquête publique soulèvent ces difficultés.

De plus, aucun bâtiment n'est accessible aux personnes handicapées et ils sont difficiles d'accès pour les personnes âgées ou toute autre personne avec des difficultés pour se mouvoir. Les familles avec enfants, en bas âge, et les personnes à mobilité réduite refusent le plus souvent les logements de ces secteurs en raison de leur difficile accès.

L'étude urbaine en cours étudie toutes les possibilités, afin de pouvoir comparer des scénarios de démolition des bâtiments et des scénarios de réhabilitation lourde.

Les logements sociaux éventuellement démolis seront soit reconstitués directement par Hauts-De-Seine Habitat en maîtrise d'ouvrage directe, soit réalisés en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) par des opérateurs privés dans le respect de critères de prix fixés par Hauts-De-Seine Habitat. Il n'y aura donc pas de promoteurs qui s'enrichiront sur la reconstruction des logements sociaux.

Depuis plus de 30 ans, tous les projets de la ville du Plessis-Robinson comportent une part importante d'espaces verts et d'eau, permettant une qualité de vie agréable. Dans les nouveaux quartiers, les espaces sont largement déminéralisés par la suppression des routes, des parkings aériens notamment, pour rendre ces quartiers verts et respirables dans un cadre architectural harmonieux et à taille humaine.

Les locataires seront invités à des réunions de présentation lorsque le projet urbain sera plus avancé. Par ailleurs, ils seront protégés et accompagnés tout au long du processus de déménagement et de relogement. Plusieurs propositions seront possibles et le reste à charge identique au jour du relogement, comme cela s'est toujours pratiqué sur la commune du Plessis-Robinson.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage s'engage fortement sur les espaces verts et laisse ouverte l'option démolition/reconstruction ou réhabilitation pour le bâti très dégradé. Le relogement des locataires est un enjeu essentiel de cette opération.

La commission d'enquête est satisfaite de la réponse du maître d'ouvrage.

9.3.8.2. OAP NOVEOS

Les critiques se focalisent sur le devenir du lotissement du Hameau, quartier pavillonnaire dont la sortie de l'OAP Noveos est demandée. La densification est toujours ciblée, et la préservation des arbres demandée.

Obs. 181 de l'association « Le Hameau Gaulois du Plessis Robinson » : (...) *PLU 2015 : notre quartier reste un secteur pavillonnaire dans le zonage 2024 : notre quartier accepte des hauteurs de façade de 13 m et devient zone de projet dans le zonage (...).*

NOS DEMANDES

Premier paquet de demandes fondamentales :

(...) Identifier notre quartier comme un secteur exclusivement pavillonnaire (U1d) ; sortir notre quartier de l'OAP Noveos (...)

Second paquet de demandes fondamentales :

Nord du quartier, côté parc technologique, le long de la D60 :

Ne pas abattre les arbres d'alignement longeant la D60. Replanter 4 arbres à grand développement devant le bâtiment Emerige. N'accepter que des bâtiments d'habitation collectifs que de 13 m maximum

Sud du quartier côté collège :

Valider la solution retenue par M. le Maire sur la zone dite de « 85 m » combinant une ligne de bâtiments R+2+C le long du collège et une ligne de pavillons le long de notre quartier ».

Obs. 190 de M. PREVOT de Plessis-Robinson : « Notre quartier pavillonnaire devient un secteur de bâtiments d'habitation collectifs intégré dans une zone de projet (OAP Novéos) dont à ce stade, l'urbanisation est toujours très mal définie (...). Les 3/4 des habitants du quartier ne veulent pas de cette transformation (...). Nous demandons que la réglementation soit respectée, c'est à dire : 1 - la densification doit être raisonnée et raisonnable. Il est demandé +15% de densification (pas +70%) 2 - notre quartier pavillonnaire doit rester exclusivement pavillonnaire (quelle est l'utilité publique dans ce projet de transformation ?) 2 - la pleine terre demandée par le SCoT doit être respectée (30% de pleine terre minimum partout) 3 - les alignements d'arbres doivent être protégés (Loi 3DS) »

Obs. 257 de Mme MEAUX de Plessis Robinson : « Sortir le quartier du Hameau de l'OAP Novéos. (...). Cette inclusion permet ainsi de défigurer notre quartier dès qu'un terrain se libérera et de construire des projets d'une hauteur déraisonnable pour le quartier et les habitants des pavillons en place »

Obs. 255 de M. PONT HAURIE de Plessis Robinson : « Nous demandons le retrait du quartier du Hameau de l'AOP NOVEOS ».

Obs. 265 de Mme MEAUX de Plessis Robinson : « Une densification raisonnée ; s'agissant du Plessis-Robinson, alors qu'il est préconisé une densification de +15% sur le Grand Paris, Le Plessis-Robinson affichera une densification à +70% une fois les constructions en cours livrées (...). L'OAP Noveos ayant déjà absorbé une bonne partie de cette densification, je demande que le quartier du Hameau soit épargné et maintenu en zone pavillonnaire ».

Obs. 277 de Mme ALLAIN WORLDLINE de Plessis Robinson : « Notre quartier du Hameau est une zone pavillonnaire (...). Nous demandons à sanctuariser notre quartier dans le PLUI en tant que secteur exclusivement pavillonnaire, dont l'avenir ne sera pas déterminé par l'OAP Noveos ».

Obs. 278 de Mme CAYATTE SERVAN de Plessis Robinson : « Je vous demande donc de laisser notre quartier en tant que zone pavillonnaire U1d et de le retirer de l'OAP Noveos »

Obs. 320 de M. PREVOT : « Tout ce que nous demandons c'est que la réglementation soit respectée, c'est à dire :

1 - la densification doit être raisonnée et raisonnable. Il est demandé +15% de densification (pas +70%)

2 - notre quartier pavillonnaire doit rester exclusivement pavillonnaire (quelle est l'utilité publique dans ce projet de transformation ?)

3 - Les jardins privés des zones pavillonnaires ne doivent pas être touchés

4 - la pleine terre demandée par le SCoT doit être respectée (30% de pleine terre minimum partout)

5 - les alignements d'arbres doivent être protégés (Loi 3DS) ...etc... ».

Obs. 326 de M. SERGE de Plessis Robinson : « *UN BILAN DE PLEINE TERRE EST IMPÉRATIF SUR L'OAP NOVEOS. Novéos représente 70 Ha. Plus de la moitié de cette surface serait affectée à des équipements (stade, piscine...) et à la zone d'activité. Il reste donc moins de 30 Ha pour construire 4600 logements, soit plus de 10000 habitants supplémentaires à ajouter aux 30000 de la ville. La densité y sera donc gigantesque. Sur le projet de zone, cela correspond au secteur UPPr2a (...). ? L'OAP demeurant très floue (malgré 9 ans d'existence !!!) un bilan de pleine terre doit être demandé par la commission d'enquête afin que les administrés puissent vérifier la conformité de l'OAP aux impératifs fixés par le SCOT à un minimum de 30% de pleine terre »*

Obs. 576 de Mme CHABBAL TON de Plessis Robinson : « *il faut qu'il y ait des infrastructures cyclables dimensionnées aux pôles d'habitation ou d'activité et en continuité avec les communes avoisinantes (...).IL faut faire un recensement et exiger la préservation des arbres existants »*

Obs. 678 de M. TURCAT de Plessis Robinson : « *L'OAP Noveos. IL faut faire un recensement et exiger la préservation des arbres existants ».*

Réponse du maitre d'ouvrage

Les contributions portant sur cette OAP reprennent plusieurs sous-thématiques :

- Quartier du Hameau
- La pleine terre au sein du secteur de l'OAP Noveos
- La préservation des arbres existants

Concernant le quartier du Hameau :

Le quartier du Hameau a fait l'objet de plusieurs commentaires lors de l'enquête publique sur le PLUi. Il est d'abord à noter que sur 32 contributions :

- 3 contributions ont été déposées par l'Association du Hameau Gaulois et 6 par son président,
- 1 contribution de M BONNEMYE, membre de l'association, reçu à plusieurs reprises par Monsieur le Maire
- 9 contributions ont été déposées par des membres de cette même association, dont certains ont été reçus par Monsieur le Maire à plusieurs reprises,

En outre les contributions 190-244-303-305-320 et 323 (6) sont très similaires.

Ainsi, sur 32 contributions, au moins la moitié émane d'un nombre limité de personnes membres de l'association du Hameau Gaulois.

Ceci étant dit, VSGP et la ville du Plessis-Robinson entendent les inquiétudes liées à ce secteur. Lors de la révision du PLU du Plessis-Robinson, achevée en 2015, les habitants du quartier ont été une très grande majorité à exprimer le souhait de conserver la zone pavillonnaire dans sa forme actuelle, ce que la ville a accepté et maintenu, à l'exception des angles et de leurs abords immédiats ce qui a été bien accepté.

Depuis quelques mois, sans doute du fait de l'évolution d'une partie des riverains, il semble que cette position ait changé chez un grand nombre d'habitants du secteur. Ce ressenti a été confirmé lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 9 mars 2023. En effet, il a semblé alors qu'une majorité des habitants présents souhaitait engager des négociations avec la ville, l'EPFIF (Etablissement public foncier d'Ile-de-France), ou un promoteur, d'où l'émergence de l'Association du Hameau Gaulois.

Au vu des contributions déposées, les avis sont donc partagés sur le devenir de ce secteur. Néanmoins, la ville du Plessis-Robinson est soucieuse d'entendre tout le monde et plusieurs

rencontres ont eu lieu avec l'association du Hameau Gaulois, dont les propositions ont été appréciées. Malheureusement cette association s'est ensuite engagée dans un combat non constructif. Pourtant il a été très clairement annoncé tant en réunion publique et lors d'un conseil municipal, que la ville n'a le souhait de transformer ce secteur pavillonnaire en zone d'habitat collectif. Il s'agit seulement pour la ville, comme pour les riverains, de se laisser la possibilité de pouvoir choisir la possibilité de faire ou de ne pas faire.

En revanche, en ce qui concerne la zone du Parc des sports, située à l'arrière des pavillons de la rue du Hameau, comprenant le collège dont les travaux ont débuté et la piscine, qui sera reconstruite sur son site actuel, les propositions de l'association s'avèrent intéressantes et serviront aux architectes-urbanistes, qui feront une ou plusieurs propositions chacun tant sur les angles que sur cette partie du parc des sports amenée à être requalifiée. Néanmoins cela ne concerne pas l'élaboration du PLUi.

A ce stade, VSGP et la ville du Plessis-Robinson souhaitent maintenir dans le PLUi la possibilité d'évolution du secteur du Hameau à moyen ou long terme et supprimer le caractère « sanctuarisé » de cette zone pavillonnaire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (et le passage en zone UP dans le PLUi).

Ceci ne signifie pas que les habitants seront tenus de vendre leur pavillon aux promoteurs. La commune veillera à continuer à les accompagner dans leurs choix. Le changement de zonage n'empêchera aucunement les propriétaires qui le souhaitent de conserver leur pavillon. Il offre simplement une possibilité d'évolution.

Concernant la pleine terre au sein de l'OAP Noveos :

Le minimum d'espaces de pleine terre inscrit au PLUi est un plancher et non un plafond. Les opérations d'ores et déjà livrées ou en construction sur le secteur Noveos font apparaître un bilan d'espaces verts positif. Il ne faut pas oublier que sur les parcelles non mutées et sur celles en cours de construction, il n'existait quasiment aucun espace de pleine terre car les parcelles étaient construites en général d'un hangar et de parkings autour. Le bilan d'espaces de pleine terre était mauvais et le bilan d'espaces verts et d'espaces d'agrément extrêmement défavorable. La mutation et les projets de construction améliorent donc fortement la situation par rapport aux parcelles préexistantes.

Les objectifs du SCOT s'apprécient à l'échelle du Territoire et non d'une OAP.

Concernant la préservation des arbres existants : depuis la loi 3DS, les alignements d'arbres sur voirie sont protégés et leur abattage nécessite une demande d'autorisation préfectorale. Ces arbres d'alignement seront ajoutés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental afin d'en faciliter l'identification. Toutefois, le PLUi ne les protège pas particulièrement, il s'agit d'un rappel aux dispositions du code de l'environnement issues de la loi 3DS.

Commentaires de la commission d'enquête

Concernant le quartier du Hameau, les positions de l'association contributrice et de la ville sont radicalement antagonistes.

Le maître d'ouvrage comme la ville ont finalement décidé de maintenir une possibilité d'évolution et de mettre fin à la sanctuarisation de ce quartier pavillonnaire.

Concernant la pleine terre, le maître d'ouvrage considère que la situation s'est améliorée, mais il ne s'engage pas sur la préservation des arbres existants.

La commission d'enquête s'interroge sur le bien-fondé d'une évolution qui, à terme, aboutirait à la disparition d'un ensemble d'une quarantaine de pavillons dans un quartier appelé à devenir très dense.

9.3.9. Malakoff

Une seule des quatre OAP mises en œuvre sur la commune de Malakoff a fait l'objet de réserves : il s'agit de l'OAP NOUZEAX-BARBUSSE-STALINGRAD-AVAULEE. Les critiques concernent la prise en compte insuffisante du réchauffement climatique, mais aussi la densité, la hauteur qui ferment les paysages.

9.3.9.1. L'OAP Nouveaux-Barbusse-Stalingrad-Avaulée.

Obs. 779 d'une anonyme de Malakoff : « A Malakoff, je constate que le principal ilot de fraîcheur est en cours de destruction. La zone du rond-point Stalingrad et ses abords sont transformés en zone commerciale, ainsi que le stade qui vient de perdre sa pelouse naturelle qui permettait de rafraîchir l'air à 34°C alors qu'il faisait 42°C. J'ai aussi pu constater que les nouvelles constructions (exigeant par le PLU un minimum d'arbres de grande hauteur) détruisent la végétation existante pour offrir un espace insuffisant aux arbres futurs, ainsi que la disparition quasi totale de la pleine terre (...). Chaque arbre doit pouvoir être référencé par une fiche comme élément du paysage à protéger, au fur et à mesure de leur recensement. Nous avons besoin d'espaces dégagés, surtout en petite couronne, et non pas de fermer tout ce qui était encore ouvert jusque-là par des bâtiments de plus en plus hauts (...). La densité est une des plus fortes du monde ; la ville doit rester attractive, par le bien-être qu'elle apporte à ses habitants, et non devenir une favéla de béton en augmentant au-delà du raisonnable sa densité urbaine »

Obs. 87 d'une anonyme de Malakoff : « Contenir les projets de surélévation car le charme de Malakoff tient à ses constructions assez basses Protéger les arbres (ceux du parc Larousse ne sont pas qualifiés arbres remarquables et pourtant...) Végétaliser le plus possible pour créer des ilots de fraîcheur me semble très urgent ».

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'observation 779 qui pointe notamment l'importance de conserver les arbres anciens :

Cette contribution met en avant, à raison, la présence des arbres au sein de la ville dense qu'est Malakoff, dans leur rôle de rafraîchissement, de protection contre les épisodes extrêmes et de régulation.

C'est dans cet esprit que le projet de PLUi a été travaillé pour 1) protéger les arbres en référençant des arbres remarquables et remarquables 2) permettre là où c'est possible/souhaitable d'imposer un retrait végétalisé favorisant le débord végétal sur la rue 3) protéger des espaces verts existants par des espaces paysagers protégés.

Par ailleurs, c'est cet esprit qui guide l'ensemble du futur document d'urbanisme et notamment les secteurs de projet de la ville de Malakoff, qui réservent, partout où c'est possible, des espaces verts visibles et/ou accessibles depuis l'espace public au sein des opérations portées ou accompagnées par la commune.

Le rédacteur aura tort d'affirmer que « à Malakoff, le principal ilot de fraîcheur est en cours de destruction ». La contribution semble faire référence au rondpoint Barbusse (et non Stalingrad qui n'existe pas) où la commune développe un projet d'aménagement permettant la désimperméabilisation d'un hectare sur les neuf que compte l'opération en réduisant la place de la voiture pour aménager un quartier à hauteur d'enfants, plus sécurisé, plus durable.

Ce projet d'aménagement, concerté depuis 2017, porte en son cœur la question de la végétalisation et de la renaturation, que ce soient sur les futurs espaces publics ou au sein des futures opérations privées.

Deux arbres situés sur le rondpoint ont été transplantés sur la place Léo Figuères, six autres à l'arrière du 29 Stalingrad et deux dans des écoles. Des diagnostics phytosanitaires ont été réalisés. Aucun arbre sain ne sera arraché sur ce périmètre. Les arbres restants seront soit intégrés à l'espace de la place, soit transplanté à proximité.

La pelouse hybride du stade a été choisie pour ses qualités tout à la fois d'augmentation du temps de jeu (particulièrement nécessaires puisque le stade Lénine sera indisponible pour permettre la réalisation d'un réseau de géothermie) et de perméabilité. Elle est composée à 80% de fibres naturelles, permettant l'évapotranspiration.

Par ailleurs 1300m² d'espaces aux abords du stade ont été désimperméabilisés lors de cette opération.

Il est donc parfaitement inexact de dire que la commune ne préserve pas les arbres dans ce secteur.

Le rédacteur aura également tort de souligner que « les nouvelles constructions détruisent la végétation existante pour offrir un espace insuffisant aux arbres futurs, ainsi que la disparition quasi-totale de la pleine terre ». A contrario, depuis que le PLU de la ville de Malakoff est en vigueur, ce sont près de 5000m² de pleine terre supplémentaire qui ont été développés par rapport à l'existant. En effet, beaucoup de bâtiments existants disposent d'une emprise au sol excédentaire par rapport aux règles établies dans le PLU et reprises ou amplifiées dans le PLUi. Les projets développés ont donc, le plus souvent, permis de végétaliser les parcelles bien davantage qu'elles ne l'étaient.

Pour autant, très sensible aux enjeux du dérèglement climatique particulièrement sensible et perceptible dans nos villes denses, la commune a tenu à multiplier les rues où un débord végétal peut permettre d'améliorer le confort d'usage des piétons et la sensation de fraîcheur. C'est ainsi que la rue Paul Bert, le boulevard Camélinat ou encore la rue Paul Vaillant Couturier, imposent désormais des retraits aux nouvelles constructions pour permettre ces respirations et ces continuités paysagères.

C'est toujours dans cet esprit que la commune de Malakoff a protégé 41 sentes, passages, impasses pour éviter de nouvelles constructions et maintenir les qualités urbaines et paysagères, baissé la hauteur maximale et protéger tous les espaces verts publics et privés suffisamment conséquents pour garantir leur pérennité.

Concernant l'observation 87 :

Comme l'a noté la contribution, la commune a baissé les hauteurs maximales autorisées sur une bonne partie de son territoire, identifié et protégé des sentes remarquables et du bâti à protéger, ainsi que des espaces verts protégés et des emprises pour développer des espaces verts visibles et/ou accessibles depuis l'espace public.

Concernant la protection des arbres et leur qualification en « arbres remarquables » une première identification a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi début 2023. La Ville de Malakoff a l'intention de mettre en place une Charte de l'Arbre afin de développer et protéger davantage son patrimoine arboré. Dans ce cadre, un travail d'inventaire est en cours de réalisation et pourra donner lieu au complément de la liste actuelle des « arbres remarquables ». En effet, certains arbres du parc Larousse présentent des caractéristiques notables par leur hauteur ou par leur circonférence. Ils pourront certainement être pris en compte dans ce cadre ultérieurement.

Commentaires de la commission d'enquête :

Le maître d'ouvrage a recensé toutes les opérations qui ont été initiées pour végétaliser la ville, la désimperméabiliser, conserver les arbres, augmenter les espaces de pleine terre, diminuer les hauteurs d'immeubles.

La commission d'enquête prend acte de ces réalisations, gages de la volonté de VSGP de prendre en compte les conséquences du réchauffement climatique.

9.3.10. Sceaux

9.3.10.1. OAP De Gaulle

L'OAP de Gaulle fait l'objet d'oppositions tranchées mais peu nombreuses : il lui est reproché de ne pas être consensuelle, de ne pas avoir intégré les principes de la mobilité douce, de faire la part belle à un urbanisme qui ne fait pas l'unanimité (hauteur excessive, densification, bétonisation contraire aux objectifs du PCAET, renaturation insuffisante).

Obs. 816 de M. PHILIPPE de Sceaux : « *Concernant l'OAP Charles de Gaulle, le PLUI doit intégrer la réserve du commissaire enquêteur de création de pistes cyclable alors que le rétrécissement prévu de la voirie le rendrait impossible à tout jamais, le projet en l'état actuel est en contradiction avec la politique de mobilité douce* »

Obs. 314 d'un anonyme de Sceaux : « *Enfin, l'OAP De Gaulle (OAP sectorielle Sceaux) correspond à une vision combattue par de nombreux Scéens, dont les commerçants riverains et ceux de la rue piétonne supposés en bénéficier. Il doit être totalement repensé, et répondre aux besoins réels des usagers. On doit à cet égard s'étonner que le garage Renault soit considéré comme remarquable* »

Obs. 179 de M. BASSET de Sceaux : « *Mise en zone de projet du centre-ville de Sceaux (place Charles de Gaulle et terrain du parking amiral) en OAP Grande hauteur. (...) cet espace (place Charles de Gaulle et pas seulement parking Amiral) aurait pu être mis à profit pour une renaturation de Sceaux (square, îlot de biodiversité pour plus de fraîcheur) et une fonction résidentielle moins dense/moins haute, plus consensuelle. Le projet de PLUI (...) entraînerait une bétonisation qu'on peut considérer comme excessive et contraire aux objectifs du PCAET (...). Nécessité de protéger également les arbres marronniers de la place Charles de Gaulle ; sauf erreur ces arbres remarquables ne semblent pas numérotés dans la carte de référencement* »

Réponse du maître d'ouvrage

- Le projet du centre-ville de Sceaux correspondant à l'OAP De Gaulle repose sur :
- L'implantation de nouvelles boutiques proposant une offre qualitative complémentaire à l'offre commerciale existante ;
- La requalification des espaces publics permettant d'étendre le secteur piétonnier du centre-ville par la création d'une rue piétonne et de places, l'agrandissement des trottoirs, l'apaisement de la circulation automobile.
- Une végétation plus abondante, sur les espaces publics, mais également dans le projet immobilier ;
- L'amélioration du stationnement avec un parking de 150 places publiques en lieu et place des 80 actuelles ;
- La réorganisation du carrefour ;
- Un programme de logements dédiés aux jeunes actifs et aux familles ;
- La réhabilitation du château de l'Amiral et la création d'un nouveau jardin public dans la continuité du cœur d'îlot constitué des jardins privés des riverains des rues Charles Péguy et Fontenay.

Le projet a pour ambition de rompre avec l'aspect très routier de ce secteur en redonnant sa juste place à la voiture au profit des piétons (élargissement des trottoirs, création d'une voie piétonne, création de places, priorité donnée au piéton pour traverser). Des aménagements cyclables seront par ailleurs prévus.

Le 2e enjeu de ce projet est de conforter le tissu commercial de Sceaux en créant une quinzaine de boutiques. Dans un contexte très concurrentiel et avec le développement des centres-villes voisins, il est essentiel que Sceaux continue à être attractive et la création de nouvelles boutiques y participe.

Le projet comporte par ailleurs un volet végétalisation avec la création d'un square public, la végétalisation des espaces publics, en accompagnement de leur requalification, le renouvellement des alignements arborés, la végétation du cœur de l'îlot Voltaire.

Le garage Renault fait effectivement partie des bâtis remarquables. Il s'agit en effet d'un rare témoignage d'architecture semi-industrielle à Sceaux. Le bâtiment, construit dans les années 60, forme une proue en avancée à l'angle de la rue de Fontenay et de l'avenue de Camberwell, monumentalisée par un porte-à-faux. Les allèges filantes, autrefois traitées avec un revêtement en pâte de verre, accompagnent cette position urbaine dominante et marquent l'horizontalité.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage exprime la volonté de substituer au tout-routier un espace végétalisé et plus accueillant pour les piétons, voire à plus long terme pour les cyclistes ; il souligne aussi la nécessité de conforter la dynamique commerciale de la ville.

La commission d'enquête considère que ces mesures participent aux objectifs du projet.

9.3.11. Montrouge

9.3.11.1. OAP Pierre Brossolette

Cette OAP est considérée comme contraire aux objectifs généraux du PLUI, elle entraîne des impacts négatifs sur la qualité de vie des habitants par la hauteur des constructions prévues et la destruction des zones pavillonnaires.

Obs. 514 de Mme LACORTE de Montrouge : « Ces projets, contenus dans l'OAP « Marne-Brossolette », me paraissent contraires aux intérêts des habitants mais aussi contraires aux objectifs généraux du PLUI. Ces projets vont entraîner des impacts très négatifs sur la qualité de notre vie (...). Au niveau du quartier c'est essentiellement un projet de densification urbaine avec : - La destruction de la seule zone pavillonnaire du quartier, près de la gare de Chatillon Montrouge, qui sera remplacée par des immeubles - La suppression d'une zone non construite au milieu de l'avenue de la Marne (...) et qui va être remplacée par des tours d'habitation de 11 et 12 étages - La construction de tours de grande hauteur de 12 et 13 étages sur le site des Editions Législatives »

Obs. 531 de Mme BEZNIA de Montrouge : « D'un côté on rase tout et on recommence, en expropriant des propriétaires privés (gare Chatillon Montrouge, Ilot Marne Brossolette), de l'autre on rénove quand il s'agit de logements sociaux (Les Halles de Montrouge), ce qui est à la fois plus écologique et plus humain »

Obs. 551 de Mme RIVASSEAU de Montrouge : « la rénovation du secteur Marne-Brossolette-Pelletan-Bert-Verdier, avec encore des constructions et le fameux « bien vivre ensemble », argument publicitaire mais non applicable dans la « vraie vie ». Il faut vraiment que nos élus soient plus respectueux de l'environnement et des riverains »

Obs. 118 de Mme DORKENOO de Montrouge : « Les habitants se considèrent privés de soleil, notamment pour ceux de l'immeuble au-dessus de l'Intermarché qui ne reçoivent déjà aucune lumière du côté de l'avenue Pierre Brossolette ; et qui vont avoir des immeubles de 12 à 14 étages du côté de l'avenue de la Marne. Leur bâtiment de logements sociaux est pris en tenaille et les architectes du projet n'ont pas su apporter de réponse satisfaisante à ce sujet.

Créer des balcons sans lumière ne résoudra rien. Les propriétaires des zones du Triangle Marne Brossolette et du quartier de Gare se considèrent spoliés par les futures expropriations bien en deçà des prix du marché pour tous les propriétaires »

Obs. 402 de Mme GOUARNE de Montrouge : *« la construction d'immeubles de 13 étages (ce qui est d'ailleurs interdit à Paris) sur le lieu-dit « Marché de la Marne », va à l'encontre du bien-être des habitants. Les personnes qui vivent dans ce quartier ou qui le traversent quotidiennement n'ont aucune envie que les quelques bâtiments historiques, les jardins qui y sont encore présents soient rasés pour être remplacés par des constructions de grande hauteur et de grandes dalles sur lesquelles il ne poussera rien. »*

Obs. 345 de M. CHARBONNEIR : *« Non à l'OAP Marne-Brossolette (...) contraire aux objectifs généraux du PLUi. Tel que défini nous voyons dans ces projets des impacts très négatifs sur la qualité de notre vie dans notre logement et dans notre quartier. Au niveau du quartier c'est essentiellement un projet de densification urbaine avec :*

- La destruction de la seule zone pavillonnaire du quartier, près de la gare de Chatillon Montrouge, qui sera remplacée par des immeubles*
- La suppression d'une zone non construite au milieu de l'avenue de la Marne (abritant un marché et un parking public) qui offre actuellement une « respiration » entre les immeubles, dans un quartier déjà très urbanisé et qui va être remplacée par des tours d'habitation de 11 et 12 étages.*
- La construction de tours de grande hauteur de 12 et 13 étages sur le site des Editions Législatives dans le cadre du projet des « halles de Montrouge »*

Obs. 131 de Mme MATTEI : *« 1. Les deux tours sur l'avenue de la Marne, en mitoyenneté, ne respectant pas l'alignement des autres résidences existantes et débordant sur les trottoirs sur Halles de Montrouge prévoit donc d'accoler à nos deux bâtiments R+8 et R+6 de notre résidence des R+12, le marché s'élèvera contre le mur de mitoyenneté d'un niveau atteignent 3 étages en moyenne, avec l'immeuble transversal, nous n'aurons plus d'ensoleillement, la libre circulation de l'air entre les résidences sera inexistante »*

Réponse du maître d'ouvrage

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Marne Brossolette » propose une vision globale des principaux projets de renouvellement urbain participant à la rénovation de la frange Sud-Ouest du territoire montrougien : îlot Marne-Brossolette-Verdier, projets du Haut-Mesnil et des Halles de Montrouge et quartier de la Gare Châtillon-Montrouge. Ils s'inscrivent dans une logique d'ensemble visant à améliorer le cadre de vie et l'attractivité de ce quartier de la ville, présentant un bâti hétéroclite, très peu de végétalisation et qui bénéficiera dès 2026 de l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Cette OAP traite donc du quartier de la Gare Châtillon-Montrouge qui fait également l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transcommunale éponyme. Les éléments de réponse suivants s'appliquent donc à réagir aux commentaires relatifs aux autres secteurs de projets compris dans cette OAP (îlot Marne Brossolette-Verdier, projets du Haut-Mesnil et des Halles de Montrouge).

Un certain nombre de commentaires portent l'idée que cette Orientation d'Aménagement et de Programmation serait contraire aux objectifs généraux du PLUi. Il convient donc de rappeler que le projet de PLUi se donne notamment les objectifs suivants pour le développement futur du Territoire :

- Conforter l'attractivité et le rayonnement du Territoire

- Améliorer le cadre de vie de tous les habitants et des actifs
- Amplifier les actions du Territoire sur la transition écologique, le renforcement de la trame verte et la préservation de la biodiversité

A titre liminaire, la commune de Montrouge conteste l'idée développée et considère, à l'inverse, que ces projets de rénovation globale de la frange Sud-Ouest de son territoire ont pour ambition de répondre en tout point aux objectifs principaux du projet de PLUi.

Alors que la gare Châtillon-Montrouge a été inaugurée en 1976, le quartier s'étendant le long de l'avenue Pierre Brossolette ne semble n'en avoir que faiblement bénéficié. Si les explications sont multiples, les nuisances de la RD 906 du temps du « tout voiture » et le caractère excentré du quartier, constitué tardivement comme un faubourg de la commune, ont largement contribué à la présence d'un bâti relativement ancien et très inégalement entretenu justifiant aujourd'hui la mise en place d'un projet d'ensemble ambitieux et d'initiative publique.

L'îlot Marne-Brossolette-Verdier, parmi les plus dégradés du secteur, fait l'objet d'un nombre réduit de remarques qui semblent d'abord motivées par des interrogations légitimes des propriétaires et locataires. La Ville s'est engagée à soutenir toutes les situations au cas par cas. Ainsi des solutions personnalisées seront proposées quelles que soient les situations. Un accompagnement spécifique va être mis en place pour l'occasion.

Contrairement au projet du Haut-Mesnil, celui des Halles de Montrouge est largement commenté par les participants de l'enquête publique. Son niveau d'avancement ayant permis la mise en place d'une concertation publique, d'une communication dédiée et d'une information du public renforcée explique probablement qu'il soit le plus commenté.

Trois sujets principaux ressortent de l'analyse des commentaires :

- Les hauteurs prévues par le projet, jugées excessives. Elles s'étagent de R+3 à R+13 au sein d'une architecture très épannelée pour assurer des accroches urbaines cohérentes avec les constructions avoisinantes qui s'étagent, elles, de R+5 (un immeuble, avenue de la Marne), à R+10 (trois immeubles, avenue Pierre Brossolette et en cœur d'îlot) en passant par R+8 (deux immeubles, avenue de la Marne). La disposition des émergences et la recherche d'accroches urbaines sur les pignons présentés par les immeubles voisins est la démonstration de la bonne insertion urbaine du projet et du respect des avoisinants. Il convient également de préciser que ce choix de hauteur est l'unique solution pour dégager et libérer de l'espace au sol.
- La concentration de logements locatifs sociaux dans le quartier qui serait renforcée par ce projet. La limitation à 30% de ce type de logements implique mathématiquement la réalisation de plus de 2 fois plus de logements libres ou intermédiaires qui participeront donc au rééquilibrage social du quartier afin de retrouver peu à peu une même mixité sur toute la ville. Cet argument ne peut donc être retenu.
- Les enjeux écologiques de création d'îlots de chaleur ou de fraîcheur urbains, de préservation de la biodiversité, du maintien d'arbres d'intérêts sont également largement évoqués. Sur ce point également, le projet conçu par l'agence Béchu et Associés est vertueux. Tout d'abord, les hauteurs présentées par le projet permettent de libérer les sols et désartificialiser un site qui compte à ce jour moins de 700 m² d'espaces de pleine terre. Le projet prévoit la création d'un espace public aménagé et végétalisé de plus de 4 000 m² dont près de 3 000 m² en pleine terre. La renaturation du site ainsi que la préservation d'arbres remarquables tel qu'il est prévu permettront d'accroître

considérablement la biodiversité du quartier et constitueront un îlot de fraîcheur important à l'échelle de cette partie de la ville.

Les critiques formulées sont parfaitement compréhensibles au regard des craintes que peut générer un projet urbain de cette ambition. Elles ne résistent néanmoins pas à l'analyse objective des caractéristiques du projet des Halles de Montrouge.

D'une manière générale, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Marne – Brossolette » constitue un projet cohérent d'amélioration urbaine, architecturale et environnementale tout en lui apportant de nouveaux services publics et commerces et en y améliorant les mobilités.

Commentaires de la commission d'enquête

Le maître d'ouvrage souligne que le choix de la hauteur destinée à la bonne insertion des nouvelles constructions, libère plus de place au sol, que le rééquilibrage social de la ville est en cours de réalisation et qu'un espace végétalisé de 4000 m², dont 3000 de pleine terre a commencé, va être créé.

La commission d'enquête s'autorise à penser que ces dispositions s'inscrivent dans les objectifs définis par le PLUi pour le développement du territoire, notamment pour le rééquilibrage social du quartier et la préservation de la biodiversité.

9.3.12. Opérations sectorielles transcommunales

9.3.12.1. Gare Chatillon-Montrouge

Les griefs exprimés par les contributeurs sont récurrents : manque d'information et de transparence, sentiments de mal-être, d'angoisse, crainte d'être lésé financièrement en cas de revente eu égard au droit de préemption qui sera exercé, densification à outrance ressentie comme insupportable, mixité sociale à l'échelle de la ville et non plus du quartier, d'où une densité trop importante de logements sociaux dans le quartier de la gare, crainte d'îlots de chaleur urbains insupportables, perte de la biodiversité et des espaces verts qui ne subsisteront qu'artificialisés.

Obs. 427 de Mme MASSET de Montrouge : *« Je fais partie des habitants de la commune qui sont très inquiets de voir la création d'une OAP et surtout d'un plan masse dans le PLUi qui rendra possible les projets qui entourent, voire emmurent mon immeuble : le projet des Halles de Montrouge, qui me concerne directement, mais aussi le projet Gare Châtillon-Montrouge »*

Obs. 442 de M. Camille DE BENOIST, habitant du quartier de la gare de Montrouge : *« En bétonnant encore plus cette zone déjà très construite (...) en dégradant la mixité globale de la ville avec un centre-ville particulièrement épargné en logements sociaux et des zones à la limite de la ville qui seront "ghettoïsées" - en détruisant les maisons du quartier pavillonnaire restant dans cette zone (...) entraînant la destruction des espaces verts/jardins existants - en générant des îlots de chaleur importants en totale incohérence écologique par la construction des immeubles de grande hauteur »*

Obs. 447 d'un anonyme : *« Montrouge-densification sur une ville et zone de gare déjà particulièrement dense. Cette densification se fera au détriment de la qualité de vie des habitants actuelles du quartier qui doutent fortement de la densité heureuse promise »*

Obs. 451 de Mme JACOB de Montrouge : *« Je suis TRES INQUIETE de voir la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, surtout d'un plan masse dans le PLUi qui rendra possible les projets qui entourent le projet de la Gare Châtillon Montrouge. Ce*

projet est d'une incohérence écologique et sociale. Cela va dégrader la mixité sociale, détruire un magnifique quartier pavillonnaire et de petits immeubles de 4 étages, détruire des jardins et espaces verts, mettre en péril psychologiquement et financièrement ses habitants qui vont être « chassés » de leurs logements »

Obs. 455 de M. DEPOND Humano Factor Consulting : *« La surdensification voulue par le Maire de Montrouge dans le quartier gare où je réside va le rendre invivable, il suffit de regarder les pôles de chaleur urbaine pour s'en rendre compte. Cela semble contraire aux enjeux affichés par le PLUi. La destruction du corridor vert que constituent les jardins subsistants dans la zone actuellement classée UMV va renforcer cette chaleur et détruire ce qui reste de biodiversité »*

Obs. 474 de M. ROSSET de Montrouge : *« si Montrouge, ville la plus densément peuplée du département, perd des habitants depuis plusieurs années ce n'est probablement pas étranger à la densité. La construction d'immeuble de 11 étages autour de la gare (Chatillon Montrouge) quartier déjà très dense et très construit en hauteur va aggraver le problème, surtout si pour se faire on rase le dernier petit îlot pavillonnaire restant avec ces jardins sa faune et sa flore »*

Obs. 517 de Mme MICALEFF de Montrouge : *A-t-on mesuré les impacts et conséquences d'un tel projet sur l'environnement, la biodiversité, le quartier... ? L'incompréhension des habitants de ce quartier et de Montrouge, non écoutés par les élus de la ville, est grande (...). Sur le plan écologique les projets de cette zone (quartier Gare Chatillon / Montrouge et Les Halles) sont un non-sens écologique (...). Incompréhension de tous les habitants de ce quartier de voir encore densifier un quartier en surdensification »*

Obs. 531 de Mme BEZNIA à Montrouge : *« J'habite à Montrouge depuis 14 ans et je suis inquiète de voir les projets pharaoniques dénaturer notre ville. Alors que Montrouge est principalement constituée de petits immeubles de 4 à 5 étages, les nouveaux projets s'orientent davantage sur des projets de grande hauteur »*

Obs. 549 de M. COSNARD de Montrouge : *« STOP A LA DENSIFICATION. Montrouge est une des villes les plus denses de notre pays, les déplacements, qu'ils soient à pied, en voiture, en transport sont de plus en plus compliqués. Je suis résident du quartier de la gare et je vois des familles avec enfants quitter le quartier pour s'éloigner de cette ville surpeuplée »*

Obs. 551 de Mme RIVASSEAU de Montrouge : *« J'ai même appris que le projet des « Halles de Montrouge » n'était pas le seul dans le quartier, mais qu'il y en avait trois autres en phase de programmation en attente de la modification du PLUi : - le premier côté gare de Châtillon Montrouge, avec la destruction des maisons pavillonnaires - dans l'angle de l'avenue de la marne et de la rue Jules Guesde, la destruction du jardin d'enfants et de la crèche. - la rénovation du secteur Marne-Brossolette-Pelletan-Bert-Verdier, avec encore des constructions et le fameux « bien vivre ensemble », argument publicitaire mais non applicable dans la « vraie vie ». Il faut vraiment que nos élus soient plus respectueux de l'environnement et des riverains »*

Obs. 574 de M. LEROY, société ICADE Promotion : *« Un projet de co-promotion immobilière est porté par la société Icade Promotion et par la société des grands projets sur la gare de Chatillon Montrouge ; il s'agit du développement d'un projet immobilier d'hébergement en coliving ou en Résidence gérée, en surplomb de la nouvelle gare Chatillon-Montrouge.*

Le projet de PLUi apparaît incohérent concernant les règles applicables de la zone U3b. (Ces) dispositions empêcheraient la réalisation du projet immobilier. Il est donc souhaité que le PLUi soit modifié afin d'assurer la faisabilité du projet immobilier et d'étendre la zone UPch2 à la partie du projet immobilier située à Montrouge en adéquation avec l'OAP sectorielle transcommunale de la gare de Chatillon Montrouge. Deux possibilités de modification du PLU sont envisageables : l'extension du zonage du projet UPch2 sur le territoire de la commune de

Montrouge, ou subsidiairement qu'il soit prévu pour chacune des règles applicables en zone U3b du règlement du PLUi à Montrouge, des règles dérogatoires ».

Obs. 626 d'une anonyme de Montrouge : *« En 2024, à l'heure de la sobriété, pourquoi détruire un patrimoine en bon état, pour reconstruire ? La ville est déjà extrêmement bétonnée, pourquoi la densifier davantage ? »*

Obs. 647 de M. MARTIN de Montrouge : *« Les projets actuels (Quartier Gare Chatillon / Montrouge et Les Halles) manquent de bon sens écologique. Ignorer l'impact d'une destruction/reconstruction est préoccupant. Ne devrions-nous pas privilégier la réhabilitation de l'existant, comme la transformation des bureaux vacants en logements ? (...) Pourquoi densifier davantage un quartier déjà surpeuplé ? Cette surdensification affecte la vie de quartier et les écoles. Les logements sociaux devraient être répartis équitablement dans toute la ville, plutôt que concentrés dans un seul quartier »*

Obs. 660 de Mme KARBOWIAK de Montrouge : *« J'habite le quartier gare Chatillon Montrouge. Ce quartier est le dernier de Montrouge avec de la mixité sociale. Des zones pavillonnaires côtoient des immeubles. Des jardins privés assurent un petit poumon vert, de la fraîcheur et de la biodiversité. Si l'on autorise le maire à détruire tout cela, c'est définitivement un quartier en perdition qui va advenir : surpopulation, pas de mixité, perte d'espaces verts, nouvelle dose de densification injectée à un quartier déjà dense, à une ville qui manque de respiration, d'espace »*

Obs. 700 de M. MATHIEU de Montrouge : *« Défaut de concertation et d'information. Préoccupations concernant les projets de construction. L'absence de limitation des hauteurs de construction et de positionnement des nouveaux immeubles va altérer durablement le cadre de vie des habitants. Il y aura un enclavement des immeubles, vue bouchée, suppression des pavillons avec disparition de poches de biodiversité (maison et éditions législatives. Pas de création de nouveaux espaces verts et végétalisés »*

Obs. 701 de Mme BARBIER de Montrouge : *« Le quartier de Montrouge Grand Sud (gare de lignes 13 et 15) et Halles du sud Montrouge. Je suis très préoccupée par la densité et la hauteur (+ de 10 étages annoncés) dans un environnement Jusqu'à-là préservé. Il faut, bien sûr, réaménager ce quartier mais en respectant l'existant et les populations qui y vivent. »*

Obs. 704 de Mme PETITJEAN avocate à la Cour : observations déposées pour le compte de mes clientes pour le compte de mes clientes LACOURTE RAQUIN TATAR 2-4 rue Paul Cézanne - 75008 PARIS

Immeuble 2/6 rue PV Couturier à Malakoff, immeuble situé dans le périmètre de l'OAP transcommunale Gare de Chatillon Montrouge : en premier lieu le site mériterait d'être classé en zone U3g (qui) n'est pas orientée vers une fonctionnalité spécifique comme la zone U5. Nous souhaiterions (...) que les destinations autorisées dans la zone U5f soient plus ouvertes. Il nous semble qu'une dérogation mériterait d'être intégrée dans le règlement du PLUi s'agissant de l'emprise au sol maximale. La disposition (selon laquelle) il ne sera pas exigé de pleine terre pour les évolutions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant, mériterait d'être explicitée.

Immeuble 206 avenue de Paris, Chatillon, situé dans le périmètre de l'OAP gare de Chatillon Montrouge : le site mériterait d'être classé en zone U2d ; il est nécessaire de souligner dans le rapport de présentation, la spécificité du secteur g de la zone U5 ; en cas de changement de destination vers l'habitation aucune obligation de création d'aires de stationnement. L'ensemble de la destination habitation est autorisé dans la zone U5g et non pas seulement la seule sous-destination logement.

Les mêmes remarques valent pour l'immeuble 20 rue A. Gide à Chatillon »

Obs 713 de M. MICALLEF de Montrouge : « Nous n'allons plus avoir le bénéfice de ces espaces qui luttent contre les îlots de chaleur, pire nous allons davantage densifier une ville parmi les plus denses de France et le quartier de la ville qui a la plus grosse part de logements sociaux aura comme seul bénéfice d'en avoir encore plus il n'y aura plus de mixité sociale (...) ; les pavillons sont au centre des enjeux de demain il faut absolument tous les préserver et c'est justement leur présence diffuse au sein de l'ensemble de la ville qui est essentiel. »

Obs. 737 de M. LEROY de Montrouge Icade : « quelques observations explicitées dans le document Icade Promotion »

Obs. 747 de M. TRICOIRE : « Le quartier de la gare est aujourd'hui un quartier mixte (...) Face au changement climatique, à la raréfaction des maisons individuelles, et au bon niveau de mixité du quartier, il paraît invraisemblable d'y prévoir un projet d'envergure pour densifier encore plus »

Obs. 778 d'un anonyme de Montrouge : « Les projets de la mairie et de vallée sud sur le quartier de la gare sont à mon sens en opposition totale avec les souhaits exprimés dans le PLUi. Le quartier est aujourd'hui le plus dense de la ville et les projets de constructions aux anciennes éditions législatives vont densifier encore plus le nombre d'habitants du quartier. Les projets d'immeubles à 13 étages sont aussi une source d'inquiétude (...) Nous sommes tenus à l'écart de toute discussion sur le projet et son avancement. »

Obs. 818 d'une anonyme de Montrouge : « Ma contribution vise à dénoncer la contradiction entre les objectifs de ce PLUI et le projet d'aménagement du quartier Gare de la Ville de Montrouge. En effet, notre commune est l'une des plus denses de la RP voire de France. Notre quartier est un quartier pavillonnaire qui doit être détruit à terme pour y implanter des immeubles de bureau, des logements sociaux d'une certaine hauteur. »

Obs. 118 de Mme DORKENOO de Montrouge : « Malgré toutes les phases de pseudo consultation de la population et de concertation. Il faut savoir que les habitants directement concernés par ces projets (Quartier de Gare, Halles de Montrouge et Triangle Marne Brossolette = 3 dans une rue très courte) sont unanimes, ces projets vont considérablement nuire à leur qualité de vie (...). Nous demandons qu'un principe d'exception soit instauré sur la densification des communes déjà trop denses au nom de la qualité de vie et surtout des enjeux sanitaires et environnementaux. A l'instar des lois SRU, nous demandons que les enjeux de santé et de réchauffement climatiques permettent la végétalisation de certaines parcelles »

Obs. 116 de Mme BERTRAND de Montrouge : « Ne devrait-il pas y avoir un principe d'exception au nom de la qualité de vie et surtout des enjeux sanitaires à la densification à outrance de certaines communes déjà trop denses ? Le PLUI devrait nous protéger des excès. En cas de validation de ce PLUI en l'état, sans condition pour limiter la densité urbaine, la hauteur des constructions dans le sens de l'existant et le maintien de la vue sur la végétation existante également, je ferai partie des habitants qui exerceront tous les recours possibles, y compris par la voie judiciaire ».

Obs. 46 de M. DEPOND de Montrouge : « La densification urbaine affichée comme un objectif par le Maire de Montrouge avec des projets côté Halles et Gare de Châtillon-Montrouge me semble contrevenir aux lignes directrices évoquées en préambule du PLUI : le respect des zones pavillonnaire (l'îlot est classé UVM) et la lutte contre la chaleur urbaine (...). On peut douter par ailleurs de la pertinence de sur densifier encore la zone Châtillon-Montrouge où, aux heures de pointes, les trottoirs sont déjà difficilement praticables »

Obs. 44 d'un anonyme de Montrouge : « nous n'avons aucune visibilité sur le projet d'aménagement du quartier Gare Chatillon Montrouge... dans quel laps de temps serons-nous informés, ce n'est pas faute d'avoir sollicité oralement comme par écrit notre Maire - Il n'est pas tenu compte que ces 21 rues est une zone pavillonnaire dans laquelle de nombreux jardins vont être détruits. »

Obs. 30 de Mme ROSSET de Montrouge : « Comment préserver la biodiversité présente dans les jardins quand ils seront détruits pour bétonner Le quartier proche de la gare a besoin de respirer, les pavillons et petits immeubles créent des couloirs de flux de masses d'air et des puits de fraîcheur, tout détruire pour bétonner est une idée d'un autre temps »

Obs. 21 de M. DEPOND de Montrouge : « les projets d'urbanisme annoncés par le Maire de Montrouge ne me semblent pas du tout cohérents avec les objectifs annoncés pour le PLUI : - Halles de Montrouge ==> en matière de Qualité de Vie des habitants actuels et futurs. La densification à outrance de la commune qui s'effectue essentiellement dans le quartier sud près de la gare de Châtillon-Montrouge fait qu'il est déjà impossible de se déplacer sur les trottoirs aux heures de pointe : poussettes, trottinettes électriques et piétons se télescopent »

Obs. 419 d'un anonyme de Montrouge : « Contre le projet proche Gare Châtillon-Montrouge Rue Germain Dardan/Rue Chopin à Montrouge - Habitante du quartier dans un immeuble dit logement intermédiaire. Ce quartier de Montrouge est déjà le plus concentré en logements sociaux de la ville alors qu'un rééquilibrage des logements sociaux pour une meilleure mixité serait souhaitable pour un bon équilibre d'ensemble et une meilleure mixité aux niveaux des écoles et de la ville. C'est du bon sens. Le projet va décimer tout un quartier et son équilibre de mixité sociale. Des immeubles côtoient une belle zone pavillonnaire à architecture variée (Rue Germain Dardan et rue Chopin) à l'entrée de la ville par les transports en commun c'est beaucoup plus agréable et attrayant que d'avoir des barres et/ou tours d'immeubles »

Obs. 417 d'une anonyme de Montrouge : « UN NON SENS ECOLOGIQUE : - les bâtiments/pavillons existants ont été CONSTRUITS : leur construction a eu un impact écologique (matériaux, transports des matériaux, utilisation d'énergie fossile...), - vous voulez les DETRUIRE : une destruction qui aura un impact écologique (...) pour RECONSTRUIRE : avec tout autant d'impact écologique (...). Il ne faudrait pas se diriger vers une concentration des logements sociaux dans un même quartier au lieu de proposer une diversité sociale sur l'ensemble de la ville. Il faut que les quartiers soient équilibrés pour un meilleur équilibre éducatif au niveau de toutes les écoles de la ville le but est d'avoir un traitement identique et une égalité des chances pour tous. La mixité sociale doit se faire à l'échelle du quartier pas à l'échelle d'une ville »

Obs. 402 de Mme GOUARNE de Montrouge : « Le PLU élaboré au début des travaux du Grand-Paris pour l'installation de la station Chatillon-Montrouge indiquait que le réaménagement du quartier nécessaire suite à l'arrivée de la nouvelle gare devait « préserver le secteur de maisons et villas des rues Chopin et Germain Dardan, symbole de l'identité montrougienne et vecteur d'un cadre de vie de qualité ». Ce secteur était depuis toujours classé UMV, c'est à dire que les maisons y étaient protégées et qu'un nombre conséquent de contraintes s'imposaient à ses habitants. Ce quartier est le dernier quartier pavillonnaire de la zone. »

Obs. 401 de M. GOUARNE de Montrouge : « Projet de gare Châtillon Montrouge, un non-sens total

Ce projet autour de la gare Châtillon Montrouge n'a aucun sens, ni l'OAP qui l'accompagne :
 * On nous parle de densité heureuse alors que Montrouge est déjà dans les 5 villes les plus denses de France !
 * On nous parle de mixité sociale alors que le quartier compte déjà 35% de logements sociaux
 * On nous parle d'écologie alors qu'existent dans ce quartier des maisons et des jardins »

Obs. 119 de Mme DORKENOO de Montrouge : « Je fais partie des habitants de la commune qui sont plus qu'inquiets de voir la création d'une OAP dans le PLUi qui rendra possible les projets qui vont détruire notre quartier. Pour le projet de la Gare Châtillon Montrouge aucune étude environnementale ne nous a été communiquée. Je suis aussi inquiète des autres projets du quartier qui prévoit la création de plusieurs tours de 12 à 14 étages à proximité de notre

maison, bien plus hautes que les habitations actuelles. Cela va encore densifier la zone, encore concentrer les logements sociaux dans le même quartier de la ville »

Obs. 122 de Mme BONNET de Montrouge : *« Le projet du Quartier de la Gare Châtillon-Montrouge va supprimer une des dernières zones pavillonnaires pour toujours plus de densité. Avons-nous besoin de tout cela ? »*

Obs. 131 de Mme MATTEI : *« Ce que j'en tire c'est que ce projet de PLUi autorisera les immeubles de grandes hauteurs, le non-respect de l'environnement existant, ne protégera plus les zones pavillonnaires et leurs jardins »*

Obs. 157 de Mme ROSSET de Montrouge : *« Association ABCD Montrouge - UPMo4 - Quartier Gare Châtillon Montrouge :*

« Au mois de mai 2021, nous avons eu connaissance, par hasard, de la signature d'une convention de veille foncière renforcée entre Montrouge et l'EPIFIF, visant à terme à transformer totalement le quartier Gare Châtillon Montrouge. Pour ce faire, il est prévu sa destruction totale et la maîtrise foncière du quartier (...) Depuis 3 ans, nous sommes laissés dans l'incertitude, l'impossibilité de disposer librement de nos biens, l'impossibilité de nous projeter. Nous n'obtenons que des réponses très vagues de la Mairie, les prix proposés par l'EPIFIF sont significativement inférieurs aux prix du marché »

Obs. 159 de Mme AVICE de Montrouge : *« Habitants du Quartier de Gare*. Je réside au 12 rue Chopin à Montrouge, j'y suis propriétaire depuis 12 années. Je fais partie des habitants de la commune qui sont plus qu'inquiets de voir la création d'une OAP dans le PLUi qui rendra possible les projets qui vont détruire ma maison. Pour le projet de la Gare Châtillon Montrouge aucune étude environnementale ne nous a été communiquée »*

Réponse du maître d'ouvrage

La grande majorité des avis émis sur cette thématique renvoie à la partie montrougienne de l'OAP Gare de Châtillon-Montrouge. Ce secteur se situe à la fois dans l'OAP Marne Brossolette et dans l'OAP transcommunale Gare de Châtillon-Montrouge puisqu'il s'inscrit :

- D'une part, dans la dynamique des différents projets portés par la ville de Montrouge le long de l'avenue Pierre Brossolette
- D'autre part, en interaction avec le quartier de la gare Châtillon-Montrouge et l'arrivée de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express.

Des réponses ont donc été en partie déjà apportées sur ce quartier dans la partie concernant l'OAP Marne Brossolette.

Certaines remarques portent sur la partie montrougienne de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transcommunale Gare de Châtillon-Montrouge. Le projet de requalification indiqué dans l'OAP entre l'avenue Pierre Brossolette, la rue Germain Dardan, le patrimoine d'In'li (rue Jean Jaurès) et le complexe ferroviaire, reçoit des commentaires relevant de 4 thématiques assez distinctes.

Tout d'abord, il est reproché un certain manque d'information et de transparence ainsi que des interrogations des riverains quant à l'avenir de leur quartier. Il convient de noter que ces deux sujets ne relèvent pas du PLUi. Néanmoins ceux-ci sont traités par les services de la Ville. Il est normal que le temps long des projets soit propice à ce genre d'inquiétudes. Ainsi des rencontres et discussions régulières sont menées avec les résidents. L'arrivée de la nouvelle gare et de la ligne 15 est un projet de longue durée. Avec son ouverture prochaine, le nouveau quartier gare doit être dessiné. C'est pour cela, que commencent les études des attentes et des besoins des habitants et plus précisément des riverains. Comme à l'accoutumée la Mairie consulte, conçoit, propose et concerte. La consultation a donc été lancée le 29 août 2024 et les

derniers retours attendus pour le 7 octobre 2024. Sera ensuite présenté un pré-projet qui sera mis à la concertation avant un projet finalisé.

Le projet du Quartier Gare Châtillon-Montrouge est commenté en raison d'une prétendue densité excessive qui viendrait altérer la qualité de vie des habitants du quartier Plein Sud. Outre le fait que l'OAP ne précise aucun chiffre permettant d'étayer cette inquiétude, il convient de rappeler en préambule que seul le principe d'un projet de renouvellement urbain est à ce jour posé. Le nombre de logements ne pourra être décidé qu'en fonction d'un projet global. Dans tous les cas, il devra répondre, entre autres, aux enjeux Montrougiens et Franciliens de besoins de logements qui ne peuvent être contestés. Il profitera de la proximité aux transports en commun comme l'a rappelé Monsieur le Préfet dans son avis du 14 décembre 2023 : « la préservation de plusieurs zones pavillonnaires à proximité de la gare (...) interroge sur la capacité du secteur à répondre aux objectifs de production de logements ».

L'enjeu du travail de conception urbaine, architecturale et paysagère qui sera mené à l'appui des résultats de la consultation citoyenne en cours, est d'imaginer un nouveau quartier qui sera une entrée de ville accueillante, verte, attractive, esthétique, offrant des services urbains aux habitants et salariés du quartier et de Montrouge en général. L'ambition de la Ville de Montrouge est de végétaliser tous ses quartiers et de réduire les îlots de chaleur dès que cela est possible. L'objectif de renaturation de l'espace public du quartier Châtillon-Montrouge et de développement des espaces verts structurants aux abords de la gare métropolitaine est posé comme préalable à la réussite d'un projet de qualité améliorant la vie des Montrougiens.

Il est également régulièrement fait état de l'importance du parc de logements locatifs sociaux dans le quartier Plein Sud. Sans aucun fondement, il est ainsi affirmé que le projet du Quartier Gare Châtillon-Montrouge viendrait accentuer cette situation. La Ville de Montrouge, depuis de nombreuses années, privilégie la mixité dans tous ses quartiers. Ainsi dans l'écriture de son PLU (et du PLUi en projet), elle a acté le fait de construire plus de logements sociaux là où il en manquait et inversement pour les quartiers qui en sont déjà bien dotés. Ainsi, le secteur du quartier Plein Sud exige 25% de logements sociaux alors que dans le reste de la ville 30% sont attendus. Les 75% de logements non sociaux participeront au rééquilibrage social du quartier en améliorant la mixité comme cela semble souhaité à la lecture des commentaires.

Enfin, la dernière thématique de contestation du futur quartier de la gare Châtillon-Montrouge porte sur les questions environnementales. Ainsi, les remarques prédisent le développement d'îlots de chaleur urbains du fait de la densité des constructions et de manière corollaire la perte de la biodiversité et des espaces verts dans le quartier. Comme indiqué plus haut, l'objectif de renaturation des espaces publics et de développement des espaces verts structurants est fortement porté par l'OAP. Le travail de conception urbaine et environnementale du projet se verra justement assigner parmi ses principaux objectifs la création d'îlots de fraîcheur urbains avec, si les Montrougiens le souhaitent, comme pièce maîtresse du quartier un grand parc majoritairement de pleine terre et favorisant le développement d'une grande biodiversité, dans la continuité de la politique municipale de développement des espaces verts à l'échelle de la commune. Une programmation environnementale et bioclimatique sera recherchée pour inscrire le projet dans la prise en compte des changements climatiques en cours et à venir.

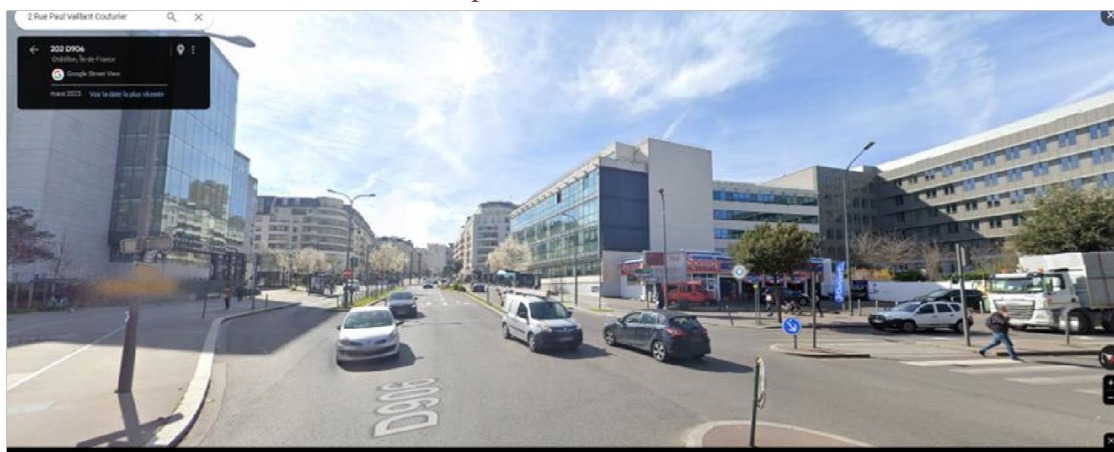
Par ailleurs, l'observation 704 (ACCIMMO Pierre) citée dans cette partie porte sur plusieurs bâtiments situés sur les communes de Montrouge, Malakoff et Châtillon. Les réponses sur ces différents bâtiments sont développées ci-après pour les bâtiments de Châtillon et Malakoff. Les

immeubles sur la commune de Montrouge ne sont pas dans le secteur de l'OAP Gare de Châtillon-Montrouge.

Sur Châtillon, pour l'immeuble 206 avenue de Paris et celui 20 rue André Gide, VSGP et la ville ne souhaitent pas modifier le zonage du secteur (zone U5g) qui paraît adapté au vu de la zone concernée et qui permet déjà le changement de destination de bureaux en logements. Cette disposition permet le changement de destination des bâtiments existants. Il est proposé d'accepter la demande d'autoriser également la sous-destination Hébergement en zone U5g pour les changements de destination des bâtiments de bureaux. Concernant l'indice de hauteur, il sera modifié selon la remarque formulée par la ville de Châtillon (passage à l'indice H2 soit 20 m au faitage). Il n'est pas souhaité donner suite à la demande de passer à un plafond de 37 m.

Sur Malakoff, la contribution déposée demande à ce que l'immeuble classé en zone UX du PLU de Malakoff et en zone U5f du PLUi, livré en 2009 et rénové récemment évolue vers un classement en zone U3g afin de « pouvoir le transformer en fonction du développement de la nouvelle polarité autour des stations de transport en site propre ». Pour rappel, la zone U5f, comme la zone UX dans le PLU actuel de Malakoff, est constituée afin de répondre à l'objectif du PADD « Œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat / emploi et développer une ville mixte et vivante comprenant de l'habitat, de l'emploi, des services. » Malakoff est reconnue pour sa mixité fonctionnelle, assurée par un zonage cohérent qui réserve seulement 24 parcelles dédiées à l'activité économique.

Les parcelles réservées à l'activité économique ne sont pas concentrées dans un secteur de la ville, mais disséminées sur l'ensemble du territoire communal qui se caractérise par sa petite taille et sa forte mixité urbaine et fonctionnelle. La zone U3g, mixte, constitue la principale zone sur la commune de Malakoff. Elle correspond au tissu composite, caractéristique de la commune et non à la composition observée sur cette emprise à dominante de grands ensembles essentiellement d'activités économiques.



Par ailleurs, la sous destination établissement d'enseignement supérieur est interdite dans la zone en raison du très faible taux d'emploi de ce genre de structure.

La dynamique de renouvellement du parc économique d'entreprise doit donc être encouragée et la protection du parc existant maintenue. Cette thématique est développée également sur la commune de Malakoff en réponse à l'observation 565. Situé au sein d'un tissu attractif et dynamique et disposant de toutes les aménités nécessaires, le maintien de cette parcelle en zone U5f répond parfaitement aux objectifs du PADD.

La contribution demande également à pouvoir bénéficier d'une emprise « non réglementée » permettant de « disposer d'un socle actif, dont le toit serait végétalisé, le reste des étages courants étant soumis au CES ». Sur le reste de la commune, notamment en zone U3g, l'emprise peut être majorée de 10% ou 20% pour développer des socles actifs. En effet, la zone U3g correspond au tissu constitué de Malakoff, dont les parcelles sont nettement plus petites que celles réservées à l'activité économique (les parcelles situées en zone U5f ont une taille moyenne de 4000m² contre moins de 200m² en moyenne dans la zone U3g). L'application de la règle précitée remplit donc le double objectif de ne pas grever la constructibilité en zone U3g et de favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques en rez-de-chaussée en zone mixte, notamment là où des linéaires d'activité économique et/ou commercial s'imposent. Elle est sans objet pour le terrain identifié.

De plus, en zone U5f, le PLUi, comme le PLU de Malakoff en vigueur, réserve un maximum de 50% pour l'emprise au sol, permettant de développer un minimum de 35% de la surface du terrain aux espaces de pleine terre. Autoriser, comme le demande la contribution, que l'emprise au sol « ne soit pas réglementée pour ces activités » reviendrait à exonérer ces terrains de toute obligation de pleine terre.

Commentaires de la commission d'enquête

Dans sa réponse le maître de l'ouvrage balaie toutes les thématiques abordées par les contributeurs et démonte certaines craintes irrationnelles telles que celles relatives à la mixité sociale. En revanche, concernant la densification, le maître d'ouvrage cite l'avis du Préfet en date du 14 décembre 2023 : « la préservation de plusieurs zones pavillonnaires à proximité de la gare (...) interroge sur la capacité du secteur à répondre aux objectifs de production de logements ».

La commission d'enquête, bien que sensible au problème du logement, s'émeut du fait que la destruction des quartiers pavillonnaires apparaisse comme la seule solution pour réaliser la production de logements ;

Il lui paraîtrait souhaitable, qu'une réflexion soit menée pour trouver des solutions alternatives pour remplir les objectifs de production de logements.

9.3.12.2. Lotissement des Castors

Obs. 5 registre papier d'Antony de M. Mme KOENIG, BEDIN et GAYOU :

« Nous avons rencontré ce jour le commissaire enquêteur pour l'alerter sur les enjeux du lotissement des castors du Parc Sangnier à savoir :

Confusion dans le règlement écrit entre le lotissement des castors de Bourg-la-Reine et le nôtre ;

OAP qui ne prend pas en considération l'ensemble des caractéristiques de notre quartier ;

Tracé erroné de la Bièvre rendant des parcelles inconstructibles alors qu'elles ne devraient pas »

Réponse du maître d'ouvrage

Ce sujet a déjà été évoqué au niveau du chapitre 3.26 concernant « OAP Lotissements ». Plusieurs observations émises pendant l'enquête ont soulevé une incohérence entre les règles de l'OAP Lotissement des Castors et le règlement écrit concernant les différents lotissements de type « Castors ». Pour y remédier, nous allons changer le zonage du lotissement des « Castors Marc Sangnier ». Nous allons le réintégrer dans la zone pavillonnaire U1, pour éviter les incohérences avec les prescriptions non adaptées de la zone U1Pc. Pour rappel, ce lotissement fait déjà l'objet d'une OAP Lotissements détaillée qui permet une protection ciblée des

caractéristiques urbaines et architecturales de ce quartier. Il ne s'agit pas de la même OAP que l'OAP transcommunale « Lotissement des Castors » qui ne concerne qu'un seul des lotissements de type Castors, situé à cheval sur les communes d'Antony et Bourg-la-Reine.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de ces intentions.

9.3.12.3. Lotissement du Parc de Sceaux

Obs. 110 d'un anonyme de Sceaux : « Le lotissement du Parc de Sceaux, « ensemble bâti remarquable », fait l'objet d'une OAP, avant son classement, en totalité (Antony et Sceaux concernant les zones U1pa et la zone U3c), en site patrimonial remarquable (...). Le PLUi doit prévoir des transitions de hauteur et des règles d'implantation par rapport aux limites entre les zones denses et les zones pavillonnaires. La plupart des communes transcrivent ces règles dans le règlement du PLUi mais Antony a omis ces règles de transitions non seulement avec les zones pavillonnaires U1, d'une manière générale, mais surtout avec la zone pavillonnaire patrimoniale U1pa du lotissement du Parc de Sceaux (...). Si d'autres villes de VSGP préservent la zone pavillonnaire U1, la zone pavillonnaire patrimoniale du lotissement du Parc de Sceaux doit, a minima, être préservée par les mêmes règles, à Antony et à Sceaux. Il est donc nécessaire d'établir une transition entre la zone U3c (mixte) du lotissement du Parc de Sceaux qui se situe le long de la RD920 et l'ensemble de la zone U1pa, à la fois pavillonnaire et patrimoniale, du reste du lotissement (...)

Obs. 175 de Mme VAISSIE d'Antony : « A Antony, un « ensemble bâti remarquable » va être créé pour le lotissement du Parc de Sceaux afin de le protéger (OAP) mais les règles d'implantation des constructions le long de la RD 920 en zone U3c sont plus permissives que ne l'étaient celles du PLU d'Antony. La zone pavillonnaire patrimoniale protégée U1pa, juste à côté va en subir les conséquences. La prescription P31 n'est pas respectée car on déclare protéger alors qu'on dégrade. Il faut mettre en place une règle de transition des hauteurs comme dans les autres villes (P.199 du règlement). De même, les éléments bâtis devraient être protégés pour tout le lotissement du Parc de Sceaux et ne devraient pas pouvoir être démolis pour y édifier des constructions neuves. Le règlement et l'OAP sont trop imprécis sur ce point ».

Obs. 176 de M. SAID d'Antony : « Ma contribution concerne essentiellement le lotissement du Parc de Sceaux à Antony et la jonction entre la zone U3c et la zone U1pa. Il s'agit de la bande du lotissement le long de la RN 20 = RD 920 et de la zone pavillonnaire qui la jouxte pour laquelle la règle de transition de hauteur a été omise. Il convient de prévoir : - La mise en place d'une transition de hauteur entre la zone U3c et la zone U1pa d'Antony tel que prévu dans la plupart des communes de VSGP - que la distance à la limite séparative de fond de parcelle soit au moins égale à la hauteur de façade pour la zone U3c ».

Obs. 178 d'une anonyme d'Antony : *idem*

Obs. 201 de M. SENAC d'Antony : *idem*

Obs. 214 de Mme PAGNOUX d'Antony : *idem*

Obs. 269 de Mme VAISSIE d'Antony : « Le lotissement du Parc de Sceaux compte de très nombreuses villas remarquables, tant sur sa partie antonienne que sur sa partie scéenne. Le patrimoine bâti exceptionnel de ce quartier donne d'ailleurs lieu à une OAP intercommunale. Un ouvrage écrit par Thierry Gruber (architecte) recense « 100 villas remarquables du Parc de Sceaux ». Le plan de ces villas est disponible sur le site de l'association des riverains du Parc de Sceaux : (...) Si on rapproche ce plan de ceux du patrimoine bâti et environnemental à Sceaux et Antony, on constate que : • Pour Sceaux, les villas recensées comme étant remarquables par l'ouvrage font quasiment toutes l'objet d'une protection du patrimoine bâti

de rang 2 (protection forte) ; • Pour Antony, aucune des villas recensées comme étant remarquables par l'ouvrage ne fait l'objet d'une protection du patrimoine bâti.

Obs 294 de Mme GONON d'Antony : « De nombreuses contributions déplorent l'insuffisance de patrimoine bâti protégé à Antony. Je rejoins ces contributions, dans plusieurs quartiers pavillons ou villas ayant un intérêt patrimonial s ne font l'objet d'aucune protection. Il conviendrait de faire un relevé exhaustif de ce patrimoine et de le protéger. Le lotissement du Parc de Sceaux compte de très nombreuses villas remarquables, tant sur sa partie antonienne que sur sa partie scéenne. On constate que : • Pour Sceaux, les villas recensées comme étant remarquables par l'ouvrage font quasiment toutes l'objet d'une protection du patrimoine bâti de rang 2 (protection forte) ; • Pour Antony, aucune des villas recensées comme étant remarquables par l'ouvrage ne fait l'objet d'une protection du patrimoine bâti »

Obs. 469 de M. ROPITAL de Sceaux : « L'Association des Riverains du Parc de Sceaux a été fondée au moment de la création du lotissement du Parc de Sceaux par le Département en 1930. Elle a pour vocation de défendre les intérêts des riverains et de veiller au respect de son cahier des charges. Ce respect vise aux mêmes objectifs de sauvegarde du caractère et de l'esthétique du lotissement que le Site Patrimonial Remarquable, l'OAP « lotissement du Parc de Sceaux » et plus généralement le règlement du PLUi »

Réponse du maître d'ouvrage

Il a été décidé d'harmoniser la protection du lotissement pavillonnaire du parc de Sceaux situé à cheval sur Sceaux et Antony en proposant une OAP transcommunale adaptée, avec des règles spécifiques. La ville d'Antony protège donc de la même façon que la ville de Sceaux son patrimoine bâti pavillonnaire dans le lotissement du parc de Sceaux. L'ensemble des pavillons du lotissement font donc l'objet d'une protection grâce à ce dispositif. Pour les pavillons classés comme bâtis remarquables au cas par cas, il s'agit d'une étude exhaustive, déjà réalisée préalablement à l'élaboration du PLUi par la ville de Sceaux. Une étude du même type sera envisagée ultérieurement pour la ville d'Antony.

Du côté Antonien du Lotissement du Parc de Sceaux, il paraît néanmoins opportun de créer une règle de distance de type H=L entre les bâtiments des zones denses (U3) et les pavillons situés en zone U1 pavillonnaire, juste derrière ces immeubles. Cette modification sera intégrée au PLUi suite à l'enquête.

L'observation 469 pointe également une incohérence dans la délimitation de l'OAP Lotissement Parc de Sceaux au niveau de l'image aérienne située au début de l'OAP et dans le plan des périmètres de projet et emplacements réservés d'Antony. Les numéros pairs de l'avenue du Parc de Sceaux et le début de l'avenue d'Artois font bien partie du lotissement. Ces parcelles sont d'ailleurs bien dans le zonage U1pa correspondant à ce tissu pavillonnaire patrimonial. Cette incohérence sera corrigée.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête retient la modification proposée d'intégrer dans le PLUi la création d'une règle de distance entre les bâtiments de zones denses et les pavillons situés en zone U1 pavillonnaire, dans une logique d'espaces de respiration des villes et se félicite des réponses du maître d'ouvrage quant à l'harmonisation de la protection du lotissement pavillonnaire du parc de Sceaux.

9.4 THEME 4 ZONAGE/REGLEMENT

Ce thème fait état d'interrogations portant sur un point particulier commun à plusieurs déposants. Plusieurs points du règlement ont fait l'objet d'observations :

9.4.1. Les limites séparatives

Obs 5 M. TERRASSON de Clamart

Règlement écrit soit / §2.2.4 en U1c/Limites séparatives latérales : ville de Clamart.

« ...Il est écrit, « Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 15 m, les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait de ces limites. Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 15 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales.

Quid de l'alignement possible sur la deuxième limite séparative dans le cas de largeur « 15 mètres : pour les terrains dont la largeur est inférieure à 15 mètres, l'alignement est-il possible à la fois sur les deux limites séparatives latérales pour construire sur toute la largeur du terrain ? ... »

Obs 9 Mme VANDERHEYDEN de Clamart

« ...Au-delà d'intégrer une surface minimum de pleine terre et arbres, ce qui est important, ne serait-il pas possible d'envisager - notamment dans les zones pavillonnaires - d'être moins directif sur le positionnement des maisons vs les limites séparatives en apportant une dérogation dans le cas où la maison serait labellisé "logement passif" ou très proche de ce niveau ? »

Obs 121 M. BEAUVISAGE de Sceaux

« ... page 147, alinéa 2 : implantation en limites séparatives, façade de 15 m, retirer « exclus ... » »

Obs 125 Mme BROWN D'Antony

« ...le règlement : « ne contient pas d'exigences quantitatives et qualitatives sur : le traitement des espaces libres, les distances de constructions vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, des équipements d'intérêts collectifs »

Obs 130 Mme CHABANAS de Fontenay aux Roses

« ...Règle d'application de retrait aux limites dans le cas des angles

Il serait bon de préciser dans le lexique à l'article retrait comment s'applique le retrait aux limites séparatives ou de fond de parcelle dans les cas d'une limite **Présentation un angle « sortant » afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation sur le raccord .. »**

Obs 311 Un anonyme de Clamart

« ...les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives sauf si des dispositions spécifiques l'autorisent, lorsqu'une bande de constructibilité existe... »

Obs 324 Mme MALCOEFFE de Fontenay aux Roses

« ...Observation sur le traitement des retraits et bande de transition dans les angles des limites séparatives

Vous trouverez ci-joint mes observations sur le flou du traitement des retraits et des bandes de transition dans les angles des limites séparatives en l'absence d'une représentation graphique simple et limpide qui permettrait d'éviter les dérives d'implantation... »

Obs 429 Un anonyme d'Antony

« ...je note en revanche que les règles de recul par rapport aux limites séparatives, ainsi que les règles de hauteur, sont incompatibles avec la nécessité de renouvellement urbain de ce vieux quartier pavillonnaire... »,

Obs Mme TERRASSON de Clamart

« ...Constructibilité sur les 2 limites séparatives à Clamart en U1c en comparaison des autres zones U1xx : La possibilité pour les terrains de petite largeur en zone pavillonnaire de coller

la construction sur les deux limites latérales (intelligemment permise pour les zones en U1a, U1b et U1f, U1g) a été oubliée/devrait aussi être permise pour la zone U1c pour permettre de construire sur les deux limites séparatives pour les terrains de petite largeur sans quoi cela conduit à rendre « en pratique... »

Obs 584 Une anonyme d'Antony

« ...il apparaît donc indispensable - D'imposer une distance minimale par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle afin de limiter l'impact sur les terrains environnants... »

Réponse du maître d'ouvrage

Sur les observations 5 et 433 concernant la ville de Clamart, il n'est pas souhaité apporter de modifier par rapport à la règle prévue au PLUi, qui reprend celle du PLU actuellement en vigueur. L'objectif est d'organiser le tissu urbain et son apparence telle qu'elle est perçue depuis l'espace public. Une implantation en retrait permet de desserrer les constructions et de varier les fronts bâtis, tout en évitant une densification excessive.

Sur l'observation 9 demandant des assouplissements pour les logements « passifs ou très proches de ce niveau », il n'est pas souhaité apporter de modifications dans la mesure où les règles de distance par rapport aux limites séparatives permettent d'éviter une trop grande promiscuité entre les constructions. Par ailleurs, il faudrait que la définition des constructions concernées soit très précise. Or comment déterminer qu'une construction est « très proche d'un logement passif » ? Nous pouvons néanmoins préciser que le PLUi comprend des dérogations aux règles de distance aux limites séparatives pour les travaux isolations thermiques par l'extérieur (dans la limite de 50 cm).

Concernant l'observation 121, « page 147, alinéa 2 : implantation en limites séparatives, façade de 15 m, retirer « exclus ... », nous allons prendre en compte cette remarque spécifique.

Concernant l'observation 125, elle reprend plusieurs sujets :

- Traitement des espaces libres : il est bien prévu que les espaces verts de pleine terre soient totalement végétalisés. La définition d'espaces verts de pleine terre le précise bien. Dans la définition des indices E, nous modifierons pour bien indiquer « espaces verts de pleine terre » pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté. Pour ce qui concerne les espaces libres hors pleine terre, la marge de recul des constructions doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de biotope surfacique. Pour les autres espaces libres, comme les cheminements, le PLUi prévoit de préférence l'utilisation de matériaux perméables.
- Distances des constructions vis-à-vis des limites séparatives de fond de terrain : les distances varient en fonction des sous-zones U1. Dans le cas le plus « contraint », la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être égale à au moins 6 m en cas de création de baie et 3 m sans création de baie.
- Equipements d'intérêt collectif : l'observation relève la souplesse des règles dans la zone U6. Il est à noter que les zones classées en U6 sont des zones dont le foncier est maîtrisé en très large majorité par des entités publiques (en général des collectivités territoriales : villes, territoire, département, région). Les projets à venir sur ces terrains concernent des équipements publics de type installations sportives, établissements d'enseignement, etc. Il a donc été fait le choix de ne pas fixer de règles très contraignantes pour ces projets, que ce soit sur la part de pleine terre ou sur les règles d'implantation des constructions, de sorte à ne pas empêcher ou rendre beaucoup plus coûteux les constructions directement liées à des services publics bénéficiant aux habitants. Cela ne signifie pas que ces projets ne chercheront pas à être plus

vertueux que les règles minimales d'urbanisme qui leur sont imposées. Un grand nombre d'équipements publics font d'ailleurs l'objet de labellisation (ex : Bâtiments Durables Franciliens, Haute Qualité Environnementale, etc...) et la composante environnementale des projets fait généralement partie des critères de choix du projet lors des concours d'architecture. De plus, une attention particulière sera accordée à l'insertion des constructions dans leur environnement immédiat (distance aux limites séparatives, rapport de hauteur avec les constructions voisines).

Concernant les observations 130 et 324, nous proposons d'ajouter dans le lexique un schéma complémentaire afin de préciser la définition du retrait dans le cas de construction à l'angle.

L'observation 311 sera prise en compte pour la rectification de virgule qui modifie le sens de la règle.

L'observation 584 porte sur le risque de remontée de nappe. Nous comprenons que la remarque porte sur les distances par rapport aux limites séparatives pour la réalisation des parkings souterrains. Nous ne souhaitons pas ajouter de règle générale interdisant les sous-sols ou imposant un retrait des parkings souterrains par rapport aux limites séparatives, car cela contraindrait fortement les projets en fonction des configurations des parcelles. Une approche au cas par cas sur chaque projet, tenant compte de sa localisation et du risque de remontée de nappe à cet endroit, nous paraît plus adaptée. Par contre, le PLUi prévoit dans l'OAP Environnement une recommandation pour demander la réalisation d'une étude de sols en cas de construction en sous-sol dans un secteur où la nappe en période de très hautes eaux est à moins de 1 m de la surface. La carte de l'OAP Environnement permet de visualiser les secteurs concernés.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage répond à chaque cas particulier en citant et développant le règlement qui s'y rattache, confirmant ou infirmant son maintien et en proposant des modifications ou corrections de forme le cas échéant.

La commission prend note de ces réponses et relève certains points qui retiennent particulièrement son intérêt :

- S'agissant des remontées de nappes, la demande réalisation d'une étude de sols en cas de construction en sous-sol, dans le cas précis où la nappe est à moins de 1m de la surface.
- L'ajout d'un schéma complémentaire précisant la définition du retrait dans le cas d'une construction d'angle.

S'agissant des équipements collectifs dans la zone U6, il convient de se reporter au commentaire de la commission d'enquête dans la question complémentaire N°4 de la commission d'enquête (Cf ci-après).

9.4.2. Les zones de transition

Obs 3 M. CHEVALIER du registre de Fontenay aux Roses

« ...concerne zone de transition U1a et U3b

Propositions : au minimum conserver les règles du PLU et appliquer au-delà de la bande de 20 mètres autorisée dans la zone u3b comme dans les villes voisines... »

Obs 13 M. DE GERANDO de Fontenay aux Roses

« ...Zone de transition des hauteurs entre U1a et U4a

Zone de transition de hauteurs L'actuelle zone U4a (E2 T3 H3 A5), en projet, remplace l'ancienne zone URUa, dans le secteur Scarron (« grands ensembles »). L'ancien règlement était ainsi rédigé : « Dans l'ensemble de la zone URU, dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la

zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

Dans le projet actuel, les termes « bande de transition de hauteurs » ont disparu mais semblent s'évincer de la nouvelle proposition de rédaction (page 218 du projet de règlement de zones) ... »

Obs 20 M. DE GERANDO de Fontenay aux Roses

« ...Zone de transition quartier SCARRON

Le PLU modifié de 2022 prévoyait pourtant en son temps une zone UC de 18 mètres (15 m + 3 m), ce qui était déjà démesuré (plus à l'ouest, en remontant la rue des Bénards, la zone U1a bénéficie elle-même d'un vis-à-vis de même type U1a). On passe donc de 18 mètres à 21 mètres ! L'absence de zone de transition sur les parcelles 369 (pour partie), 150, 84, 368, 416, 417, 285, 172, 238 et 365 (pour partie) est d'une incohérence inqualifiable ! ... »

Obs 47 M. CHEVALIER de Fontenay aux Roses

« ...Avec le PLUi dans la zone U3b il est possible de construire un immeuble de 30 mètres de hauteur à une distance de 3 mètres des limites de parcelle dans le cas de façade sans baie et à 6 mètres dans le cas de façade avec une ou plusieurs baies. Cela fait un rapport H/L de 10 ou 5. Il n'existe donc pas de zone de transition harmonieuse... »

Obs 164 Mme HEYLBROEK de Fontenay aux Roses

« ...PLUi Zone de transition U1a et U3b - Fontenay aux Roses

Pour les riverains de la rue des Moulins à Vent et rue de la Redoute (n°2) dont les maisons ont leurs espaces de vie, séjour, salons et jardins orientés Ouest en limite de zone U3b, la vue sera complètement bouchée sans aucun angle de vision lointaine. Cela est contraire aux exigences du PADD... »

Obs 175 Mme VAISSIE d'Antony

« ...Transition de hauteur avec les zones pavillonnaires

Le PLUI doit être conforme au DOO et les zones de transition de hauteur doivent être prévues pour toutes les zones jouxtant des zones pavillonnaires... »

Obs 177 M. CAVALHAIS d'Antony

« ...Zone de transition de hauteur avec les zones pavillonnaires U1 et U1p

La plupart des villes de l'intercommunalité ont prévu : - des zones de transitions de hauteur entre les zones pavillonnaires et les autres zones

Cette règle de transition découle des prescriptions du Document d'Orientation et d'objectifs (DOO). Elle est mise en place dans le cadre du PLUI pour la plupart des communes de l'intercommunalité. Antony et Fontenay-aux-Roses ont omis de mettre en place cette règle qui doit pourtant s'appliquer à toutes les communes du territoire... »

Réponse du maître d'ouvrage

Plusieurs observations (3, 13, 20, 47, 164 pour celles citées ici) portent sur la règle de transition de hauteur avec la zone pavillonnaire de Fontenay-aux-Roses. Dans le PLUi, la règle du PLU actuel de Fontenay-aux-Roses qui prévoit une hauteur limitée dans une bande de 10 m à partir de la limite de la zone pavillonnaire a été oubliée. Il s'agit d'une erreur, qui a été pointée par la ville de Fontenay-aux-Roses dans son avis. Aussi, la règle de transition de hauteur sera réintégrée dans le PLUi dans toutes les zones voisines de la zone pavillonnaire.

Concernant les observations 175 et 177, nous avons répondu dans la partie liée à l'OAP Lotissement du parc de Sceaux.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête accueille favorablement la réintégration dans le PLUi de la règle de transition des hauteurs dans toutes les zones voisines de la zone pavillonnaire.

9.5. THEME 5 MOBILITES

Le thème des « mobilités/ stationnement » découle du développement des activités économiques et de services. Il est évoqué par un grand nombre de particuliers, de collectivités et d'associations.

Il est au cœur des préoccupations des résidents et des visiteurs, du fait même d'un état des lieux alarmant tant sur le plan des encombrements routiers, que de la saturation et des dysfonctionnements des transports en commun.

Car il impacte au quotidien le bien vivre des communes du territoire.

M. SERGE du Plessis Robinson.... *En effet, on assistera à une amplification énorme du BRUIT, de la POLLUTION, des EMBOUTEILLAGES, des ACCIDENTS et un manque criant de STATIONNEMENT. CONSÉQUENCE SUR LE STATIONNEMENT* Depuis que le T10 a été mise en service, les usagers du tramway utilisent les places de parking de l'avenue Edouard Herriot comme un hub multimodal. Il n'est plus possible de trouver des places de parking. Par ailleurs, le PLUi prévoit un nombre de place de parking par logement à construire dont l'insuffisance est avérée. *En effet, tout ce qui se passera dans l'Ouest de LPR c'est que l'on va laisser s'installer le chaos pendant 20 ans, car on n'a aucune solution rapide à mettre en œuvre pour absorber les flux humains supplémentaires. Il est donc demandé de monter le nombre de places de stationnement à 1,7 par logement construit et d'initier/susciter des projets de stationnement souterrain aux abords des stations de tramway du T10* **CONSEQUENCES SUR LE BRUIT** Le PLUi identifie la D60 longeant le quartier du Hameau comme un axe de transport routier bruyant (65 à 70 dBA) Il est demandé de supprimer les dos d'ânes sur ces axes à l'origine d'un nombre important de ces nuisances (coup de frein, frottement de pare-chocs, fracas de bennes des camions...) Il est également demandé de s'appuyer sur une végétation dense pour absorber une bonne partie de ces bruits parasites. **CONSEQUENCES SUR LA POLLUTION** Pour limiter la pollution, considérant que l'augmentation des navettes de transport en commun ne suffira qu'à absorber une maigre partie du flux supplémentaire lié à l'arrivée de 20000 habitants dans la ville, **CONSEQUENCES SUR LA CIRCULATION** Accueillir 18000 habitants supplémentaires à l'Ouest de LPR dont 10000 rien que sur Novéos entrainera de graves dysfonctionnements. La ville prévoit des travaux sur les avenues Newton et Galilée qui ne seront pas de nature à changer la donne. Des bouchons récurrents partent déjà aujourd'hui du carrefour D2/D60 et remontent en direction de Clamart sur au moins 330m (rondpoint Galilée/D60). C'est à dire en clair, que les T10 et T6 seront **SYSTÉMATIQUEMENT BLOQUES !!!** Le dysfonctionnement sera majeur. La RATP ne pourra pas se le permettre. **CONSEQUENCES SUR LES ACCIDENTS** Les accidents sur le carrefour D2/D60 sont identifiés ... Les accidents seront entre voitures et voiture/tramway deviendront beaucoup plus nombreux, ajoutant encore des embouteillages supplémentaires... »

Obs 222 M. LAMAT d'Antony

« ...Il y a aujourd'hui beaucoup de citoyens qui se déplacent en véhicule motorisé privé et cela engendre beaucoup de nuisances tel que la pollution de l'air (entraînant pneumonies, asthme, etc.), du bruit incessant à des niveaux dangereux pour l'homme, et de l'insécurité vis à vis des vitesses pratiquées par ces personnes (de plus en plus de parents ne laissent pas leurs enfants jouer dans la rue par peur de se faire écraser). Il est absolument nécessaire d'apaiser le trafic motorisé dans notre lieu de vie à tous. Pour parler de solutions concrètes, il faut organiser des plans de circulation qui découragent l'utilisation de voiture pour les trajets courts et offrir des itinéraires sécurisés pour les mobilités douces (Aujourd'hui combien de parents emmènent leur enfants à l'école en voiture pour un trajet qui aurait pris 10 min à pied par peur de voir leurs enfants se faire renverser sur le chemin car ils traversent un axe passant, créant alors un cercle

vieux d'insécurité) De plus, je vous implore de supprimer les places de parking en surface, notamment à proximité de parkings souterrains, afin de redonner cet espace à tout le monde ... ».

Obs 68 Mme SOULLIER de Chatillon

« ... Les zones pavillonnaires sont de plus en plus remplacées par des résidences sans prise en compte de l'affluence dans les transports. Il est presque impossible de déplacer plus de personnes dans le tram T6 qui traverse Clamart et Chatillon et qui déborde tous les matins. Par ailleurs, les voies de bus ont été supprimées au profit de pistes cyclables (trajet du bus 194 par exemple). Construire des logements c'est bien, mais penser à comment se déplacer c'est mieux ! Il faut penser les 2 de manière cohérente, sinon la qualité de vie dans le territoire se détériore grandement ... ».

Obs 314 - Un anonyme de Sceaux

« ... les nouvelles normes concernant le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire par appartement sont absurdes et nuisent à toutes les catégories de population : sans voiture, comment profiter de prix compétitifs dans les hypermarchés des environs ? Il convient de maintenir le taux de parkings par appartement et d'inscrire dans le PLUi l'obligation de mettre des bornes de recharge individuelles, en cohérence avec l'effort d'électrification du parc automobile. La densification autour des gares paraît logique en théorie, mais la même logique voudrait qu'on améliore d'abord les transports en commun en capacité et surtout en fiabilité, notamment en ce qui concerne le RER B. L'idée d'entreprendre une prolongation de la ligne 4 à un coût prohibitif est absurde. En revanche, prolonger la ligne 13 jusqu'à Sceaux paraîtrait beaucoup plus logique. Il convient avant toute densification auprès des gares d'améliorer la fiabilité du RER B ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

Ces avis reprennent plusieurs thématiques :

- Question de la densification et de l'augmentation du nombre de logements, qui engendrent des trafics routiers supplémentaires et augmente la demande en transport en commun,
- Limitation de la place de la voiture,
- Et, au contraire, la demande de prévoir davantage de places de stationnement dans les projets immobiliers (observation 314).

Sur la question de la densification, le PLUi doit s'inscrire dans un lien de compatibilité avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris qui doit lui-même être compatible avec le SDRIF. Ces documents de planification de niveau supérieur prévoient des objectifs de production de logements, prioritairement dans les secteurs les mieux équipés et desservis par les transports en commun. Le PLUi doit rendre possible ces objectifs de production de logements. Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient les intentions sur les secteurs mutables et de renouvellement urbain. Ces derniers sont prioritairement localisés à proximité des lignes de transport en commun lourds, existants ou en projet (lignes 15 et 18 du Grand Paris Express notamment). Par ailleurs, le PLUi se donne également pour objectif, de préserver les quartiers pavillonnaires afin de conserver leur ambiance urbaine, au titre du patrimoine, du paysage et du rôle joué par ces quartiers en matière de biodiversité, d'ilot de fraîcheur et de gestion des eaux de pluie. L'amélioration du fonctionnement des transports sur le territoire relève également d'autres aspects :

- La rénovation des transports en commun existant, ou la réalisation de nouvelles lignes : ces actions ne sont pas de la compétence de VSGP (hors cas des lignes de bus de desserte locale financées par le territoire),

- Le réaménagement de la voirie : réalisation de voies bus, d'aménagements cyclables, modification des carrefours ou des sens de circulation. Ces actions ne relèvent pas du PLUi.

Concernant les places de stationnement dans les projets, le code de l'urbanisme encadre le nombre de places de stationnement exigible aux abords des gares et le limite à 1 place par logement et 0,5 place par logement social. Le PLUi ne peut exiger plus que ces seuils. Une part très importante du territoire de VSGP est située à moins de 500 m d'une gare ou d'un arrêt de tramway. La presque totalité du territoire est donc concernée par cette exigence. Dans la commune de Sceaux, le PLUi n'exige pas de place de stationnement pour les logements de moins de 30 m². Ces logements de petite surface sont principalement occupés par des étudiants ou des jeunes actifs, une catégorie peu motorisée et aux modes de déplacement diversifiés. L'objectif est d'inciter à des mobilités plus durables et d'aller vers une réduction des surfaces de stationnement. Il s'agit cependant de seuils minimaux et rien n'empêche donc les porteurs de projet de réaliser plus de places de stationnement. Concernant l'équipement pour la recharge des véhicules électriques, les obligations dans ce domaine pour les places de stationnement à réaliser dans les constructions sont réglementées par le code de la construction et de l'habitation et ne relèvent pas du code de l'urbanisme. C'est pourquoi le PLUi n'impose pas de pourcentage de places de stationnement équipées pour la recharge électrique.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées aux préoccupations des riverains et des usagers des transports publics : les échelons de niveau supérieur de planification imposent des objectifs de production de logements, prioritairement dans les secteurs les mieux équipés et desservis par les transports en commun (gares et secteurs mutables et de renouvellement urbain).

Il est évident que la réduction du stationnement liée au moindre usage préconisé du véhicule ne prédispose pas au « *profit de prix compétitifs dans les hypermarchés des environs* » ... et incite au développement économique de proximité.

9.5.1. Un RER saturé

Obs 50 Une anonyme de Châtenay-Malabry

« ... En matière de transport, si le T10 constitue une avancée, le lien avec Paris se fait avec le RER B dont le fonctionnement est catastrophique et les périodicités insuffisantes ... ».

Courrier de M. DAUGERAS de Sceaux

« ... Mobilité, sécurité et qualité de vie : ... les transports collectifs sont essentiels pour réduire la circulation automobile à condition que la modernisation, fiabilité, résilience, fréquence, capacités d'accueil du RER B soient accélérées et améliorées d'urgence – préférable au prolongement Ligne 4 dont la coûteuse construction serait irréaliste dans les 20 années à venir ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

La rénovation du RER B ne relève pas de la compétence de VSGP.

En ce qui concerne la capacité du réseau de transport, il convient de mettre en avant (même si ces actions ne relèvent pas du PLUi) :

- La rénovation en cours de la ligne du RER B, actée dans le cadre du schéma directeur du RER B se traduisant par le changement du matériel ferroviaire et l'augmentation de sa capacité ;

- La création de nouveaux axes de transports en commun : ligne de tramway T10, prolongement du métro ligne 4 jusqu'à Bagneux, ligne 15 du métro du Grand Paris Express (et ligne 18 à un horizon un peu plus lointain),
- Le développement de l'offre de transports publics que le Territoire et les communes portent auprès d'Ile-De-France Mobilités et de la Région notamment le prolongement de la ligne 4 du métro au-delà de Bagneux, l'amélioration des liaisons bus vers les gares du Grand Paris Express ou pour desservir certains quartiers récents (par exemple le quartier des Mathurins à Bagneux), - le développement et l'amélioration du réseau cyclable.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête constate le développement et l'amélioration des transports publics (réalisé ou en cours) depuis des années en territoire VSGP : RER B, T6 et T10, Métro L4 et L13, GPE L15.

Elle note, cependant, la contradiction entre la vertueuse réduction de l'usage des véhicules personnels et l'attente en « *modernisation, fiabilité, résilience, fréquence, capacités d'accueil* » des transports collectifs, en particulier le RER B.

9.5.2. Prolongement de la ligne 4 du métro

Obs 50 - Isabelle Anonymat de Châtenay-Malabry

« ... En matière de transport, si le T10 constitue une avancée, le lien avec Paris se fait avec le RER B dont le fonctionnement est catastrophique et les périodicités insuffisantes. Le prolongement de la ligne 4 serait un grand pas en avant pour relier Chatenay au centre de Paris dans de bonnes conditions ... ».

Obs 491 – Anonyme de Châtenay-Malabry

« ... Je suis favorable au projet mis à l'enquête car il prévoit l'arrivée de la ligne 4 du métro parisien, interconnectée au T10 à Chatenay Malabry, avec l'instauration d'une OAP Mobilités ... ».

Obs 68 – Noémie SOULLIER de Chatillon

« ... Les zones pavillonnaires sont de plus en plus remplacées par des résidences sans prise en compte de l'affluence dans les transports. Il est presque impossible de déplacer plus de personnes dans le tram T6 qui traverse Clamart et Chatillon et qui déborde tous les matins. Par ailleurs, les voies de bus ont été supprimées au profit de pistes cyclables (trajet du bus 194 par exemple). Construire des logements c'est bien, mais penser à comment se déplacer c'est mieux ! ... ».

Obs 49 Un anonyme de Montrouge

« ... Prolongement du tramway T6 : j'aimerais attirer votre attention sur l'importance de prolonger le tramway T6 de la station Châtillon-Montrouge jusqu'à Paris (porte d'Orléans ou Alésia), en passant par l'avenue Pierre Brossolette.

1. Meilleure connectivité : Prolonger le tramway T6 jusqu'à Paris améliorerait la connexion entre les communes de la vallée Sud et la capitale. Cela rendrait les déplacements quotidiens des résidents et des travailleurs plus fluides et plus rapides, en offrant une alternative aux embouteillages et aux transports en commun déjà bondés.

2. Moins de congestion : L'avenue Pierre Brossolette est souvent bouchée aux heures de pointe, mettant souvent les bus à l'arrêt. L'extension du tramway offrirait une solution de transport supplémentaire, réduisant ainsi le trafic automobile et les émissions de gaz à effet de serre.

3. *Attractivité : Ce prolongement rendrait plusieurs quartiers résidentiels et zones commerciales le long de l'avenue Pierre Brossolette plus accessibles et dynamiques. Cela encouragerait le développement économique local et rendrait les commerces plus attractifs pour les habitants et les visiteurs. Une meilleure desserte par les transports en commun pourrait attirer de nouveaux résidents et entreprises, stimulant ainsi le dynamisme et la vitalité économique des communes*

4. *Bilan carbone : En favorisant un mode de transport écologique, ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la région. Le tramway est une alternative bas carbone pour les déplacements.*

5. *Avec l'arrivée de la ligne 15 à la station Châtillon-Montrouge, la demande en transports en commun va augmenter. Le prolongement du tramway T6 permettrait de répondre à cette future augmentation de passagers, en offrant une solution de transport complémentaire. En résumé, le prolongement du tramway T6 jusqu'à Paris serait bénéfique pour les résidents, les commerçants et l'environnement ... ».*

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le prolongement de la ligne 4 du métro, VSGP a inscrit dans les orientations du PADD l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun et notamment « Porter le développement et le prolongement de plusieurs lignes structurantes », dont fait partie la ligne 4 du métro. Par ailleurs, le principe d'un prolongement de la ligne 4 figure également dans l'OAP thématique « Mobilités ». Néanmoins, le prolongement d'une ligne de métro ne relève pas de la compétence de VSGP mais d'Ile-de-France Mobilités. Dans son avis en tant que personne publique associée, Ile-de-France Mobilités souhaite d'ailleurs que des précautions de rédaction et de cartographie soient employées en l'absence d'études de faisabilité suffisamment détaillées sur ce prolongement. Pour répondre à cette remarque, le prolongement de la ligne 4 sera figuré cartographiquement par une flèche indiquant un principe de prolongement, sans tracé déterminé.

Il en est de même pour le prolongement du T6, qui ne relève pas de la compétence de VSGP.

Concernant le besoin de développer les transports en commun pour accompagner la construction de nouveaux logements, il est à noter que le territoire de VSGP a fait l'objet de mises en service récentes de plusieurs transports en commun structurants : tramway T10 mis en service en juin 2023, prolongement de la ligne de métro 4 jusqu'à Lucie Aubrac à Bagneux en janvier 2022. De plus, le tronçon sud de la ligne 15 du Grand Paris Express devrait entrer en service fin 2025, d'après le calendrier communiqué par la Société des Grands Projets (SGP).

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête constate, à nouveau, les mises en service récentes de transports en commun structurants (trams T10 et T6) et à venir (ligne 15 du Grand Paris Express), ainsi que la rénovation en cours de la ligne du RER B.

Elle comprend les ambitions de VSGP d'obtenir des instances concernées un nouveau prolongement de la ligne 4 du Métro, ainsi que celui du Tram T10, tout en soulignant les réserves exprimées par divers acteurs quant au coût et l'opportunité du projet,

9.5.3. Prolongement de la ligne 15 du GPE

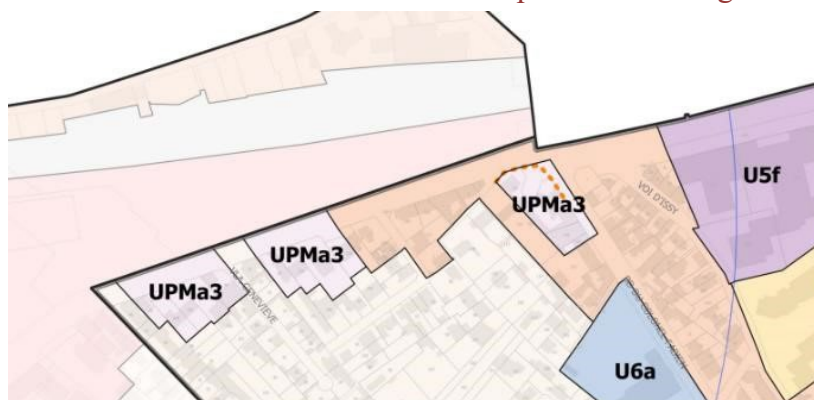
Obs 292 - M. GIBAUT de Malakoff

« ... Le Boulevard des Frères Vigouroux, longeant la voie ferrée entre Malakoff et Clamart est appelé à devenir un axe de fréquentation majeur une fois que sera ouverte la ligne 15 et qu'il sera rendu en totalité à la circulation (y compris pour les piétons). Il bénéficiera alors d'un

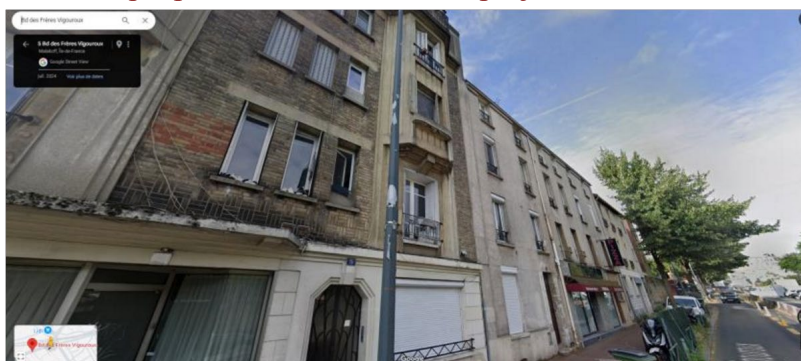
accès direct aux transports en commun ferrés (ligne 15 et SNCF) avec un accès à la station y débouchant de plein pied (aujourd'hui il faut faire un grand tour piéton). Ainsi après la cessation d'une période de plus de dix ans de relative léthargie entraînée par le gel de plus d'une moitié de sa largeur et le détournement de bus, il a tout pour devenir une fois rendu à sa destination première un lieu fréquenté, attractif, achalandé. Or voilà que ce projet de PLUI restreint fortement la constructibilité le long du boulevard (zone U3g, indice H11 hauteur limitée à 12m, soit seulement 4 niveaux habitables). Pour quel motif ? Nous demandons que le PLUI ne restreigne pas les droits de construction sur la rive Malakoff du Boulevard des Frères Vigouroux par rapport au PLU actuel ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

La contribution semble ignorer que le secteur des Frères Vigouroux est concerné par 3 périmètres de secteur de projet, permettant de retrouver une constructibilité de 17m par l'acquisition et le remembrement d'unités foncières disparates et/ou dégradées.



Il n'y aura donc pas de disparité telle que redoutée par la contribution puisque le front urbain bâti existe déjà entre chaque périmètre de secteur de projet identifié.



Le front urbain du 5 au 7 bis boulevard des Frères Vigouroux en limite du secteur « Place du clos »



Le bâtiment du 29 boulevard des Frères Vigouroux entre le secteur « Cerisiers » et la villa Geneviève



Le bâtiment du 43 boulevard des Frères Vigouroux et le périmètre « Vigouroux » jusqu'à la villa Geneviève.

La ville de Malakoff et VSGO sont toutefois très attentives à la bonne insertion de ces futurs bâtiments dans leur environnement et notamment l'insertion avec le tissu pavillonnaire existant. Les études actuellement en cours s'attacheront à concilier tout à la fois un front urbain bâti et une accroche respectueuse du tissu pavillonnaire à l'arrière. Il n'y a donc pas lieu de modifier les règles sur ce périmètre.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête (qui remarque l'engouement d'un contributeur pour la densification verticale) estime satisfaisante la réponse règlementaire apportée par VSGP sur la constructibilité en front bâti existant et son « accroche respectueuse du tissu pavillonnaire à l'arrière ».

9.5.4. Les Bus

Obs 207 - Un anonyme de Bagneux

« ..., quelle n'a pas été ma surprise (mauvaise surprise) d'apprendre que 2 lignes de bus allaient passer entre l'immeuble G2 (Émergences) et le futur immeuble G1. Actuellement la voie nouvelle qui longe l'Auchan est piétonne comme toute la place. Il est prévu d'y mettre un terminus de bus et une voie de stationnement servant à la régulation du trafic des deux lignes de bus ! C'est totalement aberrant. Le quartier est déjà assez bruyant comme cela on va nous mettre des bus qui circulent 7 jours sur 7 de 6h à 23h j'imagine avec donc un flux constant en bas de nos fenêtres. ... Sans parler du risque de sécurité avec nos enfants qui jouent et courent autour de la place. Il est prévu 16 mètres entre les deux façades des lots G2 et G1 et des trottoirs de 3 mètres de chaque côté. Au mieux on aura donc des bus à 5 mètres de nos fenêtres. On parle de plusieurs dizaines de logements neufs qui seront directement impactés par cette nuisance sonore et visuelle. Il faut trouver un autre passage. Cette voie doit rester piétonne et pour les cyclistes. Il y a déjà un arrêt de bus à 100 m ... ».

Obs 210 - Un anonyme de Bagneux

« ... Vive l'intermodalité ! Le fait que les bus 187 et 197 seront à côté d'Auchan, au pied du métro 4 et de la future ligne 15 sur la place Lucie Aubrac à Bagneux est une excellente chose car cela favorisera grandement l'intermodalité. Actuellement la correspondance prend une dizaine de minutes à pied et n'est pas du tout pratique, notamment en cas de météo défavorable. Il faut simplifier au maximum les correspondances entre les différents modes de transport. Cela pourra aussi bénéficier aux habitants des nouveaux logements à proximité car ils auront des bus proches de chez eux, sans pour autant avoir les nuisances sonores car la RATP prévoit que tous les bus soient électriques d'ici à 2025, ce qui correspond au calendrier du projet. La

création de jardins sur la place Lucie Aubrac devant la ligne 15 sera également appréciée pour végétaliser l'espace et moins subir la chaleur durant l'été... ».

Obs 212 Une anonyme de Bagneux

« ... Pas de voie de bus place Lucie Aubrac Bagneux - Il est envisagé de faire passer au moins 2 lignes de bus sur la place Lucie Aubrac, voie qui doit rester conviviale avec des commerces de bouches et des cafés brasseries. Beaucoup de personnes sont à terme attendues sur cette place des habitants, des personnes venant travailler et surtout des enfants qui vont jouer. Faire passer des bus sur cette place est une aberration surtout mettre un terminus sur la place au milieu des habitations. 2 stations de métro vont desservir cette place et les arrêts de bus existants aujourd'hui permettent à tous de rejoindre la place et les métros en quelques minutes. Cette place doit rester piétonne pour la tranquillité et la sécurité de tous ... ».

Obs 268 M. YU Conseil syndical Emergences Bagneux

« ... Opposition pour la création de voie de bus près de G2 Emergences Bagneux - zone piétonne

Je suis contre la création de voie de bus près de G2 Émergences Bagneux - zone piétonne car j'habite au 10 place Lucie Aubrac. Problématique :

- 1. Pollution sonore : Même si les bus électriques sont plus silencieux que les bus thermiques, ils génèrent tout de même du bruit, ce qui peut être dérangement pour les riverains et les piétons.*
- 2. Pollution de l'air : Bien que les bus électriques n'émettent pas de gaz d'échappement, ils peuvent contribuer à la pollution de l'air par l'émission de particules fines. Oui, les véhicules électriques émettent des particules par l'usure des pneus, des freins et du revêtement routier.*
- 3. Coût élevé : La construction d'une voie de bus serait un investissement important pour la ville.*
- 4. Impact visuel négatif : La présence de bus dans la zone piétonne pourrait nuire à l'esthétique du site.*
- 5. Manque de concertation : Le projet d'installation d'une voie de bus n'a pas fait l'objet d'une concertation suffisante avec les riverains*
- 6. Sécurité pour les piétons : Le bus pourrait accidentellement renverser des piétons peu attentionnés Solution : On peut créer des arrêts de bus très proche de la résidence du rond-point des martyrs qui est sur D77A - une création d'un passage piéton de la station de ligne 15 vers ces arrêts bus. Ainsi, le coût est moindre, l'intégrité de la zone piétonne est conservée ... ».*

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations citées ici portent sur la réalisation d'un terminus bus au niveau de la place Lucie Aubrac à Bagneux. Ce terminus doit permettre l'intermodalité avec la ligne 4 et la ligne 15 du métro. La réalisation d'un terminus bus ne relève pas du PLUi.

De plus, l'aménagement global autour de la Place Lucie Aubrac a prévu des espaces végétalisés en lien avec l'occupation du sous-sol par les lignes 4 et 15 du métro. La Place Lucie Aubrac ne sera occupée que par une seule ligne de bus et il n'y aura aucune gare « multimodale » (bus) prévue sur cette place qui se veut un espace partagé pour les habitants. Le terminus bus évoqué n'est pas directement sur la place.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête s'estime incompétente pour juger des contradictions sur le terrain entre l'accès de proximité à l'intermodalité Bus - Métro L4 et GPE L15 sur la Place Lucie Aubrac et l'apaisement d'un « espace partagé » pour les habitants.

Elle note, cependant, que la multimodalité reste au cœur de l'aménagement de la mobilité du Territoire

9.5.5. Circulations douces

M. MAGUIN de Fontenay-aux Roses

« ... Circulation piétonne

1) Poubelles : Les trottoirs, souvent déjà fort étroits, sont encombrés de poubelles en attente de collecte et parfois en stockage permanent depuis que les catégories de déchets se sont multipliées. Le PLUi devrait prévoir, pour les nouvelles constructions, des emplacements réservés sur la parcelle construite accessibles pour le ramassage sans encombrer les voies de circulation (piétonnes, cyclistes ou automobiles).

2) Largeur trottoirs : Imposer un retrait aux nouvelles constructions de manière à pouvoir envisager à terme l'élargissement des trottoirs existants trop étroits. Critère de largeur : croisement de deux poussettes.

3) dispositifs physique de prévention d'une emprise d'un stationnement non réglementaire sur trottoirs (sous forme de plots, poteaux, barrières): leur implantation doit être réalisée sur la chaussée véhicule et non sur le trottoir (l'idée étant de préserver la voie de circulation piétonne, pas de la restreindre !) ... ».

Obs 568 - M. EDOUARD Conseiller municipal d'Antony

« ... Place du piéton - Le PLUi prétend faciliter et valoriser les "mobilités douces". Mais en fait, la place du piéton est largement méconnue. Alors que le principe de protection du plus vulnérable devrait être inscrit et mis en œuvre dans le PLUi, la globalisation des "mobilités douces" risque d'accentuer encore les conflits d'usage entre vélos et piétons sur les trottoirs. Naturellement, cela passe aussi par la création de zones de circulation et de stationnement adaptées et/ou réservées aux deux-roues (vélos et aussi motos) ... ».

Obs 102 – Un anonyme d'Antony

« ... Vélo et mobilités douces : L'objectif de ma contribution est de donner plus de poids à la création de pistes cyclables et voies pédestres totalement protégées à travers nos communes mais également entre nos régions. A l'échelle de notre région, je suggérerais d'étudier la possibilité de développer des espaces de vente directe des producteurs aux consommateurs à des nœuds du réseau cyclable. Ma motivation est la suivante : prendre ma voiture pour acheter local et écolo est contradictoire. Par contre, si je savais que tel jour, à une dizaine de km en vélo de chez moi, je suis sûr de rencontrer des cultivateurs qui vendent leur propre production, je serais sûrement bien plus motivé pour m'y rendre. A plus grande échelle, il serait bon de pouvoir trouver régulièrement "des refuges" économiques pour se restaurer, voir passer la nuit. On ne marche plus "grâce" aux voitures. On ne grimpe plus d'escaliers "grâce" aux ascenseurs... On télétravaille. Et maintenant, grâce aux batteries, on ne pédale plus, sans compter les aspirateurs, les souffleries, les jouets, les ouvre-boîtes, jusqu'aux montres. Bien sûr cela devient anecdotique. Mais la tendance est générale : pas d'efforts. C'est nocif pour notre santé, notre état d'esprit et la nature. Développer des sentiers, mettre en évidence des escaliers, créer des pistes cyclables, les rendre attractifs est essentiel et coûterait bien moins cher ... ».

576 - Mme CHABBAL TON

« ... Il faut qu'il y ait des infrastructures cyclables dimensionnées aux pôles d'habitation ou d'activité et en continuité avec les communes avoisinantes. Actuellement ce n'est pas le cas pour la zone Noveos par exemple, où il y a des flux de cyclistes entre Meudon, Plessis et vers Chatillon ... ».

583 - Un anonyme de Chatenay Malabry

« ... Je suis favorable au PLUi car il permet la réalisation d'une nouvelle promenade plantée, sur le secteur de Pharmacie, pour créer une liaison de circulations douces (piétons et vélos) entre la Forêt Domaniale du Bois de Verrières, le futur parc départemental de la Roseraie (ex) CREPS, la Coulée Verte, la promenade plantée de La Vallée et le parc de Sceaux ... ».

Obs 103 Un anonyme de Sceaux

« ... Voitures/ vélos électriques : il est crucial de prévoir des arrivées de courant suffisantes pour les recharges électriques de chaque place de parking souterrain ... ».

Obs 63 Mme THUILLIER de Chatillon

« ... Poursuivre les efforts en termes de développement de pistes cyclables et d'espaces verts ... ».

Obs 50 Une anonyme de Châtenay-Malabry

Merci de veiller au développement harmonieux des mobilités douces qui doivent se faire de manière équilibrée « ... avec la présence de la voiture qui demeure indispensable ... ».

Obs 279 Un anonyme de Montrouge

« ... Amélioration des voies et accrochages pour les cyclistes : J'habite à Montrouge et je souhaiterais souligner que les voies cyclables y sont très peu nombreuses. Par exemple, sur l'avenue de la République, où je circule très souvent dans le sens Sud-Nord, je suis obligée, le matin, de rouler sur la voie de gauche, puisque la voie de droite est totalement bouchée. Dans le sens inverse, la voie cyclable se trouve sur le trottoir ce qui n'est pas satisfaisant car les piétons marchent dessus et c'est dangereux. Le croisement entre cette voie sur le trottoir de l'avenue de la République avec l'avenue Gabriel Péri est infernal pour les cyclistes. Par ailleurs, il n'y a plus de voie de bus sur l'avenue de la République et les bus sont souvent arrêtés par le trafic. Ceci est inacceptable. Par ailleurs, je souhaiterais qu'il y ait plus de dispositifs pour accrocher son vélo, devant les pharmacies, par exemple, ou devant le marché Victor Hugo où il y a aucune accroche. Les cyclistes sont régulièrement obligés de garer leur vélo sur les poteaux ou sur des barrières ... ».

Obs 148 - M. BOUCHEZ de Montrouge

« ... Circulations douces : si nous voulons nous projeter vers le futur et imaginer une ville apaisée, il faut revoir les modes de circulation, de stationnement et nos comportements. Le changement de comportement pour nos déplacements sera largement favorisé par des zones de déplacement à pied (trottoir), à vélo (pistes cyclables), rendu plus plaisants et plus sûrs. Il est nécessaire que les pistes cyclables soient suffisamment larges pour accueillir non seulement les vélos classiques mais aussi les vélos cargos pour les livraisons avec des zones adaptées pour les chargements et déchargements. Il est aussi nécessaire qu'il y ait continuité des pistes cyclables et entretien régulier de celles-ci (nettoyage notamment) pour que ce soit toujours sûr et plaisant de circuler. Le stationnement est-il aussi pris en compte dans les PLU ? Peut-être serait-il utile d'envisager des rues entièrement piétonnes/cyclables et donc que les accès aux garages ne soient pas dans ces rues. Y a-t-il prise en compte dans ces questions dans le PLUi ? ... ».

Obs 488 – Anonyme de Châtenay-Malabry

« ... Environnement Mobilités prend en compte les enjeux du climat et de la transition écologique augmente et préserve encore d'avantage les espaces verts de la Ville prévoit l'arrivée de la ligne 4 du métro parisien interconnectée au T10 à Châtenay Malabry, avec l'OAP Mobilités. Permet la réalisation d'une nouvelle promenade plantée, sur le secteur de Pharmacie, pour créer une liaison de circulations douces (piétons et vélos) entre la Forêt Domaniale du Bois de Verrières, le futur parc départemental de la Roseraie (ex) CREPS, la Coulée Verte, la promenade plantée de La Vallée et le parc de Sceaux ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

Pour répondre à certains points de l'observation 421, sur la collecte des déchets, le PLUi prévoit que, pour les nouvelles constructions, un local destiné aux ordures ménagères et assimilées soit prévu et conforme aux prescriptions édictées par VSGP et qui figurent en annexe du PLUi (dans les annexes sanitaires). Même si ce point ne règle pas les problématiques de présentation des bacs sur l'espace public, il permet néanmoins, pour les nouvelles constructions, d'avoir des locaux suffisamment dimensionnés et adaptés aux activités présentes (notamment certains commerces qui peuvent avoir des volumes de déchets importants).

Des observations demandent de prévoir des constructions en recul par rapport aux voiries de sorte à pouvoir aménager des trottoirs plus larges, adaptés au croisement des personnes à mobilité réduite notamment et améliorant les circulations piétonnes. Il n'est pas possible de prévoir un recul systématique, cela dépend de l'implantation des constructions existantes le long de chaque voie. L'objectif est d'avoir une certaine homogénéité dans l'implantation des constructions. Néanmoins, le PLUi prévoit un grand nombre d'emplacements réservés dont l'objectif est, à terme, de pouvoir élargir la voirie en vue de son réaménagement, de la création d'aménagements cyclables. Par ailleurs, même si ce n'est pas régi par le PLUi, dans le cadre des projets d'aménagement, les espaces publics aménagés prévoient des trottoirs de dimension suffisante et davantage végétalisés, de sorte à améliorer la qualité des cheminements piétons.

Concernant le développement des circulations cyclables, le PLUi ne régit pas directement les aménagements cyclables ni le stationnement vélos dans l'espace public. Par contre, il intervient :

- Pour le stationnement vélos au sein des espaces privés, en imposant un nombre minimum de stationnements vélos dans les constructions et en définissant des prescriptions dans l'OAP Mobilités pour améliorer la qualité de ces stationnements (prévoir une rampe d'accès adaptée, obligation de réaliser des stationnements vélos en cas de travaux sur un parc de stationnement pour véhicules motorisés, prévoir que les stationnements vélos extérieurs soient couverts, prévoir des portes d'accès adaptées, prévoir des bornes de recharge électrique...),
- Au titre de certaines OAP sectorielles qui peuvent prévoir des principes de création d'axe de circulation douce (par exemple dans l'OAP Pharmacie à Châtenay-Malabry),
- Pour prévoir des emplacements réservés permettant l'élargissement de certaines voies.

De plus, l'OAP Mobilités retranscrit le schéma directeur cyclable de VSGP.

En complément, le PLUi régit également les stationnements pour les véhicules motorisés, en prévoyant un minimum de places à prévoir dans les constructions. Le nombre de places minimum tient compte de la proximité avec les transports en commun lourds et du taux de motorisation de la commune concernée. Par exemple, dans les zones urbaines (hors cas particulier des zones de projet), il est prévu une place par logement à Antony contre 0,5 place par logement à Malakoff. Les places de stationnement dans les constructions neuves ou réhabilitées participent à la réduction du stationnement sur voirie. La réalisation d'aménagements cyclables et de stationnement vélos nécessite en effet bien souvent de faire des choix et de supprimer du stationnement sur voirie à certains endroits.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête relève l'attente du Public en « *pistes cyclables et voies pédestres totalement protégées* » et adhère aux ambitions de VSGP de promouvoir la qualité des cheminements piétons, ainsi que le développement et l'aménagement des circulations cyclables.

S'agissant de la collecte des déchets (ordures ménagères, et autres), elle ne peut que souligner le partage de la responsabilité entre la production/dépose (raisonnable) des déchets par le Public et leur collecte (efficace) par les services concernés.

9.5.6. Stationnements

Obs 81 Mme GERVAIS-BAZIN de Châtenay-Malabry

« ... Je souhaite que dans la zone UEc ... Je souhaite aussi que le stationnement reste gratuit dans la zone et qu'aucune place ne soit supprimée comme durant ces dernières années. Je souhaite de plus que la mairie donne des permis de constructions de parking sur les parcelles de la Cité Jardin et finance les accès sur la voirie. Mon pavillon se situe en Section H, numéro 155 ... ».

Obs 81 Mme GERVAIS-BAZIN de Châtenay-Malabry

« ... Je souhaite aussi que le stationnement reste gratuit dans la zone et qu'aucune place ne soit supprimée comme durant ces dernières années. Je souhaite de plus que la mairie donne des permis de constructions de parking sur les parcelles de la Cité Jardin et finance les accès sur la voirie ... ».

Obs 101 Un anonyme de Sceaux

« ... Parkings : dans les immeubles neufs, il faut 1 place de parking / logement, sans condition de surface de logement : Droit à la voiture pour toute personne - Voitures/ vélos électriques : prévoir arrivées de courant suffisantes pour recharges électriques de chaque place de parking souterrain (non prévu dans le texte actuel) ... ».

Obs 312 - M. VAGNER de Sceaux

« ... Places de parking en sous-sol pour voitures et vélos : pour TOUS les logements de moins de 30m² = 1 place de vélo (et pas zéro); Pour TOUS les logements de plus de 30m² et quel que soit le nombre de pièces = 1 place pour voiture et 1,5m² dans le local collectif vélo; Pour toute place de parking en sous-sol fermée prévoir un branchement électrique 20 ampères ... ».

Obs 103 – Anonyme de Sceaux

« ... Parkings : dans les immeubles neufs, il est important de prévoir 1 place de parking par logement sans critère sur la taille du logement ... ».

Obs 279 – Anonyme de Montrouge

« ... Amélioration des voies et accrochages pour les cyclistes : je souhaiterais qu'il y ait plus de dispositifs pour accrocher son vélo, devant les pharmacies, par exemple, ou devant le marché Victor Hugo où il y a aucune accroche. Les cyclistes sont régulièrement obligés de garer leur vélo sur les poteaux ou sur des barrières ... ».

Obs 438 - MDB de Sceaux

« ... Mieux se déplacer à Bicyclette / Antony à Vélo : des précisions sont nécessaires concernant les aménagements cyclables ; les espaces de stationnement vélo dans les logements neufs ne respectent pas la loi pour certaines villes. L'OAP thématique « Mobilité » reste très imprécise sur les ambitions en matière de circulations cyclable, et ne reprend pas ce qui est prévu dans le schéma cyclable territorial. La carte présentée en p 34 est supposée inclure les aménagements prévus au schéma directeur cyclable – mais elle est très incomplète sur ce point, y compris pour les axes de priorité 1. Les aménagements à réaliser (p33) restent eux aussi

flous. Le PLUi devrait se référer au VIF (réseau vélo Ile de France), ce qu'il ne fait pas. Il mentionne seulement que « La Coulée verte... sera pacifiée par la création d'un itinéraire de substitution sécurisé ». Comme l'indique l'Autorité environnementale, le PLUi devrait inclure des éléments chiffrés sur les parts modales initiale et objectif, et inclure les déplacements au-delà des trajets domicile-travail. Sur le stationnement vélo dans les immeubles de logement, rien n'est mentionné dans l'OAP Mobilités, ce qui est regrettable. Dans le règlement, les normes sont mentionnées correctement dans la partie générale (p 44), mais celles qui figurent dans les opérations menées par plusieurs villes ne respectent pas la réglementation : l'indication est inférieure au minimum fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments : il exige au moins un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces, et deux emplacements au-delà : or pour Bagneux on a 0,75 m² et 1,5 m² à partir de 3 pièces ; à Montrouge idem, à Antonypôle 1,5 m² par logement ... ».

Obs 541 - M. EDOUARD Conseiller municipal d'Antony

« ...La désimperméabilisation de la ville doit être un objectif du PLUi. Le dérèglement climatique bouleverse les paradigmes. La notion de pluie décennale n'a pas le même sens en 2024 qu'en 2006. En 2018, Antony a été lourdement impacté par des inondations dues à une pluie très supérieure à la pluie décennale. Pour lutter contre les effets des inondations, il faudrait travailler sur les trois aspects : prévention, protection, récupération. Mais, s'agissant de la prévention, le PLUi ne fixe pas d'obligations de moyens, comme celle d'étudier avant construction la possibilité de réaliser les stationnements et circulations automobiles extérieures en dispositifs perméables (enrobés ou pavés drainants). Cette omission est particulièrement importante dans le cas de l'OAP Antonypôle, puisqu'il s'agit d'un des rares secteurs de la ville où la glaise ne prédomine pas dans les sols superficiels et qu'il serait logique que, sur ce secteur au moins, l'emploi d'enrobés drainants soit rendu obligatoire pour les circulations et les stationnements. Concernant la protection, il paraît presque ahurissant qu'aucune spécification n'apparaisse quant aux déversoirs d'orages et aux bassins de rétention ... »

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi ne régit pas le prix du stationnement sur l'espace public. Les villes restent compétentes dans ce domaine. De même, la suppression de places de stationnement sur le domaine public et les emplacements vélos sur le domaine public ne sont pas régies par le PLUi. Ce dernier réglemente les places de stationnement à prévoir dans les nouvelles constructions (ou en cas de changement de destination d'une construction).

Concernant l'observation 438, l'OAP Mobilités retranscrit le schéma directeur cyclable de VSGP mais n'entre pas dans le détail puisque le PLUi ne régit pas les aménagements sur le domaine public. Le détail des aménagements prévu dépend de la configuration de chaque voie. Le service Mobilités de VSGP travaille à la mise en œuvre du schéma directeur cyclable, mais il s'agit d'un sujet distinct du PLUi. Concernant le diagnostic de la part modale des déplacements, comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale, le diagnostic du PLUi intègre un volet spécifique sur les mobilités qui a été rédigé avec les données à disposition (en particulier, les données de l'INSEE sur les déplacements domicile-travail). Les données nécessaires à une analyse plus fine de l'ensemble des déplacements quel que soit leur motif ne sont pas disponibles en l'état. Une étude spécifique lancée par VSGP sur ce sujet représenterait un travail très important et long qu'il n'a pas été possible de mener dans le cadre du calendrier d'élaboration du PLUi. Concernant les règles des zones UP qui ne respectent pas l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de

stationnement des vélos dans les bâtiments (cas de Bagneux et Antony évoqués dans l'observation), ces points seront corrigés pour l'approbation du PLUi.

Concernant l'observation 541, nous précisons que dans toutes les zones (sauf cas particulier des zones de projet UP), il est demandé dans le règlement écrit de prévoir, pour les places de stationnement extérieures, un traitement en espace perméable. Cette obligation participe à la désimperméabilisation des surfaces en ville. Sur le cas d'Antony, l'observation porte probablement sur le stationnement sur voirie. Les études des espaces publics du futur quartier d'Antony sont en cours et ne relèvent pas du PLUi. Néanmoins, dans les nouveaux aménagements d'espaces publics, une désimperméabilisation des espaces sera recherchée pour améliorer la présence du végétal en ville et réduire au maximum le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Pour répondre aux observations 101, 103 et 312 qui portent plus spécifiquement sur la commune de Sceaux, nous précisons que le nombre de places de stationnement exigibles est réglementé par le code de l'urbanisme pour les secteurs situés à moins de 500 m des gares et arrêts de transport en commun structurants (arrêts de tramways compris). A ce titre, le PLUi ne peut exiger, à moins de 500 m d'une gare, plus de 1 place par logement et 0,5 place par logement social. La commune de Sceaux est ainsi en quasi-totalité concernée par cette exigence. De plus, sur la commune de Sceaux, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements de moins de 30 m². En effet, ces logements de petite surface sont principalement occupés par des étudiants ou des jeunes actifs, une catégorie peu motorisée et aux modes de déplacement diversifiés. L'objectif est de favoriser les mobilités plus durables et d'aller vers une réduction des surfaces dédiées au stationnement. Il s'agit cependant de seuils minimaux et rien n'empêche les porteurs de projet de réaliser plus de places de stationnement.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête relève l'attente du Public (résidentiel ou de passage) du maintien et de gratuité du stationnement extérieur, ainsi que du nombre de places de stationnement en sous-sol par logements ...

Elle note l'objectif de prévoir, pour les places de stationnement extérieures, un traitement en espace perméable (cette obligation participant à la désimperméabilisation des surfaces en ville) - un engagement qualitatif louable, mais pas en termes de compensation sur le nombre.

Elle souligne, par ailleurs, que la notion de places de stationnement se rapporte à l'arrêt/abandon de véhicules résidentiels (et aussi de prestataires de services) et, aussi, à la dépose (courte et sécurisée) des personnes et des biens.

9.5.7. La place résiduelle du piéton

Question complémentaire de la Commission d'Enquête

« ...Le rétrécissement des voiries pour intégrer des circulations en site propre, des pistes cyclables, voire des voies prioritaires ... l'a été aux dépens du cheminement des piétons

Quels aménagements existent-ils, sont prévus ou à prévoir - quant à l'attractivité, la qualité, la sécurité - pour le déplacement des résidents et visiteurs de tous âges (du landau au déambulateur) ... en termes de cheminements, de franchissements, d'espaces de dépose, de lieux refuges, d'espace d'attente ... ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'aménagement de la voirie ne relève pas du PLUi. Toutefois, pour permettre des élargissements de certaines voies afin d'élargir les trottoirs et/ou ajouter des aménagements cyclables, des emplacements réservés sont prévus dans le PLUi. Ils figurent sur le plan des secteurs de projet et emplacements réservés de chaque ville. Ces emplacements réservés permettent aux gestionnaires de la voirie de d'acquérir petit à petit le foncier nécessaire afin de réaliser ces aménagements.

Par ailleurs, un grand nombre d'OAP (par exemple les OAP Onera, Cité Jardin, Faïencerie) prévoit des principes de création ou d'amélioration des liaisons douces, afin de réserver au sein des secteurs de projet des cheminements piétons et modes doux permettant de relier les quartiers entre eux, réduire les distances pour le piéton et participer au développement de la marche.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'Enquête estime que le cheminement « pédestre » a, plus que jamais, sa place et doit s'inscrire dans les projets de requalification, d'aménagement (durable), de rénovation et de modernisation de voirie - dans le cadre du transfert de compétence voirie à l'Intercommunalité (voir Magazine ONZE de VSGP n°8 - Été 2024).

Elle accueille avec intérêt le fait d'avoir prévu des emplacements réservés pour permettre l'élargissement de certaines voies, la création des pistes cyclables dans le PLUi, permettant ainsi la réalisation des aménagements nécessaires.

9.6 THEME 6 AUTRES PROBLEMATIQUES

Ce thème regroupe les observations qui :

- Traitent des moyens mis à la disposition du public pour appréhender le dossier,
- Exposent des informations sur un cas spécifique et individuel.

Il sera donc analysé dans 2 sous thèmes :

9.6.1. Moyens mis à disposition du Public

9.6.1.1. Lisibilité des documents

Plusieurs personnes exposent leurs difficultés à s'appropriier le dossier du fait de son ampleur, de sa trop grande technicité, et de son manque de pédagogie, tout ceci altérant la compréhension du projet.

Obs 35 Une anonyme de Chatenay Malabry

« ...Après consultation de l'ensemble des pièces du dossier voici mes remarques concernant le projet

- Les avis (et notamment celui de l'autorité environnementale) sont difficilement compréhensibles et lisibles... »

Obs 96 Association sauvons la Butte rouge

« ...Nous demandons que le territoire Vallée Sud Grand Paris présente des documents complets et finalisés pour être soumis à enquête publique afin que le public puisse se prononcer en étant parfaitement informé. En effet, l'état actuel des informations communiquées à travers ce PLUi arrêté au 14 décembre 2023 concernant le Cité-jardin de la Butte-Rouge ne nous permet pas d'avoir une vision complète des réelles règles d'urbanisme qui seront mises en place. Nous ne pouvons donc pas émettre un avis éclairé et serein dans ces conditions.

Obs 110 Un anonyme de Sceaux

« ...Quelques observations, plus générales, portent sur la lisibilité et la difficile appropriation des documents composant le dossier, sur le patrimoine antonien... ».

Obs 121 M. BEAUVISAGE de Sceaux

« ...L'examen des quelques 6200 pages de la partie centrale (« dossier arrêté, plans de zonages et annexes) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) soumises à enquête publique pouvait laisser augurer du pire ; à notre sens, il n'en est rien. Ce document, certes fort critiquable sur de nombreux points et notamment sur sa forme, accuse une lourdeur... »

Obs 623 Mme DUTEURTRE d'Antony

« ...La taille et la complexité du dossier les rendent difficilement voire impossibles à analyser pour la majorité des citoyens. Afin que chacun puisse en prendre connaissance et par conséquent se forger un avis sur le projet, il convient de le rendre accessible... »

OBS 722 Mme CHAUVIN de Chatenay Malabry

« ...Pour ce qui est du PLUi de Chatenay Malabry il arrive trop tard et manque de lisibilité et de précision... »

Obs 805 Un anonyme de Fontenay aux Roses

« ...Or, le dossier comprend des dizaines de documents, des milliers de pages avec un contenu technique et parfois rédigé de manière absconse, alors même que la durée prévue de l'enquête publique n'est que de 36 jours... ».

Obs 404 Un anonyme de Chatenay Malabry

« ...le volume d'information à dépouiller et à analyser ne peut se faire en un mois, plus de 6000 pages documents dépassant largement ce qu'on peut attendre de personnes dont ce n'est pas la compétence et dont le temps est aussi pris par d'autres activités. - on nous parle sans cesse de simplification administrative or ce PLUi loin d'être une simplification au niveau du territoire est un mélange complexifié des différents PLU actuels, donc il ne présente aucun intérêt, autre que de décourager la bonne volonté des citoyens concernés... »

Réponse du maître d'ouvrage**Complexité du document**

Le PLU de chaque commune est déjà un document complexe, notamment dans la rédaction du règlement écrit qui emploie une rédaction assez technique. Aussi, le PLU intercommunal remplaçant les PLU de 11 communes est, de fait, un document complexe et volumineux. Par ailleurs, certains partis pris de structuration du règlement écrit, notamment le choix de prévoir des indices pour les règles d'alignement, de hauteur, d'emprise au sol et de pleine terre, peuvent au premier abord aboutir à une forme de complexité. Toutefois, ce système a été retenu pour permettre de ne pas bloquer de futures évolutions du document et pouvoir ajuster les règles si besoin sur des zones spécifiques. VSGP est conscient de la complexité du document. Toutefois, la précision d'un grand nombre de contributions formulées pendant l'enquête publique sur des aspects très précis des règles applicables tend à montrer que le document est compréhensible. Le PLUi apporte certes une forme de complexité mais c'est également l'occasion de généraliser des dispositifs vertueux qui n'étaient pas prévus dans tous des PLU communaux, comme la protection de certains bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ou encore la protection d'arbres remarquables et la création d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le PLUi constitue sur certains secteurs une nette avancée en termes de part de pleine terre. Les règles applicables ne sont pas uniformisées à l'échelle du territoire car elles tiennent compte des formes urbaines préexistantes, qui varient d'une commune à l'autre. Il existe notamment une grande différence entre les communes du territoire les plus au sud et les communes de Montrouge ou Malakoff qui sont plus denses et qui présentent peu de zones pavillonnaires.

Pour faciliter la compréhension de la structuration du document, le dossier d'enquête comportait un guide du PLUi, qui présente les différentes pièces constituant le PLUi et leur objet.

Cela étant dit, nous proposons les évolutions de forme suivantes pour faciliter l'utilisation du document :

- Règlement écrit :

- Ajout d'un système permettant de repérer rapidement dans quelle zone on se situe dans le corps du règlement (rappel de la zone en bas de page ou sur le côté du document)
- Modification de la numérotation des articles afin de pouvoir citer rapidement un article sans avoir besoin de redonner l'arborescence complète des chapitres/sous-chapitres
- Clarification de la forme des tableaux reprenant, pour chaque zone, les sous-destinations autorisées/interdites ou autorisées sous conditions, pour en faciliter la compréhension
- Pour donner suite à l'avis 121, dans l'ensemble du règlement écrit, ajout d'un astérisque au niveau des termes figurant dans le lexique. De plus, reprise des coquilles listées dans ce même avis 121.

Annexes du règlement écrit :

- ○ Réorganisation des fiches des arbres remarquables/remarqués et des fiches des bâtis patrimoniaux en ajoutant un fascicule par commune, pour faciliter la consultation de ces fiches
- Ajout de sommaires à ces fascicules par commune - Règlement graphique (plans) : ○ Reprise des superpositions de couches pour faciliter la lecture des plans : par exemple, les arbres remarquables doivent être au-dessus des hachures pour bien les visualiser
- Amélioration du contraste de certaines représentations pour faciliter la lecture des plans (cadastre peu visible en fond de plan)
- Recentrage de la position de certaines étiquettes pour bien identifier la zone concernée par l'information
- Suppression des doublons dans la numérotation des arbres remarquables et bâtis protégés

- Annexes du PLUi :

- Réorganisation des annexes par commune pour faciliter la navigation dans les annexes. Une catégorie particulière sera créée pour les annexes non spécifiques à une commune (par exemple, l'annexe portant sur le Règlement local de publicité intercommunal). - Toutes les pièces :
- Ajout de sommaires
- Correction des erreurs de numérotation de page
- Correction des phrases en doublon, des mots manquants, fautes d'orthographe, phrases incohérentes
- Suppression des surlignages jaunes résiduels laissant penser que le document est provisoire

Le document comprend également quelques erreurs, dont une partie a été listée dans les avis des villes figurant dans le dossier d'enquête. De manière générale, en complément des erreurs matérielles recensées dans les avis des villes qui seront corrigés, VSGP prévoit d'effectuer les ajustements suivant pour l'approbation du document :

- Règlement écrit :

- Règle relative à la végétalisation des toitures ou à l'implantation de panneaux photovoltaïques (page 59) déplacée dans le règlement car il ne s'agit pas d'une disposition graphique
- Suppression des indices inutilisés
- Cartes du Chapitre « Dispositions graphiques » : □ Suppression de ces cartes qui n'ont pas de portée réglementaire : les plans de référence sont les plans du règlement graphique,

□ Suppression page 58 de l'aplat « Friche écologique à sauvegarder » : cette disposition n'existe pas dans le PLUi, il s'agit d'une erreur ;

○ Supprimer le terme de « CINASPIC » qui n'est plus d'actualité et n'est pas défini dans le lexique du règlement du PLUi.

- Règlement graphique (plans) :

○ Plans du patrimoine bâti et environnemental :

□ Modification de la légende pour ne pas faire figurer les monuments historiques dans les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme car ces bâtis sont protégés au titre du code du patrimoine,

□ Suppression des « ensembles classés paysagers » qui figurent sur les plans mais ne sont pas définis dans le règlement,

□ Ajout des contours des périmètres de sites patrimoniaux remarquables, pour les communes concernées (Sceaux, Clamart, Châtenay-Malabry), même si les dispositions propres aux SPR restent des servitudes d'utilité publique, en annexes du PLUi,

○ Suppression des indices portant sur des sous-zones où le règlement écrit ne prévoit pas d'indice.

- Annexes du règlement écrit :

○ Vérification et correction, le cas échéant, de la correspondance de toutes les fiches des arbres remarquables/remarqués et de toutes les fiches des bâtis patrimoniaux avec les numéros figurant sur les plans du patrimoine bâti et environnemental,

○ Fiches des bâtis patrimoniaux et des arbres remarquables : compléter les fiches incomplètes, uniformiser davantage les plans de situation pour localiser facilement le bâti ou l'arbre concerné.

○ Fiches des bâtis patrimoniaux :

□ Retrait du classement de rang 1 les bâtiments déjà protégés au titre des monuments historiques (protection relevant du code du Patrimoine) sur les communes de Montrouge et Malakoff. Il n'est en effet pas cohérent de protéger les mêmes bâtiments au titre du code du Patrimoine et au titre du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, le classement au titre des Monuments Historiques est déjà très protecteur pour les bâtis concernés. Nous proposons par contre au niveau des fiches des bâtis patrimoniaux d'ajouter une liste des bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques pour permettre de bien les identifier, en complément des annexes de Servitudes d'Utilité Publique portant sur les Monuments Historiques.

○ Liste des emplacements réservés :

□ Correction des incohérences entre les plans des secteurs de projet et des emplacements réservés et du tableau des emplacements réservés. En particulier, dans ce tableau, figurent deux emplacements réservés pour mixité sociale sur la commune de Montrouge qui n'existent pas sur le plan. Il s'agit d'une erreur.

- OAP :

○ Correction des cartes qui ne sont pas en cohérence avec le périmètre des OAP figurant sur les plans des secteurs de projet et des emplacements réservés (plan 6.Xc)

- Annexes du PLUi :

○ Mise à jour générale des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : ces documents sont établis par l'Etat, les mises à jour étant régulières, nous joindrons les dernières versions disponibles au PLUi pour son approbation.

○ Ajout des annexes suivantes :

□ Annexes concernant le classement acoustique des infrastructures de transport, dans leur dernière version

- Annexes « SUP » liées aux infrastructures de la RATP (prolongement de la ligne 4)
- Arrêtés préfectoraux créant des SIS (Sites d'Information sur les Sols) établis après l'arrêt du PLUi
- Délibérations ou arrêtés des conseils municipaux des villes précisant si les permis de démolir, les ravalements et les divisions parcellaires sont soumis à autorisation d'urbanisme
- Annexes portant sur les périmètres de droit de préemption
- Annexes portant sur les périmètres de ZAC créées depuis l'arrêt du PLUi (ZAC des Arues notamment)
- Arrêté prescrivant la création du site patrimonial remarquable de la Cité Jardin à Châtenay-Malabry

Durée de l'enquête publique : la durée minimale d'une enquête publique de ce type telle que prévue par le code de l'environnement est de 30 jours calendaires. Dans le cas présent, l'enquête publique a été ouverte pour une durée de 35 jours calendaires et demie (du 30 mai au 4 juillet midi). Sur des cas similaires (par exemple le PLUi de l'EPT Grand Paris Seine Ouest), la durée de l'enquête publique est similaire. Nous sommes conscients de la complexité du dossier soumis à enquête. Toutefois, les documents du PLUi arrêtés par le Conseil de Territoire ont été mis à disposition du public sur le site de VSGP depuis janvier 2024. Ce volet du dossier d'enquête (a priori le plus complexe et le plus long) était donc disponible en amont de l'enquête publique. Par ailleurs, l'organisation des élections législatives pendant la période de l'enquête ne nous paraît pas avoir eu d'impact sur le bon accès par le public au dossier d'enquête et à la participation du public.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête accueille avec satisfaction les évolutions de forme que propose le maître d'ouvrage ce qui rendrait ainsi le document plus lisible et plus facilement exploitable.

9.6.1.2. Information

Certains ont déploré le manque d'information sur le projet, estimant la publicité faible ou inexistante ; le temps consacré aux échanges été jugé trop bref.

Obs 82 M. DOLOFF de Châtenay Malabry

« ...Je suis déçu par le manque d'informations disponibles concernant ce projet. Après avoir passé beaucoup de temps à chercher plus de détails, je constate que l'avis public est extrêmement sommaire... Comment la population peut-elle agir et participer à l'élaboration de nos villes si les informations sont si peu accessibles ? Non seulement il n'y a presque aucune information en ligne, mais en plus, les horaires de permanence ne permettent pas aux personnes qui travaillent de participer et de poser des questions. Cette approche n'est ni démocratique ni socialement responsable, car elle exclut une partie importante de la population active... »

Obs 577 M. HURPEAU du Plessis Robinson

« ...Je souhaite ainsi évoquer le côté très formel et largement insuffisant de la publicité faite à l'occasion de cette enquête. Certes, elle semble répondre à des critères très « administrés » de procédure mais écarte quasiment d'emblée toute intervention objective des principaux intéressés, les habitants... »

Obs 789 M. MAUGER d'Antony

« ...Malgré la difficulté évidente à s'emparer d'un dossier de plusieurs milliers de pages, le public n'a pas bénéficié, une fois le projet de PLUi arrêté, d'une réunion de présentation de ce PLUi pour en expliquer les principaux enjeux, les partis pris et les avancées... Ce ne sont donc pas seulement les annexes du dossier qui manquaient, ce sont aussi des éléments à caractère

prescriptif du PLUI qui n'était pas disponible. Ainsi, la bonne information du public n'était pas assurée... »

Obs 805 Un anonyme de Fontenay aux Roses

« ...Or, le dossier comprend des dizaines de documents, des milliers de pages avec un contenu technique et parfois rédigé de manière absconse, alors même que la durée prévue de l'enquête publique n'est que de 36 jours... ».

Obs 131 Mme MATTEI de Montrouge

« ...En préambule je voudrais m'étonner du délai bien court pour les non spécialistes que nous sommes d'étudier et de comprendre toutes les subtilités de ces documents... »

Obs 198 Mme GERVAIS d'Antony

« ...Il est incompréhensible que l'on n'accorde aux citoyens que nous sommes uniquement 2 mois pour consulter un dossier de plus de 6000 pages...Les documents fournis demandent une certaine concentration et cela se complique quant à la densité des textes s'ajoutent des informations techniques couplées à un manque de cohérence entre les villes... »

Obs 577 M. HURPEAU du Plessis Robinson

« ...Je souhaite ainsi évoquer le côté très formel et largement insuffisant de la publicité faite à l'occasion de cette enquête. Certes, elle semble répondre à des critères très « administrés » de procédure mais écarte quasiment d'emblée toute intervention objective des principaux intéressés, les habitants... »

Réponse du maitre d'ouvrage

Au-delà des mesures de publicité réglementaires (affichage de l'avis d'enquête, de l'arrêté d'ouverture d'enquête, publicité dans des journaux d'annonces légales à portée départementale), VSGP a mené des actions de communication sur l'enquête publique portant sur le PLUi :

- Edition d'affiches pour chaque ville pour informer de l'enquête publique et transmettre le lien vers le registre et le dossier numériques : ces affiches ont été mises en place en mairies et dans les équipements publics
- Mise à disposition de tracts dans les mairies pour informer de l'enquête publique
- Communication sur le site internet de VSGP et des villes : <https://www.valleesud.fr/vosservices/urbanisme/le-plui/>
- Communication sur les réseaux sociaux
- Panneaux annonçant l'enquête dans le hall des mairies

Le dossier d'enquête publique comportait également un guide de l'enquête qui reprenait de façon simplifiée l'objet des différentes pièces du PLUi et l'articulation de ces pièces entre elles.

Concernant le contenu du dossier de PLUi, une concertation a été menée tout au long de l'élaboration du PLUi depuis janvier 2020. Les modalités de cette concertation ont été approuvées par le conseil de territoire du 18 décembre 2018. Elles comprenaient notamment :

- L'organisation de 12 réunions publiques
- La tenue de 23 ateliers thématiques (dont 2 par commune)
- La tenue de 11 registres de concertation (un par commune)
- La création d'un site internet dédié à la concertation sur le PLUi,
- La publication d'une cinquantaine d'articles et de brèves dans les magazines communaux et dans le magazine du territoire, - L'organisation de 4 stands d'exposition.

Une réunion publique de clôture de la démarche de concertation s'est tenue le 26 juin 2023 au conservatoire intercommunal de Bourg-la-Reine / Sceaux. Lors de cette réunion, une première trame du règlement du PLUi a été présentée. Un bilan de la concertation a été arrêté par le Conseil

de territoire le 14 décembre 2023. Le bilan de la concertation était joint au dossier d'enquête publique.

Nous ne comprenons pas les observations qui mentionnent l'absence d'information sur le contenu du dossier : ce dernier était disponible en ligne sur le site de l'enquête et le lien vers le site de l'enquête était repris sur le site internet de VSGP, les avis d'enquête ainsi que sur les affiches et flyers édités. La commission d'enquête a tenu des permanences dans l'ensemble des villes pour informer le public et recueillir les avis. L'ensemble du dossier était disponible en version papier dans les 11 communes. Certaines observations pointent l'absence de certaines pièces (notamment le plan des périmètres de mixité sociale) : ce plan figurait bien dans le dossier papier et en version informatique sur le site de l'enquête. Il s'agit d'un unique plan pour tout le territoire.

Nous estimons ainsi que les mesures de concertation et d'information très importantes mises en œuvre et décrites plus haut ont été suffisantes. Elles ont permis de recueillir un très grand nombre de réflexions, contributions et observations tout au long de l'élaboration du projet de PLUi ainsi que sur le projet arrêté.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les moyens offerts au public ont permis une information suffisante, tant en amont par la concertation qu'en aval durant l'enquête publique. Le dossier, certes très dense, pouvait être consulté dans les communes tous les jours ouvrables et sur le site dédié 24 heures sur 24.

La commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public dans toutes les communes concernées par le projet ; la proximité des communes les unes des autres rendait possible les déplacements dans une commune limitrophe en cas d'impossibilité à une date précise.

Les 857 observations recueillies, principalement sur le registre dématérialisé, sont la preuve de la réactivité du public.

9.6.2. Les démarches spécifiques cas particuliers.

Une grande partie des déposants ont basé leur observation sur leur cas personnel, signalant une situation particulière et personnelle ; c'est le cas des déposants suivants :

Bande d'Inconstructibilité, espace paysager ou récréatif du treuil de Chatillon

- Obs 39 M. PEYROUX de Chatillon

Réponse du maitre d'ouvrage

Ces observations portent sur une bande de protection qui existe depuis la modification n°5 du PLU de Châtillon. Dans le PLUi, il s'agit d'une protection figurant sur le plan de zonage et intitulée « secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risques ou environnementales ». Dans cette bande d'une largeur de 5 m, toute nouvelle construction, toute extension et toute surélévation des constructions sont interdites (hors équipement d'intérêt collectif et services publics). Il est souhaité conserver cette protection qui a pour objet de protéger la biodiversité et le patrimoine paysagé autour du monument historique inscrit qu'est le treuil de carrière de Châtillon. Il est néanmoins proposé d'assouplir la bande de protection en autorisant uniquement la surélévation de l'existant (les extensions « horizontales » restent interdites).

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la proposition du maitre d'ouvrage tout en précisant

que l'assouplissement proposé devra être en cohérence avec les dispositions du PDA dans la mesure où le « treuil de Chatillon » est inscrit comme monument historique

Faisabilité surélévation maisons fonds de parcelles

- Obs 41 M. BRELLE de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation soulève la question des ouvertures des fenêtres sur les bâtiments en fonds de parcelle. Les détails du projet présenté dans l'observation ne permettent pas d'évaluer la faisabilité ou non. Nous invitons l'administré à se rapprocher des services instructeurs une fois le PLUi approuvé.

Commentaires de la commission d'enquête

S'agissant d'une situation ponctuelle à considérer effectivement après approbation du PLUi.

Pelouse ENGIE à Bagneux

- Obs 31 Un anonyme de Bagneux
- Obs 48 M. GERARD de Bagneux
- Obs 49 Un anonyme de Montrouge
- Obs 308 Mme BRICOTEAU de Bagneux
- Obs 597 Mme MARTINEZ de Bagneux
- Obs 720 Mme VICARI de Fontenay aux Roses
- Obs 745 Mme DEMERY de Bagneux
- Obs 807 M. AMORIN de Bagneux
- Obs 757 M. MANCEAU de Bagneux

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les avis sur la « pelouse ENGIE » située au 100-103 avenue Aristide Briand à Bagneux, il est proposé, pour répondre aux avis, de classer en zone Np (= zone N parc) cette emprise. En l'état, il s'agissait d'un espace paysager protégé. Le classement en Np nous paraît plus adapté en vue d'un aménagement de type parc, avec des jeux pour enfants par exemple.

Commentaires de la commission d'enquête

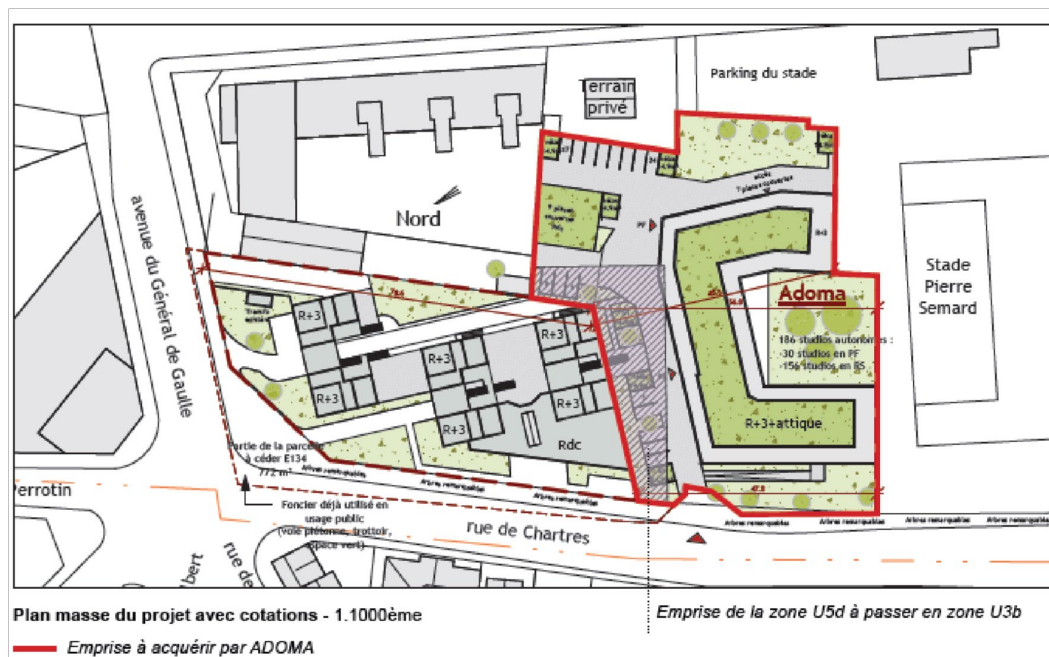
La commission d'enquête partage cette orientation.

Projet ADOMA

- Obs 100 Mme CHEVALIER CDC HABITAT

Réponse du maître d'ouvrage

Pour permettre la réalisation du projet porté par ADOMA, le zonage du secteur sera modifié selon la demande formulée par ADOMA (cf. schéma ci-dessous et hachurage violet pour passage en zone U3b).



Sur les demandes concernant le stationnement (prévoir 1 place pour 6 studios pour les foyers-logements et abaisser à 20% la proportion des surfaces de stationnement à réaliser dans un volume construit ou en sous-sol), il est proposé de prévoir un secteur de plan-masse pour le projet d'ADOMA. L'avantage d'un secteur de plan masse est de permettre d'établir des règles « sur mesure », ce qui nous paraît adapté compte tenu de ce projet de résidence sociale et pension de famille. Le secteur de plan masse permettra de préciser le nombre de places de stationnement et la part à réaliser dans un volume construit.

Commentaires de la commission d'enquête

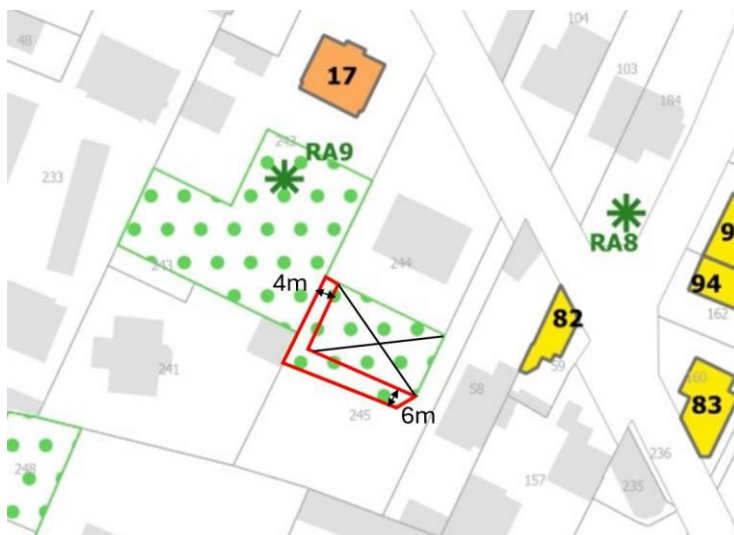
La commission d'enquête prend note des dispositions proposées mais précise toutefois que le recours au plan de masse doit être mesuré pour que le « *sur mesure* » ne se substitue pas trop souvent à la règle générale.

Fond la parcelle cadastrée N°244 située 17 Rue des Blagis à Bourg la Reine :

- Obs 113 M. Mme RAVEAU DE Bourg la Reine

Réponse du maitre d'ouvrage

Suite à l'observation formulée concernant l'espace paysager protégé sur la parcelle 244 située 17 rue des Blagis, il est proposé de réduire l'espace paysager protégé. Sur cette parcelle uniquement, la bande d'espace paysager protégé sera réduite à 4 m côté ouest et 6 m côté sud. L'extrait de plan suivant reprend de manière schématique cette réduction : le nouveau périmètre de l'espace paysager protégé sur la parcelle 244 est celui en rouge.



En complément, sur la parcelle 242 rue des Blagis il est proposé d'enlever une partie de l'espace paysager protégé afin de garder une cohérence avec le terrain de la parcelle 244. Le nouveau périmètre de l'EPP est celui entouré en rouge ci-dessous :



Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette proposition, qu'elle estime judicieuse.

Erreur de classement bâtiment remarquable

- Obs 114 M. Mme MERGUI de Montrouge.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation porte sur une erreur dans la délimitation d'un bâtiment remarquable situé avenue Henri Ginoux. Seul le bâtiment La Fabrique est à protéger. Ce point sera corrigé.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que la correction sera effectuée.

Difficultés de concertation avec la mairie

- Obs 118 Mme DORKENOO de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation porte sur les secteurs des Halles de Montrouge et des rues Chopin et Germain Dardan (secteur gare de Châtillon-Montrouge). Des réponses ont été apportées sur ces secteurs spécifiques dans la partie sur les OAP.

Parcelle 0000P000666 à Montrouge

Obs 132 M. LAMBERT

Obs 153 Mme AUGUSTIN

Obs 161 M. BARBANT

- Obs 170 M. HAUSCHER
- Obs 188 Un anonyme
- Obs 200 Mme GLAIS
- Obs 270 M. HIEAUX
- Obs 293 Mme WAECHTER
- Obs 356 Un anonyme
- Obs 483 M. PINET de Bagneux
- Obs 633 Mme MARCOT

Réponse du maitre d'ouvrage

Au niveau de cette parcelle, la ville de Montrouge porte un projet de jardin d'enfants dont la cour vient s'installer au niveau de la toiture végétalisée évoquée dans les observations. Il s'agit d'un projet en cours, ayant déjà fait l'objet d'une déclaration préalable sur la base du PLU en vigueur. Il ne s'agit pas d'un sujet lié au PLUi.

Commentaires de la commission d'enquête

Ce sujet ponctuel n'est effectivement pas lié à l'élaboration du PLUi.

Développement du solaire

- Obs 137 M. BOUCHEZ de Montrouge

Réponse du maitre d'ouvrage

Le PLUi ne prévoit pas l'interdiction de la pose de panneaux solaires, sous réserve du respect des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, qui sont déclinées par commune et qui ont pour objet de garantir une bonne intégration architecturale des constructions et des dispositifs techniques que sont les panneaux solaires

Commentaires de la commission d'enquête

Les réponses du maitre d'ouvrage apportent les précisions nécessaires quant à la pose de panneaux solaires pour laquelle il n'existe aucune interdiction.

Etude d'impact

- Obs 138 M. BOUCHEZ de Montrouge

Réponse du maitre d'ouvrage

Le dossier soumis à enquête publique comporte bien une évaluation environnementale du PLUi. Le terme d'étude d'impact s'applique plutôt à un projet. L'équivalent pour un document de planification est l'évaluation environnementale, sur laquelle l'autorité environnementale a émis un avis, figurant également au dossier d'enquête publique.

Commentaires de la commission d'enquête

Sans commentaire

Propriété indivis 2 rue du Dr Thore parcelle OG N°69

- Obs 141 M. Mme LAVERDET Obs confirmée sur le registre de la commune Obs 12

Réponse du maitre d'ouvrage

Cet avis porte sur une parcelle située à Sceaux sur laquelle se trouve une bande de constructibilité de 20 m. En dehors de cette bande, la parcelle n'est pas constructible. L'avis demande que l'ensemble de la parcelle soit constructible (avec une emprise au sol maximale

éventuellement limitée) ou, a minima, qu'une bande de constructibilité soit ajoutée le long du sentier des Hauts Sablons.

Une bande de constructibilité n'est pas envisagée côté sentier des Hauts Sablons car l'accès aux terrains n'est pas optimal (il s'agit d'un sentier étroit). Par ailleurs, VSGP et la ville de Sceaux ne souhaitent pas rendre la parcelle totalement constructible dans l'objectif de préserver les arbres existants et les espaces de pleine terre présents sur la parcelle. A ce sujet, la parcelle objet de l'avis fait également l'objet d'un espace paysager protégé dans le PLUi (espace paysager protégé déjà présent dans le PLU de Sceaux depuis 2016). Il rend donc le foncier concerné inconstructible, même en l'absence de principe de bande de constructibilité.

La prescription n° 68 du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT, évoquée dans cet avis, invite plutôt à produire du logement à proximité immédiate des transports, dans des secteurs mixtes et non des zones pavillonnaires. Par ailleurs, le SCoT vise à renforcer la présence de la nature en préservant les espaces de pleine terre et en renforçant le maillage des espaces verts et des jardins et leurs continuités au sein des îlots bâtis (prescription n°88 du DOO). L'espace paysager protégé et le principe de la bande de constructibilité s'inscrivent dans cette logique.

Commentaires de la commission d'enquête

Rendre constructible cette parcelle irait à l'encontre des orientations visant à renforcer la préservation des espaces de pleine terre et contrarierait le maillage des espaces verts et des jardins. La commission d'enquête adhère à cette réponse.

Propriété 9 Petite voie des Vignes à Chatenay Malabry

- Obs 144 M. HUCHON de Chatenay Malabry

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation concerne des interrogations sur les règles de hauteur et d'emprise au sol au niveau du 9, Petite voie des Vignes à Châtenay-Malabry. Le règlement du PLUi a été étudié pour permettre la réalisation d'un éventuel petit immeuble collectif. La largeur de la voie d'accès ne permet pas de développer un projet plus dense.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Espace protégé à retirer d'une parcelle

- Obs 184 Un anonyme de Bagneux

Il n'est pas souhaité donner suite à cette demande de suppression de l'espace paysager protégé situé 57 rue du Général Sarrail. Ce dernier existe déjà dans le PLU actuel de la ville de Bagneux. Les espaces paysagers protégés ont pour vocation de continuer ou créer des espaces permettant une biodiversité et la présence de nature en ville.

L'avis indique que cet espace paysager protégé est contraire au SCoT mais ce n'est pas le cas. Ce n'est pas parce que le SCoT ne cible pas un terrain dans la trame verte et bleue que des espaces paysagers protégés ne peuvent pas y être créés

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage cette position.

Plan de masse « Augier »

- Obs 185 Un anonyme de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation concerne des adaptations du plan masse « Auger » notamment pour indiquer des distances de retrait minimum et non des distances figées très précises et pour supprimer les mentions inutiles dans le cartouche. Le secteur plan masse sera modifié.

D'une manière générale, cette observation, s'ajoutant à l'observation n° 790, attire notre attention sur la précision excessive des secteurs de plan masse arrêtés et ouvre à une réflexion à une harmonisation formelle de l'ensemble des secteurs de plan masse sur la commune de Montrouge.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête accueille avec intérêt cette initiative.

Changement de destination d'un local

- Obs 189 Un anonyme de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation est trop générale pour y apporter une réponse précise dans le cadre de cette enquête publique. Nous invitons l'administré à se rapprocher des services instructeurs de la ville de Montrouge.

Commentaires de la commission d'enquête

Sans commentaire

Projet SODEVAL 124/136 avenue Aristide Briand à Bagneux

- Obs 194 M. MUEL DE Bagneux

Réponse du maître d'ouvrage

Cet avis concerne un projet porté par SODEVAL consistant en la réalisation d'une nouvelle construction de locaux à destination des artisans et des TPE/PME avec des surfaces d'ateliers, de « fab-lab », des bureaux privatifs et partagés, du stockage, des espaces de convivialité et d'échanges et des services. Le porteur de projet demande que le PLUi soit adapté pour permettre son projet. La parcelle concernée est la parcelle cadastrée X124 sise au 136 avenue Aristide Briand à Bagneux.

VSGP et la ville de Bagneux sont favorables à cette demande. Les modifications suivantes sont proposées :

- Suppression d'une partie du PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) qui empêchait les constructions sur ce terrain dans l'attente d'un projet,
- Modification du zonage pour passer en zone U5d afin de permettre l'implantation d'activités économiques et d'entrepôts,
- Modification des indices sur cette parcelle : passage à l'indice H10 pour la hauteur, A10 pour l'alignement, T1 pour la pleine terre et E4 pour l'emprise au sol.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de ces modifications.

Terrain 10 Place de la République à Bagneux Parcelle 7000-AB-01

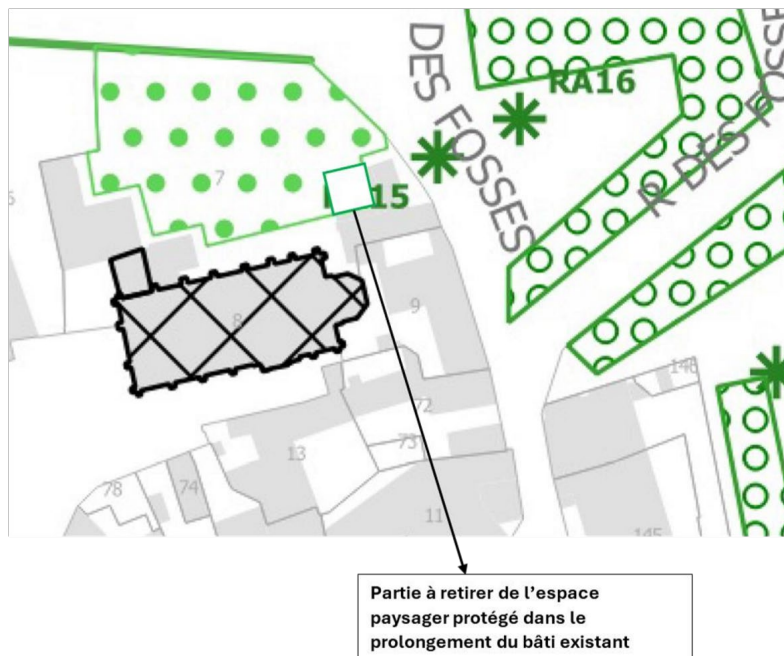
- Obs 197 Eglise catholique des Hauts de Seine

Lotissement Parc de Sceaux bande de lotissement le long de la RN20

- Obs 201 M. SENAC d'Antony
- Obs 214 M. PAGNOUX d'Antony

Réponse du maitre d'ouvrage

La demande porte sur la réduction d'un espace paysager protégé, en vue d'un projet d'extension d'une colocation solidaire. Pour répondre à cette observation, il est proposé de réduire l'espace paysager protégé selon le schéma ci-après. La ville de Bagneux soutient le principe d'inclusion présentée par l'association mais il convient de conserver le plus possible les espaces protégés paysagers qui tendent à être réduits en secteur urbanisé.



Dans ce même secteur, VSGP et la ville de Bagneux souhaitent ajouter un mur protégé portant sur le mur situé entre la parcelle AB7 et la rue des Fossés. Une fiche sera créée pour ce mur.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve cette décision

Propriété 96 av du Gal Leclerc à Bourg la Reine

- Obs 206 Mme CROIX de Bourg la Reine

Réponse du maitre d'ouvrage

Nous avons répondu à cette demande dans la partie dédiée à l'OAP Lotissement du parc de Sceaux.

Commentaire de la commission d'enquête.

Cf commentaire précédent

Voie de Bus place Lucie Aubrac Bagneux

- Obs 212 Un anonyme de Bagneux

Réponse du maitre d'ouvrage

La création d'une voie bus sur la Place Lucie Aubrac ne relève pas du PLUi.

Zone écoquartier rue de Bièvre

- Obs 247 Un anonyme de Bagneux

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette contribution aborde la question de la réalisation d'un cheminement piéton entre la rue de Verdun et la RD920 et pose la question de sa mise en œuvre du fait de la présence d'une infrastructure en sous-sol (acquisition du foncier, création d'une servitude). Ce sujet a été remonté à la ville de Bagneux mais ne relève pas du PLUi.

Commentaires de la commission d'enquête

Ces 3 dernières questions ne relèvent effectivement pas du PLUi.

Zone U6a

- Obs 256 Une anonyme de Sceaux
- Obs 774 Une anonyme de Sceaux

Réponse du maître d'ouvrage

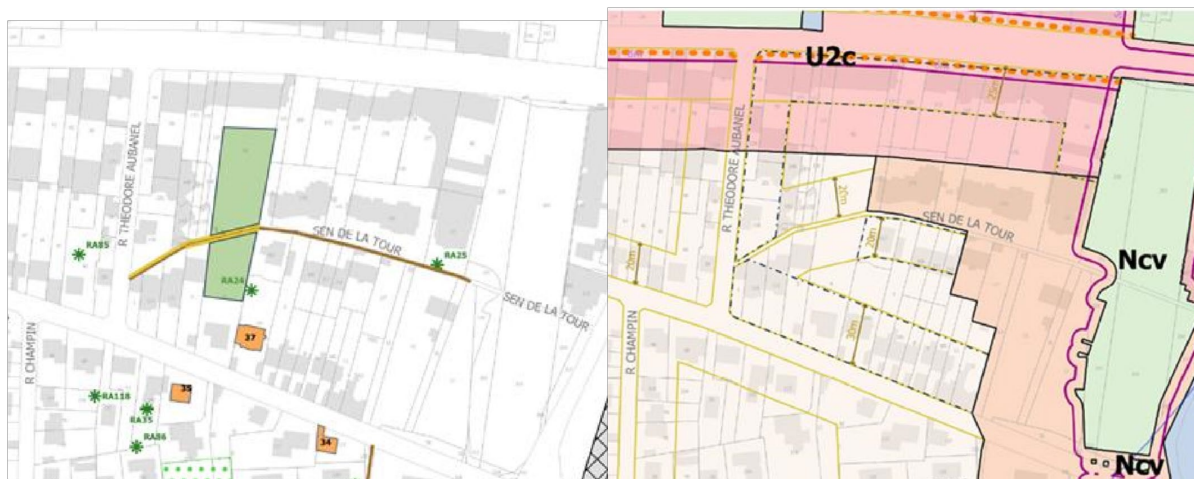
Sur cette même thématique, nous avons également noté l'observation 665 dont un extrait est précisé ci-après :

- Obs 665 – M. Maillard : « *Le projet de PLUi définit des zones urbaines d'équipements dénommées zones U6, qui se répartissent en 4 secteurs appelés U6a : Zone d'équipements liés à la culture et l'éducation - U6b : zone d'équipements sportifs et de loisirs - U6c : zone d'équipements de santé, suivi de U6d : Ville de Malakoff ?*). *Aucun autre équipement d'intérêt collectif, tel que les services d'action sociale ou tout autre service public, n'est répertorié dans le PLUi. [...] Pour Sceaux, il n'est inscrit dans le PLUi (chapitre 5.1. Règlement pièce écrite et chapitre 6. Documents graphiques) qu'un seul type de secteur : le secteur U6a - zone d'équipements liés à la culture et l'éducation, alors qu'il existe dans la ville de Sceaux des équipements sportifs et de loisirs (=U6b), des équipements de santé (=U6c) et des équipements sociaux et médico-sociaux et des services publics non répertoriés. Ceci est une erreur qu'il convient de corriger : Si les zones U6 sont maintenues, il est demandé au Commissaire-Enquêteur de relever ces erreurs pour que soient apportées les rectifications nécessaires dans le règlement écrit comme sur le plan de zonage (6.12), sur le plan des indices (6.12a) et sur le plan du patrimoine bâti et environnemental (6.12b). »*

Au vu des observations soulevées sur la zone U6 et les questions posées sur la classification des parcelles d'équipements entre U6a (équipements liés à la culture et à l'éducation), U6b (équipements sportifs et de loisirs) et U6c (équipements de santé), nous proposons de ne conserver qu'une seule zone U6 correspondant aux équipements, quelle que soit leur type. La zone U6d spécifique à la ville de Malakoff sera également supprimée pour passer en zone U6.

L'observation 665 pose également des questions sur certains indices de hauteur au niveau des zones d'équipements U6 de la ville de Sceaux. Sur ce sujet, nous précisons que la ville de Sceaux a demandé dans le cadre de son avis en amont de l'enquête (avis n°SC101) de modifier certains indices de hauteur en zone U6. Cette remarque de la ville de Sceaux sera prise en compte.

Cette même observation 665 évoque la création d'un espace paysager protégé au niveau du jardin de la maison de retraite Saint Charles Korian. Nous modifierons le plan graphique pour ajouter des espaces paysagers protégés sur les jardins situés de part et d'autre du sentier de la Tour à Sceaux (cf. aplats verts sur le schéma à gauche ci-dessous). La bande de constructibilité sera modifiée en conséquence à cet endroit (modification de la bande de constructibilité selon le tracé en pointillés sur le schéma à droite ci-dessous).



Concernant l'observation 256 qui pointe notamment des règles moins contraignantes en zone U6, nous avons déjà apporté des éléments de réponse sur ce choix dans la partie sur le thème Zonage/Règlement. Globalement, la zone U6 concerne des secteurs sur lesquels les destinations autorisées concernent des équipements d'intérêt collectif et services publics répondant aux besoins des habitants, il a donc été souhaité prévoir des règles facilitant la réalisation des constructions. Une attention particulière sera néanmoins accordée à l'insertion des constructions dans leur environnement immédiat, d'autant que ces projets sont très majoritairement portés par des acteurs publics.

Concernant les secteurs d'équipement de Sceaux, la ville a émis un courrier en date du 12 mars 2024 dans son avis PPA demandant le changement du zonage de la partie nord de la rue Michel Michaut pour que l'ensemble du site sportif de la cité scolaire Marie Curie soit classé en zone U6. Cette modification sera bien effectuée.

Commentaires de la commission d'enquête

Les observations ci-dessus ont été traitées, soit dans les thèmes, soit dans les avis des villes.

Le maître d'ouvrage a répondu positivement aux demandes concernant les villes de Malakoff et Sceaux, la commission d'enquête en a pris acte.

La commission d'enquête s'est également exprimée sur les allègements apportés au règlement pour la zone U6.

Préservation et replantation d'arbres quartier du Hameau au Plessis Robinson

- Obs 261 M. PONT HAURIE

Cette observation concerne le quartier du Hameau, pour lequel nous avons déjà apporté une réponse au niveau de la partie sur l'OAP Noveos. Concernant les alignements d'arbres sur voirie, ils sont protégés au titre du code de l'environnement (suite à la loi dite 3DS), leur abattage nécessite une autorisation préfectorale.

Création une voie de Bus près de G2 Emergence à Bagneux

- Obs 268 M. YU Conseil syndical Emergences

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation rejoint l'observation N° 212. La création d'une voie bus sur la Place Lucie Aubrac ne relève pas du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

Ces deux observations, auxquelles il a été déjà répondu, ne relèvent effectivement pas du PLUi

Remarques générales sur le PLUI

- Obs 272 M. EMSALLEM d'Antony

Réponse du maitre d'ouvrage

Il est souhaitable de conserver l'ensemble de la zone pavillonnaire déjà existante dans le document d'urbanisme précédant (ex-zone UD du PLU). Le PLUI reprend donc ce découpage géographique en substituant la zone U1g à la zone UD de son PLU.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête adhère à cette décision.

Suppression d'un emplacement réservé rue de Meudon à Clamart

- Obs 289 M. CARON Dpt des Hauts de Seine

Réponse du maitre d'ouvrage

Il est proposé, suite à l'avis du Département des Hauts-de-Seine, de supprimer l'emplacement réservé, situé rue de Meudon à Clamart, étant donné que le Département n'a pas d'intérêt à conserver cet emplacement réservé initialement prévu pour la réalisation du tramway T10 qui a été mis en service en 2023.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette information

Création d'un parc multi activités et city stade à Bagneux

- Obs 309 M. VRAC de Bagneux

Réponse du maitre d'ouvrage Cette observation rejoint les autres avis concernant la pelouse dite « ENGIE ». Il est proposé de passer en zone Np cette parcelle. Toutefois, en relisant l'avis, nous n'avons pas vu la demande de « city-stade », un parc « multi activité et nature » est évoqué.

Commentaires de la commission d'enquête La commission d'enquête accueille favorablement le passage de la pelouse ENGIE en zone Np.

Barreaudage des clôtures

- Obs 317 Un anonyme de Clamart

Réponse du maitre d'ouvrage

Il est proposé d'instaurer la règle suivante dans les Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions : « *Les clôtures devront obligatoirement être constituées d'un barreaudage vertical et de préférence doublées d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...).* »

Des ouvertures pour le déplacement de la petite faune seront obligatoirement prévues. »

Commentaires de la commission d'enquête

La règle concernant les portails et les clôtures ne semblait pas assez claire, la commission d'enquête considère que les propositions du maitre d'ouvrage telles qu'elles sont énoncées, remédieront à ce problème.

Autoroute urbaine à Clamart

Obs 347 Un anonyme

Réponse du maître d'ouvrage

L'avenue Claude Trébignaud est une voirie départementale, son réaménagement ne relève pas du PLUi, même si effectivement le rapport de présentation pointe cette voie comme une coupure fragmentant les espaces forestiers. Il s'agit d'un élément de diagnostic.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme que le réaménagement d'une voie départementale ne relève pas de la compétence du PLUi

Terrain appartenant à la Sté CCEP

- Obs Mme PRINGENT COCA COLA EUROPACIFIC

Réponse du maître d'ouvrage

Au vu du départ prochain annoncé de Coca Cola, la ville de Clamart souhaite se donner le temps de la réflexion en incluant ces parcelles proches de la RD 906 à l'étude globale sur cette départementale confiée à Vallée Sud Aménagement. Il est rappelé que l'OAP RD 906 est un outil qui présente des intentions globales. En l'occurrence l'OAP RD 906 n'est pas uniquement portée sur le logement (voir principes de programmation OAP p 187). De plus, il est écrit dans la justification des choix retenus pour cette OAP : « L'OAP est étendue sur une large séquence de cet axe historique et vise à maîtriser au mieux ses évolutions en garantissant des formes urbaines adaptées et des occupations compatibles avec son fonctionnement. » Ainsi, afin de maîtriser la mutabilité du foncier dans l'attente des résultats de cette étude, il est prévu dans le projet de PLUi de limiter la constructibilité (constructibilité nulle et non 15m² voir avis PPA de la ville) pour une durée pouvant aller jusqu'à 5 ans.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve les mesures conservatoires prises, à savoir aucune construction, dans l'attente des résultats de l'étude en cours.

Erreur matérielle sur le PLUi Parcelle H151/H148

- Obs M. MERGUI de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation est déjà citée plus haut. Cette observation porte sur une erreur dans la délimitation d'un bâtiment remarquable situé avenue Henri Ginoux. Seul le bâtiment La Fabrique est à protéger. Ce point sera corrigé.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête en prend acte.

Propriétaire immeuble vieillot du bout de l'ilot Marne-Brossolette, permis de construire

- Obs 384 Mme BENSIMHON

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation concerne le projet d'OAP de Marne Brossolette, pour lequel la réponse aux contributions figure au niveau de l'OAP dans le mémoire en réponse.

Création d'une zone U1Pf dans le quartier de la rue Ferdinand Lot à Fontenay aux Roses

- Obs 399 M. BRUGGHEMAN de Fontenay aux Roses – Idem OBS sur registre de la commune

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'est pas souhaité créer de zone U1p pour le quartier de la rue Ferdinand Lot à Fontenay-aux-Roses. Ce quartier est situé en partie en entrée de ville et doit pouvoir éventuellement permettre de nouvelles opérations sur ces franges (partie classée en zone U3a).

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend les motivations qui président à la décision du maître d'ouvrage et fait remarquer par ailleurs, que dans son observation, l'intéressé fait une proposition pour adapter le PLUi avec le cahier des charges du lotissement alors, qu'à l'inverse, c'est aux propriétaires qu'il appartient d'adapter le cahier des charges d'un lotissement au PLUi.

Propriété 14 av Gabriel Péri à Antony

- Obs 412 Un anonyme d'Antony

Réponse du maître d'ouvrage

Nous avons répondu à cette demande dans la partie sur le patrimoine pavillonnaire remarquable du mémoire en réponse. Cette maison sera classée en bâti patrimonial de rang 3.

Difficulté pour construire- règle des 13m

- Obs 465 Un anonyme de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation avance que les règles encadrant l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant mais dont l'implantation serait non conforme aux règles du PLUi s'accompagneraient de la condition de ne pas ouvrir de baies sur ladite surélévation. Ce point renvoie aux articles 2.2.7 (Zone U2, Chapitre 2) ou 2.2.9 (Zone U3, Chapitre 2) du règlement écrit dont la rédaction porte effectivement à confusion. Ces articles feront l'objet d'une modification avant l'approbation du PLUi.

Commentaires de la commission d'enquête

Il apparaît nécessaire à la commission d'enquête de gommer cette confusion.

Plan de zonage de la partie nord de la rue Mal Joffre à Sceaux

- Obs 620 M. Mme NEDELEC de Sceaux

Réponse du maître d'ouvrage

Il est souhaitable que les parcelles qui ont conservé leur forme urbaine « pavillonnaire » soient classées en tant que telles dans le PLUi. Les erreurs matérielles présentes sur ces parcelles sont déjà détaillées dans l'avis PPA de la ville de Sceaux. Néanmoins, pour les jardins partagés se trouvant dans la même zone (U3h), il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Nous allons donc intégrer les modifications demandées et placer les jardins partagés en zone Ncv.

Commentaires de la commission d'enquête

Erreur matérielle à corriger.

Proposition de PDA concernant l'église ST Jacques le Majeur

- Obs 644 Mme FAURE de Montrouge

Réponse du maître d'ouvrage

Le périmètre délimité des abords de l'église Saint Jacques Le Majeur à Montrouge comprend déjà le square Schuman. Le square n'est pas classé au titre des monuments historiques. Ce type

de classement ne relève pas de la compétence de VSGP. Par ailleurs, VSGP n'est pas compétent sur la mise à jour du cadastre. Cela ne modifie néanmoins pas le contenu du dossier de PDA.

Commentaires de la commission d'enquête

Cf conclusions de la commission d'enquête sur le PDA

Manque de considération pour les personnes expropriées

- Obs 670 M. PACOTTE

Réponse du maître d'ouvrage

L'élaboration du PLUi ne concerne pas les modalités d'intervention foncière permettant la réalisation des projets décrits dans l'OAP Marne-Brossolette. Néanmoins, la Ville de Montrouge s'est engagée à soutenir toutes les situations au cas par cas. Ainsi des solutions personnalisées seront proposées quelles que soient les situations. Un accompagnement spécifique va être mis en place pour l'occasion.

Commentaires de la commission d'enquête

Les engagements de la ville de Montrouge quant aux solutions personnalisées à apporter aux diverses situations sont appréciables, la commission d'enquête adhère à l'idée de mettre en place un accompagnement spécifique.

Problème personnel d'accès au parking rue Marc Sangnier

- Obs 709 Mme WITTIG

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un avis hors sujet, il n'est pas lié au PLUi mais à des problématiques de sens de circulation modifiés qui impacte un accès parking.

Panneaux photovoltaïques

Obs 754 M. LEBRUN d'Antony

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi comprend, dans le chapitre « Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions », les dispositions concernant, pour chaque commune, l'intégration architecturale des équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (dont les panneaux photovoltaïques font partie). Le règlement du PLUi prévoit en page 59, pour toute toiture terrasse d'une surface supérieure à 250m², une part minimum de 50% de la toiture qui doit être végétalisée ou dédiée à la production d'énergies renouvelables. Cette disposition permet de favoriser le recours aux panneaux photovoltaïques en toiture.

Commentaires de la commission d'enquête

Les réponses de VSGP apportent des précisions intéressantes sur l'utilisation des panneaux photovoltaïques en toitures, la commission d'enquête les apprécie.

Foncier situé 469/475 avenue du Général de Gaulle – 1/11 rue Edison (parcelles cadastrées section BQ n°103/102/63/62/97/49/152).

- Obs 755 M. TINTIGNAC GROUPE Franco-Suisse Bâtiment

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet n'est pas encore suffisamment abouti pour justifier une modification du zonage.

Propriété rue Paoli à Fontenay aux Roses

- Obs M. DJADOUR

Réponse du maitre d'ouvrage

Sur le quartier de la rue Paoli, les règles du PLUi sont similaires à celle du PLU actuellement en vigueur. Ce secteur reste une zone pavillonnaire. Dans son avis PPA, la ville de Fontenay-aux-Roses a pointé une erreur sur la règle de hauteur dans ce secteur et demande que la hauteur des constructions soit limitée à 12 m dans la rue Paoli, comme actuellement. Cette demande sera bien intégrée.

Commentaires de la commission d'enquête

Cf réponse positive apportée à la demande de la ville de Fontenay aux Roses

Statut de la parcelle BY56 à Antony

- Obs 804 M. TRICOT de Beynost

Réponse du maitre d'ouvrage

Nous avons répondu à cette observation dans la partie dédiée à l'OAP INRAE.

9.6.3. Autres avis portant sur des sujets ponctuels

Dans son mémoire en réponse, le maitre d'ouvrage a souhaité s'exprimer sur des observations ponctuelles spécifiques à chaque commune.

Avis portant sur la ville d'Antony

Observations 752 et 743 (même avis) : Il s'agit d'un avis déposé par la SADEV94, aménageur de plusieurs opérations situées sur la commune de Bagneux. L'avis porte sur des demandes de modification afin de rendre réalisables des projets de construction en cours d'études sur deux ZAC de la ville de Bagneux.

Réponse du maitre d'ouvrage

Concernant la ZAC Moulin Blanchard, il est proposé de :

- Modifier la carte « Nature en ville et renaturation » de l'OAP Environnement pour supprimer la zone de projet Moulin Blanchard en tant qu'espace vert urbain public et privé,
- Modifier le secteur plan masse « ZAC Moulin Blanchard » o au niveau de la légende pour ajouter les éléments en gras : « Espace non bâtis – aménagements paysagers, dont 15% de pleine terre **ou équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** à l'échelle du secteur de plan-masse »
 - o Reprise du plan masse en faisant figurer le gabarit R+2 en limite Ouest
- Préciser que sur ce secteur de plan masse, les dispositions suivantes du règlement ne s'appliquent pas :
 - o « Les balcons et les loggias disposeront d'une profondeur minimale de 1,60 m ».
 - o « La pente ne devra pas excéder 45° et comporter une pente minimale de 25° »
 - o Clôtures en zone U2 : « les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions. »
 - o Article 3.2 - Plantations : Il est demandé de ne pas appliquer la disposition concernant la plantation d'un arbre de grand développement par tranche complète de 100 m²

Le secteur de plan masse modifié est le suivant :



Concernant la ZAC Ecoquartier Victor Hugo (zone UPBa2 – Quartier Nord), il est proposé de modifier les règles suivantes de la zone UPBa2 :

- Article 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Dispositions générales : « Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins ~~0,5m~~ **1 m** des voies et emprises publiques » ;
- Article 3.1 Pleine terre et espaces perméables / Disposition générales : ajouter « **privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins** » ;
- Ajouter, en zone UPBa2c les coefficients suivants pour le CBS : 0,5 pour les liaisons douces perméables, 0,5 pour les parcs de stationnement perméables, 0,2 pour les murs végétalisés
- Article 3.3 Plantations : ajouter les règles sur la plantation d'arbres en fonction de la surface de pleine terre dans la zone UPBa2 (ces règles ont été oubliées pour ce secteur de projet)
- Emplacement réservé ERBa6 : dans le descriptif de l'emplacement réservé de la mention suivante : « Rue de Verdun - Création d'une liaison douce vers la rue Romain Rolland **d'une largeur entre 4,5 et 8 mètres** »

Avis portant sur la ville de Bourg la Reine

Observation de M. Millet (registre papier de Bourg-la-Reine) : cette observation porte sur un ensemble de bâtiments situé au 122 avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine. Ces bâtis (correspondant aux fiches n°58 et 59) font partie des bâtis patrimoniaux remarquables de rang 2 dans le projet de PLUi. Il est précisé que le bâtiment sur rue présente un certain intérêt architectural mais que ce n'est pas le cas pour les bâtis situés dans le prolongement et non visibles depuis la rue. Le propriétaire demande de protéger uniquement la façade du bâtiment sur rue.

Réponse du maître d'ouvrage

Pour répondre à cette observation, il est proposé de maintenir seulement une partie de ces bâtis en protection de rang 2 selon le plan ci-dessous (bâtis protégés figurant en bleu et rouge).



Avis portant sur la ville de Clamart

Obs 318 Cette observation interroge concernant la réalisation d'un square dans un emplacement réservé

Réponse du maitre d'ouvrage

La réalisation d'un square est bien prévue. Afin de permettre sa réalisation, il est souhaité un changement de zonage pour passer en Np.

Obs 731 COGIME relève des points à clarifier dans les destinations autorisées en zone U5 et sur certains points de l'OAP RD906.

Réponse du maitre d'ouvrage

Des clarifications vont être apportées. Concernant la destination bureau, elle est effectivement autorisée en zone U5. La mise en forme du tableau des destinations autorisées ou non sera revue pour clarifier la lecture.

Avis portant sur la ville de Chatenay Malabry

Obs 55 relative à la Grande Voie des Vignes à Chatenay Malabry

Réponse du maitre d'ouvrage

Les terrains de sports situés Grande Voie des Vignes sont des terrains qui appartiennent à l'association Jeunesse Sportive et Culturelle Pitray Olier qui ne sont pas mis à disposition des Châtenaisiens. Le quartier bénéficie d'espaces verts de qualité (promenade plantée dans l'écoquartier La Vallée, proximité du parc de Sceaux, Coulée Verte) ainsi que d'équipements sportifs (nouveau gymnase de l'école Voltaire, parcours de santé du Parc de Sceaux, terrain de basket en libre accès sur la Coulée Verte, pelouse/aire de jeux longeant la rue André Malraux et, à venir, le parc départemental de La Grenouillère). Ces terrains de sport sont classés en zone constructible depuis 1993. Le PLUi reprend le zonage et le règlement actuels. Ce secteur n'est pas classé en espace vert protégé car il ne s'agit pas d'un espace vert de qualité à préserver mais d'un terrain sportif vétuste et excentré, économiquement non viable.

Obs 792 1001 VIES relative au classement en espaces paysagers protégés de certains espaces extérieurs de résidences appartenant au bailleur 1001 Vies sur la commune de Châtenay-Malabry.

Réponse du maitre d'ouvrage

Nous avons fait le choix de protéger les espaces verts qualitatifs des grandes résidences situées à Châtenay-Malabry. Les espaces verts de la Faulotte (parc arboré) participent à l'identité paysagère de la résidence et plus largement de la ville. Ils contribuent à la continuité écologique des espaces naturels de la commune. Ils méritent donc d'être sauvegardés. Une partie de ceux-ci sont par ailleurs déjà protégés dans l'actuel PLU.

La partie des espaces verts située au sud de la résidence gérée par le CROUS fait l'objet d'un projet porté par le Département, VSGP et la Ville. Ce projet vise à créer une liaison verte Est-Ouest sur ce terrain afin de relier la coulée verte à la rue Vincent. Fayot.

Avis portant sur la ville de Malakoff

Obs 430 relative au projet de nouveau site des Ministères sociaux à Malakoff

Réponse du maitre d'ouvrage

Les Ministères, VSGP et la ville de Malakoff poursuivent les discussions pour parvenir à une meilleure prise en compte des besoins et demandes des collectivités notamment en matière d'aménagement paysager, de transparence du bâtiment et de traitement architectural. Une nouvelle réunion de travail est prévue dans les prochaines semaines. En toutes hypothèses, la partie sud de l'emprise, un temps imaginée pour accueillir la construction d'une école pour la ville de Malakoff, sera passée en zone Np afin de garantir sa fonction paysagère et ce, quel que soit son statut.

En fonction de l'avancée des discussions dans les prochaines semaines, les collectivités restent ouvertes à l'intégration des demandes de l'Etat dans le PLUi.

Obs 565 Cette observation demande à ce que la parcelle classée dans le PLUI (comme dans le PLU) en zone d'activité soit classée en zone U3g (zone mixte permettant le logement) afin d'y accueillir des logements.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette observation demande à ce que la parcelle classée dans le PLUI (comme dans le PLU) en zone d'activité soit classée en zone U3g (zone mixte permettant le logement) afin d'y accueillir des logements.

Sur le fond :

La ville de Malakoff est reconnue pour sa mixité fonctionnelle, assurée par un zonage cohérent qui réserve seulement 24 parcelles dédiées à l'activité économique (indiquées U5f dans le projet de PLUi). La commune apporte beaucoup d'importance au maintien des équilibres entre activités économiques, commerces, équipements, logements et espaces verts. L'offre de bureaux de 224 000 m² est mesurée pour une ville de 2km² bordant la capitale, à comparer par exemple aux 548 000m² pour la ville voisine de Montrouge.

A Malakoff, les parcelles réservées à l'activité économique ne sont pas concentrées dans un secteur de la ville, mais disséminées sur l'ensemble du territoire communal qui se caractérise par sa petite taille et sa forte mixité urbaine et fonctionnelle.

Le maintien de ce zonage permet de répondre à l'objectif de maintien d'1 emploi pour un actif. Le rédacteur de la contribution affirme que la parcelle en question serait « excentrée des pôles tertiaires occupés par les grands utilisateurs » et se situerait dans « une zone essentiellement résidentielle », comportant « peu d'immeubles accueillant des activités tertiaires » et ne disposant, de ce fait, pas des aménités nécessaires pour répondre aux besoins des salariés. Il n'en est rien. Le site se situe à proximité directe d'autres parcelles réservées à l'activité

économique, comme le démontre l'image suivante. A 150 mètres de l'avenue Gabriel Péri, frappée d'alignement commercial et d'activité, à moins de 500 mètres de l'hôtel de ville. Par ailleurs, le site se situe à 450 mètres du métro rue Etienne Dolet soit 6 minutes à pied.



De plus, le bâti, livré en 2011, est en excellent état et dispose de toutes les qualités pour accueillir une nouvelle entreprise.



La dynamique de renouvellement du parc économique d'entreprise doit donc être encouragée et la protection du parc existant maintenue. Par ailleurs, les possibilités de mutation du parc ancien de bureaux obsolètes sont très faibles et la suppression de parcelles actuellement dédiées à l'activité économique viendrait inéluctablement fragiliser les équilibres énoncés précédemment.

Si la conjoncture économique s'est détériorée, combinée aux nouveaux usages de travail, la vacance reste un élément très volatile, liée à des problématiques conjoncturelles, comme le démontre l'étude évoquée par le contributeur. La vacance n'était pas en 2019 de 4.6% comme évoquée dans la contribution mais de 6.9%. Elle était de 16.9% en 2014 mais seulement de 6.1% en 2016. Ces chiffres doivent donc être pris avec précaution tant ils peuvent évoluer d'une année sur l'autre, en fonction d'un départ ou au contraire d'une arrivée d'une grosse entreprise à Malakoff.

La ville de Malakoff et VSGP sont donc défavorables au classement de l'immeuble Paul Bert dans la zone U3g telle que souhaitée par la contribution.

Avis portant sur la ville de Montrouge

Observations n°107 / n°259 / n°382 / n°441 / n°530 : Ces observations concernent la zone U1b, à vocation pavillonnaire. De nombreux sujets réglementaires sont soulevés (emprise au sol, hauteur maximale, pleine terre...). Une remarque questionne par ailleurs la délimitation de

la zone U1b. Nous proposons de travailler ces questions pour apporter des réponses, voire des modifications avant l'approbation du PLUi.

Observation n°225 : Cette observation tente de démontrer l'impact des meublés de tourisme dans la capacité à se loger à Montrouge. Le PLUi arrêté interdit cette sous-destination dans les zones U1, U5, UPMo1 et UPMo2 et l'autorise dans les autres zones (U2, U3, U4, UPMo3 et UPMo4), recouvrant la majeure partie du territoire montrougien. Il nous semble effectivement opportun d'évaluer la pertinence des outils utilisés dans la version arrêtée du PLUi pour traiter cette question.

Observation n°441 / n°768 : Ces observations portent toutes deux sur les différents linéaires portés au plan de zonage et visant à encadrer l'implantation des locaux d'activités sur certains axes de la commune de Montrouge. Elles posent la question de leur localisation, de leur importance et de leur pertinence. De manière plus spécifique, l'observation n°441 questionne la présence d'un linéaire logistique sur la rue Morel à Montrouge. D'un point de vue réglementaire, nous remarquons que la rédaction actuelle va à l'encontre des objectifs dudit linéaire, à savoir de maintenir la destination logistique des bâtiments lorsqu'elle existe et non pas d'imposer un changement de destination. Il est proposé une rédaction prescriptive mais seulement sur les destinations existantes.

Observations n°449 et 561 : Cette observation concerne les zones U2b ou U3b et les différentes règles de hauteur qui s'appliquent. Sans plus de précision contenue dans l'observation, une vérification sera faite pour voir si des incohérences sont bien présentes dans les règles de prospect de ces zones.

Observations n°574 / n°704 / 739 : Ces observations émanent de porteurs de projets qui sollicitent des précisions ou des modifications sur le règlement. Elles concernent de nombreux points et nécessitent un temps d'analyse et d'arbitrage.

Plus spécifiquement, l'observation n°574 sollicite l'application d'une réglementation spécifique pour la réalisation du projet connexe à la gare SGP. Elle préconise deux dispositifs (extension d'une zone de projet existante à Châtillon ou la mise en place d'une dérogation générale à son profit au sein de la zone U3b) dont l'évaluation est nécessaire avant décision sur les suites à donner.

L'observation n°704 porte trois sujets relatifs aux différents linéaires applicables à leur patrimoine de la rue Barbès. La première remarque concernant le linéaire de protection commerciale est erronée, montrant néanmoins que la lecture du dispositif réglementaire pourrait être clarifiée. La seconde soulève la question des linéaires multiples qui, à l'étude, semble mériter un travail technique plus poussé pour éviter toute difficulté d'application. Pourrait être ainsi envisagé le maintien d'un seul linéaire de mixité fonctionnelle lorsqu'il en existe plusieurs. La troisième interroge l'application des linéaires de hauteur spécifique dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies. Elle mérite probablement d'être étendue à l'ensemble des terrains. Ce linéaire pourrait être précisé par l'ajout d'une profondeur d'application.

Enfin, l'observation n°739 sollicite deux clarifications réglementaires relatives aux saillies sur le domaine public d'une part et à la règle de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires d'autre part. Il sera fait droit à ces deux demandes de clarification qui ne modifient pas les droits attachés à la zone.

Observation n°770 : Cette observation questionne l'absence de réglementation des hauteurs des clôtures. Des règles concernant les clôtures sont bien présentes dans le chapitre « Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ». Une vérification zone à zone sera réalisée.

Observation 783 du registre électronique et observation 4 du registre papier de la ville de Montrouge : Ces deux observations constituent des lectures techniques et critiques sur de nombreux points du dispositif réglementaire. Toutes deux regrettent une protection insuffisante des espaces verts privés (repérage / autorisation des annexes). Elles justifient une vérification

de la complétude du repérage réalisé et une réévaluation de la règle autorisant les annexes au sein de ces espaces. Elles soulignent également ce qu'elles considèrent être des manques dans le repérage de bâtiments patrimoniaux ou d'intérêt. Elles justifient à nouveau une vérification de la complétude du repérage réalisé.

De manière plus spécifique, l'observation 4 du registre papier de Montrouge soulève une question sur les balcons en saillie autorisés dès le premier étage et qu'elle propose de n'autoriser qu'à partir du deuxième. Ce point sera regardé pour la ville de Montrouge.

Avis portant sur la ville de Sceaux

Observation 466 (résidence Le Virginia à Sceaux) : il est notamment pointé une incohérence entre le secteur plan masse Robinson à Sceaux et le plan du patrimoine bâti et environnemental concernant un espace paysager protégé à l'angle des rues Eugène Maison et rue des Cheneaux. Cette incohérence sera corrigée. Il y a bien un espace paysager protégé à cet endroit. Un arbre remarquable sera ajouté au sein de cet espace paysager protégé.

Observation 121 : cette observation soulève notamment la question de l'emprise au sol maximale des constructions en zone U1p et questionne la différence de la règle entre la zone U1 et la zone U1p à Sceaux.

Nous modifierons la règle d'emprise au sol en zone U1p à Sceaux pour réduire l'emprise maximale à 150m² au lieu de 200m², et être en cohérence avec la règle déjà prévue en zone U1. Cela rejoint un avis formulé par la ville de Sceaux.

Avis portant sur l'ensemble du territoire

Observation 77 : cette observation concerne l'installation des pompes à chaleur et le risque de nuisances sonores induit ainsi que l'aspect parfois peu esthétique des implantations côté rue. Nous réfléchissons à l'ajout d'une disposition demandant l'intégration la plus discrète possible des pompes à chaleur et la limitation des nuisances sonores.

Observation 275 : cette observation aborde le lexique du règlement écrit. Suite à cette observation, nous prévoyons d'ajouter au lexique les définitions suivantes :

- STECAL : « Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités est un secteur délimité à l'intérieur d'une zone naturelle au sein duquel certaines constructions ou installations peuvent être autorisées, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le règlement y définit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions qui y sont autorisées, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et de maintenir le caractère naturel de la zone »
- Héberge : « En limite de propriété, profil qui correspond à la limite du mur d'un bâtiment implanté sur la limite séparative. Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges. »

Concernant la demande d'ajout de définition de l'Espace paysager protégé, le renvoi suivant sera ajouté : « L'espace paysager protégé, correspondant à une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est défini à l'article 3) Dispositions générales / 4)

Dispositions graphiques / e. Patrimoine Paysager à protéger du règlement. »

Plusieurs avis PPA des villes portent également sur le lexique. Les éléments intégrés ou non sont listés dans le tableau de réponse aux avis PPA des villes.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que la majorité des points évoqués ci-avant concernent des demandes spécifiques pour des projets en cours d'étude, des précisions à apporter ou des écrits à corriger au stade final d'élaboration du PLUi.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage et des engagements pris pour effectuer les corrections et précisions nécessaires et rappelle que ces mesures relèvent de la concertation directe avec les Services des communes.

9.7 QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Question N° 1

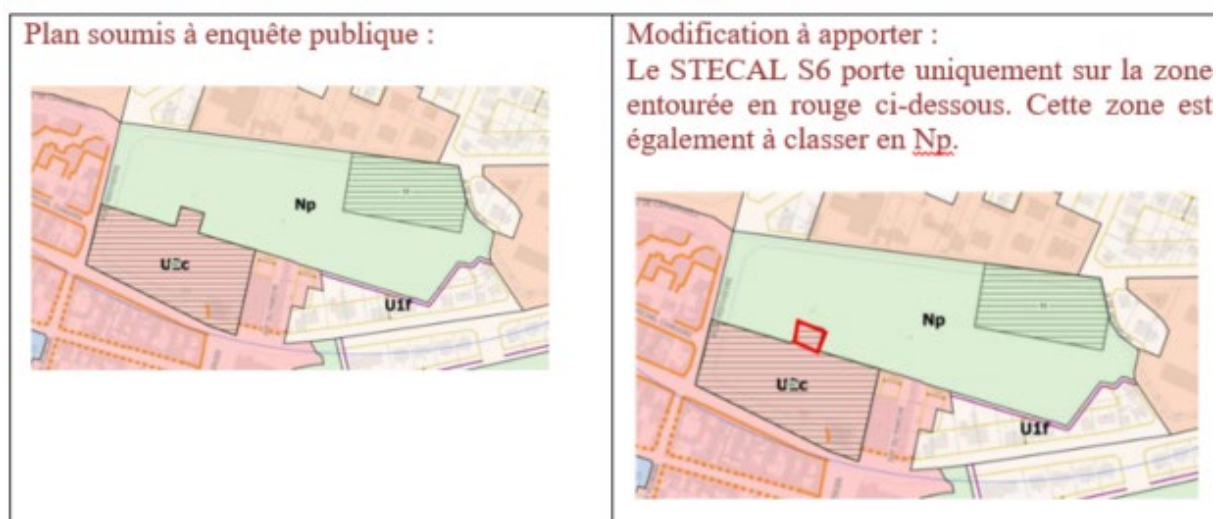
S'agissant des STECAL au sein de la zone N, dans votre réponse à l'avis de l'Etat il est précisé que les justifications apportées dans le rapport de présentation seront complétées ; Quelle sera la teneur de ces compléments ?

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au sein de la zone N, il est proposé de :

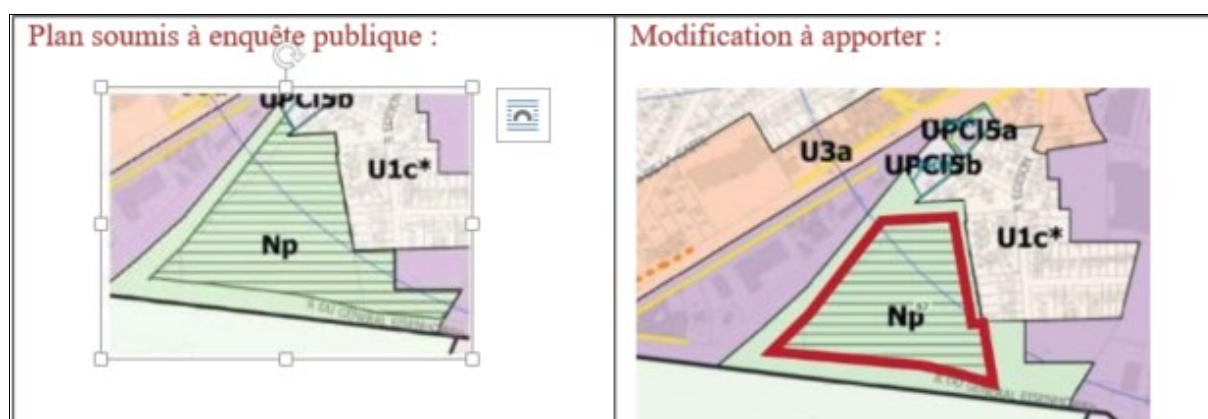
- Supprimer les STECAL S1 et S2 situés à Châtenay-Malabry, compte tenu du faible degré d'avancement du projet sur ce secteur et des difficultés soulevées par la CIPENAF sur la mise en pratique du transfert des emprises de S2 vers S1,
- Compléter les justifications concernant certains STECAL dans le Rapport de présentation, partie Justification des choix. Pour les STECAL concernés par des justifications complémentaires, les propositions d'ajout sont en gras ci-dessous.
 - STECAL S3 et S4 (Sceaux) : **Ces STECAL concernent le Parc de Sceaux. Le STECAL S3 correspond au château de Sceaux abritant le musée d'Ile-de-France ainsi que la plateforme formant un belvédère sur la plaine de Châtenay, à l'extrémité de laquelle est implanté un kiosque de restauration rapide. Le STECAL S4 correspond au corps de bâtiments de l'ancienne ferme (transformée en restaurant, salles festives, bureaux et espaces d'exposition), guérites d'entrées et de l'Orangerie. Ces STECAL portent donc sur des constructions existantes au sein du Parc de Sceaux. L'objectif est de pouvoir continuer à entretenir ces constructions et les espaces aux abords.**
Il est à noter que ces STECAL existent déjà dans le PLU de Sceaux.
 - STECAL S5 (Sceaux) : **Ce STECAL correspond à une zone de terrains de tennis existants au sein du Jardin de la Ménagerie. La zone des tennis, située au nord du jardin, est en totalité artificialisée par les cours de tennis. L'objectif de ce STECAL est de pouvoir continuer à entretenir et à rénover si besoin ces terrains de tennis existants.**
 - STECAL S6 (Sceaux) : **Ce STECAL correspond à la zone située au sud du Jardin de la Ménagerie et comprenant un cabanon accueillant une association sportive. L'objectif de ce STECAL est de pouvoir continuer à entretenir et à rénover si besoin cet espace déjà artificialisé.**

Par ailleurs, le plan de zonage et le plan des indices de Sceaux figurant dans le dossier d'enquête présentent une erreur sur la localisation de ce STECAL. Il est proposé de le modifier comme suit :



- STECAL S7 (Clamart) : Ce STECAL correspond à un projet de parc acrobatique en hauteur **qui proposera une offre complète et variée d'activités en pleine nature, tout en agissant en faveur de la protection de ce milieu naturel ouvert au public. Ce projet s'inscrit dans un objectif de sensibilisation à l'environnement en permettant au public d'accéder au bois. Il s'agit d'un parcours d'accrobranche qui permet de concilier des activités récréatives avec la préservation de l'environnement.**

Par ailleurs, conformément à l'avis de la ville de Clamart sur le PLUi en date du 12/03/2024, il est prévu de réduire le périmètre de ce STECAL :



Il est également prévu de modifier la règle d'emprise au sol pour la remplacer par : « L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface totale **de l'unité foncière**. »

Enfin, dans le règlement écrit, concernant les dispositions spécifiques aux secteurs S7 et S11, la mention concernant l'autorisation de l'aménagement et la transformation des constructions existantes sera supprimée pour le STECAL S7 puisqu'il n'existe pas de constructions existantes.

- STECAL S8 (Sceaux) : ce STECAL est déjà existant dans le PLU de Sceaux. Il n'est pas prévu de compléter la justification qui reste la suivante : « Des aménagements nécessaires à l'amélioration des services municipaux (centre technique municipal - CTM) pourront être réalisés en enfouissement sous la Coulée Verte : un STECAL est ainsi créé au sud de la coulée verte, sur un site déjà très impacté par les infrastructures du TGV avec la présence d'une trémie sur les installations ferroviaire et d'un tunnel d'accès, lesquels modifient sensiblement la

topographie naturelle du site. Le projet d'extension du CTM sera réalisé en infrastructure, sous le remblai, sans atteinte à la végétalisation de surface. »

- STECAL S9 et S10 (Sceaux) : Ces STECAL concernent le Parc de Sceaux. Le STECAL S9 correspond au Pavillon de Hanovre, pour lequel le Département des Hauts-de-Seine envisage un projet de restauration et d'ouverture au public (du type restauration). Ce projet est en cours et s'inscrit à l'intérieur du bâtiment. Il n'y a donc pas d'artificialisation supplémentaire des espaces. Le STECAL S10 correspond à la zone technique sud du parc, utilisée comme site horticole par le Département des Hauts-de-Seine pour l'entretien du parc. Ces STECAL portent donc sur des constructions existantes au sein du Parc de Sceaux.

L'objectif est de pouvoir continuer à entretenir ces constructions et espaces.

Il est à noter que ces STECAL existent déjà dans le PLU de Sceaux.

- STECAL S11 (Clamart) : Ce STECAL est déjà existant dans le PLU de Clamart. Pour ce STECAL, il n'est pas prévu de compléter la justification qui reste la suivante : « Au sein de la zone N du parc Maison Blanche une surface d'environ 2 200 m² (sur 19 200 m² de parc) est mobilisée pour permettre l'implantation d'un restaurant-guinguette en lieu et place de l'ancienne maison des associations située dans le parc Maison Blanche. La création du STECAL est exclusivement motivée par la volonté de la Ville de reconvertir un bâtiment désaffecté vers un usage ne présentant pas d'incompatibilité avec le caractère de la zone naturelle dans laquelle il se trouve. »

En complément, pour les STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10, il est proposé d'ajouter la règle suivante en lien avec l'avis remis par la ville de Sceaux dans son avis sur le PLUi :

« Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10 :

- Les constructions nouvelles ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 50 m² par construction et l'emprise totale est limitée à 5% de la surface du terrain ;
- Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de l'emprise initiale du bâtiment, avec un minimum de 50 m². L'emprise totale est limitée à 5% de la surface du terrain. » Il est également prévu d'abaisser la hauteur maximum des constructions dans les STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10 et de la passer à 5m maximum pour les nouvelles constructions (contre 10 m actuellement, ce qui n'était pas cohérent avec la vocation de ces STECAL). L'extension d'un bâtiment existant pourra toutefois s'inscrire dans la hauteur de ce dernier.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des précisions et ajouts qui seront apportées par le maître d'ouvrage, ceci d'ailleurs à la demande de l'Etat.

Question N° 2

Dans son avis la CIPNAF dénonce la possibilité laissée par le PLUi en zone N, en principe inconstructible, de construire en sous destinations (bureaux, restauration) Quelle réponse apportée vous à cette observation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Suite à l'avis de la CIPENAF, nous proposons d'interdire les sous-destinations suivantes :

- Bureau

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Il est à noter que, dans le dossier soumis à enquête publique, ces sous-destinations n'étaient autorisées qu'en zone Nc pour le bureau et Np et Ncv pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Il ne s'agissait donc pas d'une autorisation portant sur l'ensemble de la zone N.
- Concernant la sous-destination Restauration, il est souhaité maintenir une autorisation possible pour des cas limités :
- Au sein des zones Np et Ncv uniquement, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher
 - Au sein de certains STECAL (S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10, S11)

Nous souhaitons également maintenir la disposition suivante :

« Sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et de ne pas nuire au caractère naturel de la zone :

- Les installations et constructions correspondant à la vocation de la zone
- Les installations techniques ferroviaires liées au fonctionnement de la zone Ncv
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des parcs, bois, jardins et cimetières,
- Les démolitions et reconstructions dans l'emprise des constructions existantes. »

Commentaires de la commission d'enquête

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage précise que la possibilité de construire dans les zones N était limitée aux secteurs Np et Nc.

Toutefois, la commission d'enquête apprécie la restriction proposée par VSGP d'interdire les « activités de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sur l'ensemble des zones et retient favorablement les possibilités laissées à certaines zones de construction dans la limite de 50m² avec les réserves qui s'imposent quant à la conservation du caractère naturel de la zone

Question N°3

Concernant la modélisation des gaz à effet de serre il est envisagé d'amender le dispositif de suivi en ajoutant des indicateurs, quels seront-ils ?

Réponse du maître d'ouvrage

Cette question renvoie à l'avis de l'autorité environnementale qui recommande « d'évaluer les effets attendus des dispositions du projet de PLUi en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre afin de démontrer leur capacité à contribuer efficacement aux objectifs du PCAET. ».

La réponse de VSGP sur ce point était : « A l'échelle du PLUi, la modélisation des gaz à effet de serre émis comporte trop d'inconnues pour pouvoir comparer les scénarios. Toutefois, le suivi de la réalisation à travers les autorisations d'urbanisme sera envisagé en amendant le dispositif de suivi (ajout d'indicateurs). » Nous proposons d'ajouter les indicateurs de suivi suivants :

Sur la thématique des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet liées aux bâtiments :

- Surface de plancher ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique par an (sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées) (source : communes)
- ⇒ Cet indicateur permettrait de calculer une estimation de gain de consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre.
- Part de logements avec un DPE inférieur ou égal à D (source : données ADEME)
- ⇒ Cet indicateur permet d'estimer les parts de logements restants à rénover et donc le potentiel de diminution des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

Sur la thématique des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet liées aux transports :

- Part modale pour les mobilités domicile-travail
- Nombre de voitures par ménage
- Fréquentation des infrastructures cyclables (installation de compteurs vélos par VSGP sur les axes structurants)

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête est consciente de la difficulté qui existe à évaluer et modéliser les effets des gaz à effet de serre, en revanche la proposition de mettre en place un dispositif de suivi, selon les mesures énoncées, recueille son adhésion.

Question N°4

Quels éléments de réponse apportez-vous à l'avis de l'association Environnement 92 concernant le coefficient de pleine terre de 7.5% pour les zones U6, coefficient jugé insuffisant.

Réponse du maitre d'ouvrage

Concernant la part de pleine terre en zone U6 (zones d'équipement), le PLUi prévoit une règle imposant, pour les constructions neuves :

- 7,5% de la surface du terrain en pleine terre complété par 7,5% de la surface du terrain en équivalent pleine terre sous la forme d'un coefficient de biotope par surface

Il est à noter que les zones classées en U6 sont des zones dont le foncier est maîtrisé en très large majorité par des entités publiques (en général des collectivités territoriales : villes, territoire, département, région). Les projets à venir sur ces terrains sont donc portés par des acteurs publics et concernent des équipements publics de type installations sportives, établissements d'enseignement, etc. Il a donc été fait le choix de ne pas fixer de règles très contraignantes pour ces projets, que ce soit sur la part de pleine terre ou sur les règles d'implantation des constructions, de sorte à ne pas empêcher ou rendre beaucoup plus coûteux les constructions directement liées à des services publics bénéficiant aux habitants. Cela ne signifie pas que ces projets ne chercheront pas à être plus vertueux que les règles minimales d'urbanisme qui leur sont imposées. Un grand nombre d'équipements publics font d'ailleurs l'objet de labellisation (ex : Bâtiments Durables Franciliens, Haute Qualité Environnementale, etc...) et la composante environnementale des projets fait généralement partie des critères de choix du projet lors des concours d'architecture. De plus, une attention particulière sera accordée à l'insertion des constructions dans leur environnement immédiat (distance aux limites séparatives, rapport de hauteur avec les constructions voisines).

Commentaires de la commission d'enquête

Le souci de ne pas fixer de règles très contraignantes dans la zone U6, dans le but d'empêcher de rendre plus coûteux les constructions directement liées à des services publics est fort louable, mais ceci repose uniquement sur la certitude que tous les constructeurs seront vertueux et ne se satisferont pas des règles minimales, ce qui serait préjudiciable aux résultats attendus de la présence de la pleine terre.

La commission d'enquête ne peut donc que souhaiter qu'une attention particulière soit accordée aux constructions neuves dans cette zone.

Question N°5

Concernant l'OAP les ARUES.

Quelle est la traduction dans le règlement écrit des mesures relatives à la pollution et aux nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans la partie concernant l'OAP sectorielle des Arues à Châtillon, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Châtillon a été approuvée par le Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris le 11 juillet 2024. L'enquête publique sur la déclaration de projet des Arues a eu lieu postérieurement à l'arrêt du PLUi (du 26 janvier au 13 mars 2024), les quelques modifications intervenues à l'issue de cette enquête n'ont donc pas été intégrées dans le PLUi. Il est proposé de modifier le dossier sur ce point (le détail des modifications figure dans la partie sur l'OAP Sectorielle des Arues).

Par rapport à la question posée par la commission, seule l'OAP sectorielle des Arues demande de concevoir les logements pour tenir compte des nuisances sonores. Le règlement ne comprend pas de dispositions directement sur ce sujet.

Commentaires de la commission d'enquête

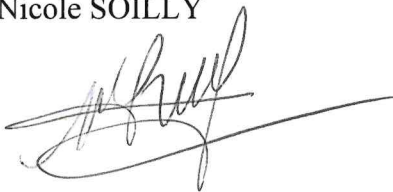
La commission d'enquête prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage d'intégrer les modifications résultant de la déclaration de projet relative à la mise en compatibilité du PLU de Châtillon, intervenue postérieurement à l'arrêt du PLUi, dans la présentation de l'OAP des ARUES.

Par ailleurs, en accord avec une recommandation du Département qui préconise « de ne pas densifier les logements dans les zones déjà identifiées en enjeux forts pour ce qui concerne le bruit », la commission d'enquête, serait inclinée à penser qu'une précision dans le règlement à ce sujet répondrait à l'objectif de l'amélioration du cadre de vie.

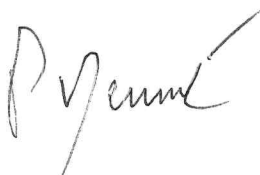
* *
*

L'approche personnelle de la commission d'enquête au regard du projet, les observations des différents acteurs, étayeront les conclusions exposées dans la 2^{ème} partie de ce document : Avis et conclusions motivées.

La commission d'enquête
Nicole SOILLY



Françoise BOUVIER



Bertrand MAUPOUME

