

Avis sur la *modification* du PLU de Châtillon (enquête publique de juillet 2011)

(par Châtillon écologie solidaire chatillon@ecologiesolidaire.fr)

Table des matières

C'est une procédure de révision du PLU qui aurait dû être engagée (et non pas une procédure de modification).....	1
Chaînon dans une succession de modifications.....	1
Manquement à l'information des châtillonnais-es.....	2
PADD difficilement accessible.....	2
Présentation très partielle du projet.....	2
Tromperie sur la mixité sociale.....	2
Remarques générales.....	3
Atteinte à l'économie générale du PADD.....	3
Conclusion.....	5
ANNEXES.....	5
ANNEXE 1 : le PADD in extenso.....	5
ANNEXE 2 : recours gracieux suite à la modification de juin 2010.....	5

C'est une procédure de révision du PLU qui aurait dû être engagée (et non pas une procédure de *modification*)

Cette modification de PLU est la deuxième en un an. Déjà, en juin 2010, nous avons adressé nos remarques à la commission d'enquête en montrant que la « *modification* » de l'époque (le « cœur de ville », une zone « Perrotin-Liberté-République », et diverses « améliorations ») aurait dû être une révision. La plupart de nos remarques d'alors s'appliquent toujours, auxquelles nous allons ajouter des remarques liées aux spécificités du quartier visé aujourd'hui.

Ce qui est soumis à enquête est une révision du PLU et non pas une modification car la pseudo modification proposée *porte atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable – PADD*. Le Code de l'urbanisme, article L. 123-13 alinéa 2, spécifie en ces termes le cas où il doit être procédé à une *révision* du PLU, qui est d'une toute autre nature qu'une simple *modification*.

Le Maire, dans le panneau de présentation, affirme que

Cette modification est de nature à rendre plus cohérentes encore les dispositions du P.L.U avec les orientations d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.

Or c'est tout le contraire (voir en particulier plus bas la section « Atteinte à l'économie générale du PADD »).

Chaînon dans une succession de modifications

Le projet présenté prend bien soin de mettre l'accent sur l'aspect localisé de la modification. En fait, la stratégie suivie par la municipalité est claire depuis juin 2010 : procéder à une succession de soi-disant modifications pour ne pas avoir à se lancer dans la procédure plus longue d'une révision.

Ainsi, on a eu une « modification » concernant deux secteurs importants de la ville en juin 2010, et en même temps que la présente enquête, on a également une concertation concernant une future « modification » importante, celle du remplacement de l'ONERA par des logements.

Cette succession de « modifications » importantes en l'espace d'un an et quelques mois justifie à elle seule une remise à plat de la stratégie urbanistique de la ville et donc du PLU.

Manquement à l'information des châillonnais-es

PADD difficilement accessible

Le rapport de présentation fournit quelques articles du PADD. Mais celui-ci n'est pas accessible en son intégralité sur le site de la ville de Châtillon, ni sur la partie du site concernant le PLU, ni sur la partie du site dédiée à l'enquête en cours. L'élément essentiel permettant de vérifier s'il s'agit d'une modification ou d'une révision du PLU n'est pas fourni au grand public, alors que tout le reste l'est.

Présentation très partielle du projet

Le projet tel que présenté dans le Châtillon-Information de juin 2011 omet complétement la raison essentielle de l'opération. Le préambule de l'article (en annexe) est :

Modification du Plan Local d'Urbanisme

La Ville lance une enquête publique qui se déroulera du 14 juin au 13 juillet pour une modification du PLU sur le secteur situé à l'angle de la rue Gay-Lussac et du boulevard Félix Faure. L'objectif est de modifier l'affectation du site, actuellement classé en zone d'activités industrielles et tertiaires, en zone d'habitat collectif, correspondant à l'évolution et à l'harmonie du quartier.

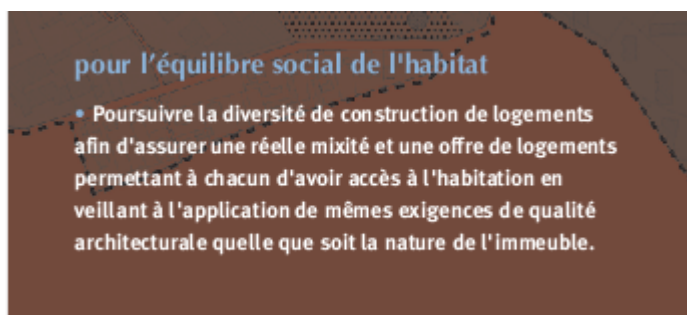
La raison essentielle de la modification, à savoir la nécessité de vendre à BNP Paribas le terrain de manière à financer la rénovation de l'ex-bâtiment B1 de l'Aérospatiale pour en faire la nouvelle mairie n'est à aucun moment signalée. On explique au lecteur ce qui va être fait, mais jamais *pourquoi*.

C'est également dans le cas dans tous les documents présentés au public.

Pourtant, cette raison essentielle a été exposée au conseil municipal et dès le préambule du Maire à la réunion publique du 5 juillet.

Tromperie sur la mixité sociale

Les différents articles et le panneau de présentation sont trompeurs sur le point de la mixité sociale. La panneau explique :



ce qui pourrait faire croire au fait que les nouveaux logements prévus aient une part de logement

social. Or ce n'est pas le cas. Le Maire l'a d'ailleurs explicitement confirmé en réponse à une question qui lui a été posée lors de la réunion du 5 juillet.

Remarques générales

Nous regrettons que la mairie de Châtillon sur un sujet majeur comme le déménagement de la mairie et le changement d'affectation de certains zonages ait choisi de faire cette enquête avec 15 jours sur les vacances d'été.

Alors que l'objectif indiqué dans cette enquête est de changer le statut d'une zone de Châtillon, l'objet réel de la commune est de déménager la mairie et ses services que le quartier aérospatial. Cet objectif réel est ignoré dans le dossier.

Au delà des impacts non négligeables de ce projet de modification du PLU le projet de déménagement de la Mairie qui est l'objectif réel aura un impact encore plus important dont les implications ne sont absolument pas décrites.

Ce projet et le projet réel de la mairie modifient en profondeur le PADD et restructure profondément l'organisation de la ville sans qu'aucune concertation n'ait été mise en place afin de justifier ces orientations.

Il manque donc un élément essentiel au dossier qui est la justification réelle du changement de zonage de ce quartier.

L'avantage de la présence d'une zone non résidentielle sur ce secteur était la rotation entre les véhicules des personnes venant travailler et des personnes allant travailler. Cette rotation sera inexistante avec la création de nouveaux logements entraînant des tensions croissantes au niveau du stationnement.

Alors qu'un aménagement moderne de ville doit aller dans le sens de l'équilibre entre activités, équipements et habitats, les projets de la majorité municipale vont toujours plus dans le sens du mono aménagement sur des zones bien déterminées au bénéfice des promoteurs et des grandes entreprises.

L'accroissement important de la population sans l'accompagner des équipements publics indispensables à l'accueil des nouveaux résidents entraîne et va entraîner de plus en plus des tensions au sein de la ville.

Aucune étude fouillée n'a été donnée sur les perturbations que tout chantier entraînera sur les écoulements hydrauliques en sous sol. Des perturbations majeures pourraient être créés par les changements de circulations souterraines entraînant des inondations.

Le plan indiqué dans le dossier est un plan non contractuel comme indiqué. Il a beau être non contractuel, cette image a pour objet de tromper les riverains en laissant croire qu'ils auront du R+1 à l'ouest de la zone alors que la possibilité de construction pourra donner jusqu'à du R + 6 (avec les combles). Étant donné que cette opération doit être rentable au maximum pour les promoteurs il y a peu de chance qu'ils fassent cadeau de surface constructibles. Le seul moyen de garantir ces hauteurs c'est de les inscrire dans le règlement du PLU ce qui n'a pas été fait. Si l'équipe municipale ne l'a pas fait c'est qu'elle ne souhaite pas limiter la hauteur de construction.

Atteinte à l'économie générale du PADD

En portant atteinte à l'économie générale du PADD, cette enquête, comme le confirme la direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'aménagement d'Ile de France dans son avis du 1er juin 2011, n'est donc pas conforme à la réglementation (voir ci-dessous). Il y aurait du y

avoir une révision du plan local d'urbanisme et non une modification selon l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Voici les éléments factuels qui démontrent la modification générale du PADD (voir l'annexe 1 pour le PADD in extenso). Le PADD indique :

- « *Préserver et valoriser les quartiers pavillonnaires qui marquent l'identité et le charme de Châtillon. Favoriser le maintien de l'habitat de type individuel dans les quartiers où ils correspondent à une forme d'urbanisation dominante et traditionnelle.* » [PADD 15,16]

Ce projet en favorisant la construction d'immeuble allant jusqu'à R + 4 (+ 2 étages possibles dans les combles) ne préserve plus ni ne valorise le quartier pavillonnaire et est une sorte de cheval de troie au sein de ce quartier pour à moyen et long terme envisager des révisions progressives du PLU pour autoriser la construction d'immeubles collectifs à la place des pavillons.

- « *Assurer les transitions entre les différents tissus urbains, pour mieux faire cohabiter les quartiers pavillonnaires et les quartiers d'immeubles collectifs, en favorisant des bâtis intermédiaires.* » [PADD 21]

Il ne s'agit plus ici de zone de transition puisque le projet autorise la construction d'immeubles pouvant aller jusqu'à R+6 avec les combles. Il s'agit d'une provocation en plein quartier pavillonnaire.

- « *Permettre une meilleure intégration dans le centre ancien du site Sainte Anne d'Auray, en accompagnant la rénovation obligatoire de la Maison de Retraite, par l'amélioration du paysage de la rue (en veillant à ce qu'elle ne devienne pas un boulevard), par la composition urbaine du bâti, par la création de vues vers les espaces verts intérieurs, par l'agrandissement de la mairie pour mieux accueillir le public.* » [PADD 26 et suivants]

Le PADD prévoit l'agrandissement de la mairie sur le lieu actuel de la mairie. Ce projet dont l'objet final est de permettre le déménagement de la Mairie est donc en total contradiction avec cette intention.

Le projet de déménagement de la Mairie dans son ensemble doit donc faire l'objet d'une révision du PLU ce qui paraît être le bon sens sur un sujet touchant l'organisation générale de la Ville et pouvant impacter l'ensemble des secteurs.

- « *Préserver l'équilibre actuel des logements à Châtillon, comportant à la fois de l'habitat individuel pavillonnaire, des collectifs en copropriété et des collectifs à caractère social. Pour cela il faut favoriser le développement de l'habitat de type individuel.* » [PADD 45]

On ne peut pas dire que donner la possibilité à des promoteurs de construire des immeubles pouvant aller jusqu'à R+6 avec les combles en plein cœur de la zone pavillonnaire préserve l'équilibre des logements et favorise le développement de l'habitat de type individuel. Ni l'habitat social, puisqu'aucun logement social n'est prévu dans la zone (voir ci-dessus § « Tromperie sur la mixité sociale »).

- « *Constituer un cœur de ville pour la commune en aménageant le quartier Gabriel Péri, en favorisant l'implantation de commerces autour du marché déplacé au niveau de la rue, en ouvrant l'avenue de Verdun, en aménageant de nouveaux espaces de stationnement, en créant des traversées piétonnes.* » [PADD 10]

En faisant le choix de déménagement la Mairie sur le nouveau quartier aéronautique, la majorité municipale de Châtillon crée un troisième cœur de ville tout en faisant périlcliter les commerces du quartier autour de l'emplacement actuel de la Mairie. Châtillon sera une ville avec trois centres urbains :

- autour de Maison Blanche avec des habitants tournés essentiellement sur Paris
- autour du cœur de ville actuel enlobant la rue gabriel Péri et les commerces de l'actuel Mairie
- sur le quartier aérospatial avec le nouvel emplacement de la mairie.

Le choix de la mairie de déménager la mairie sur le quartier aérospatiale en créant un nouveau cœur de ville n'est donc pas conforme au PADD.

- « Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et activités dans la commune notamment en développant l'activité commerciale dans le cœur de ville, en suscitant le commerce de proximité dans les quartiers éloignés du centre ville. » [PADD 32]

Aucune étude d'impact n'a été faite sur les effets du déménagement de la mairie sur les commerces situés autour des locaux actuels de la mairie.

- « De plus il faudra veiller à maintenir leur capacité d'accueil, selon l'évolution de la population et de ses modes de vie, en effectuant toutes les simulations nécessaires. » [PADD 56]

Il n'y a aucune simulation dans ce dossier sur l'impact de ce changement et plus largement du déménagement de la mairie sur les équipements publics qui pour beaucoup sont de plus en plus saturés.

Conclusion

C'est une procédure de révision du PLU qui aurait dû être engagée (et non pas une procédure de modification).

ANNEXES

ANNEXE 1 : le PADD in extenso

Le PADD absent des documents téléchargeables est redonné ici dans son intégralité.

ANNEXE 2 : recours gracieux suite à la modification de juin 2010

Il est important de replacer cette enquête publique dans le contexte d'une succession de « modifications » passées ou à venir. C'est pourquoi nous redonnons ici le recours gracieux déposé suite à l'enquête publique de juin 2010, de manière à étayer notre argumentation sur le fait qu'en procédant par « modifications » successives, le PLU sera de fait révisé, en échappant à la procédure prévue pour cela par les textes, procédure à laquelle le Maire de Châtillon veut échapper.

Note : notre recours gracieux a bien sûr été rejeté par le Maire. Il ne s'agit pas de revenir sur ce recours aujourd'hui abandonné, mais de donner un élément de contexte.

ANNEXE 1 : le PADD in extenso

(Document obtenu par scan+ocr du document papier, le seul disponible.
Les index [PADD-XX] ont été ajoutés pour permettre de faire référence aux articles.)

INTRODUCTION

[PADD-01] Le rapport de présentation du PLU (Plan Local d'Urbanisme) a constitué l'occasion d'effectuer une analyse des grandes tendances de l'évolution de la commune à partir de laquelle sont définis les objectifs et proposées les actions qui permettront d'imaginer un développement équilibré et durable de l'ensemble du territoire communal pour les 10 ou 15 ans qui viennent, voire davantage.

[PADD-02] Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objet de présenter ces orientations générales, regroupées selon les thèmes suivants :

- [PADD-03] Aménagement de l'espace
- [PADD-04] Développement Économique
- [PADD-05] Préservation de l'Environnement
- [PADD-06] Équilibre social de l'habitat
- [PADD-07] Déplacements et Transports
- [PADD-08] Équipements et services

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

[PADD-09] Pour l'amélioration de la lecture et l'image globale de la ville

- [PADD-10] Constituer un « cœur de ville » pour la commune en aménageant le quartier Gabriel Péri :
 - [PADD-11] en favorisant l'implantation de commerces autour du marché replacé au niveau de la rue,
 - [PADD-12] en l'ouvrant sur l'avenue de Verdun,
 - [PADD-13] en aménageant de nouveaux espaces de stationnement,
 - [PADD-14] en créant des traversées piétonnes.
- [PADD-15] Préserver et valoriser les quartiers pavillonnaires qui marquent l'identité et le charme de Châtillon.

[PADD-16] Favoriser le maintien de l'habitat de type individuel dans les quartiers où il correspond à une forme d'urbanisation dominante et traditionnelle.
- [PADD-17] Favoriser un aménagement de qualité sur la RD906, en proposant effectuant toutes les simulations nécessaires une urbanisation adaptée à l'image et à la vocation du boulevard urbain en particulier sur les sites sensibles que sont les entrées de ville.
- [PADD-18] Mettre en scène les carrefours du Général de Gaulle, du 8 mai 1945, de Lattre de Tassigny et Place de la Division Leclerc, pour faciliter l'identification de la ville.
- [PADD-19] Mettre en valeur le patrimoine architectural de la ville.

[PADD-20] Pour harmoniser le tissu urbain

- [PADD-21] Assurer les transitions entre les différents tissus urbains, pour mieux faire cohabiter les quartiers pavillonnaires et les quartiers d'immeubles collectifs, en favorisant

des bâtis « intermédiaires ».

- [PADD-22] Valoriser les abords des équipements publics par des aménagements de qualité (revêtements de sols, espaces plantés, mobilier urbain et éclairage).
- [PADD-23] Renforcer le sentiment de sécurité des espaces non bâtis autour des grands immeubles, en favorisant un environnement de qualité et plus agréable, par exemple avec une meilleure délimitation des lieux.

[PADD-24] À titre d'exemples :

- [PADD-25] Affirmer le caractère et la vocation de boulevard urbain du boulevard de Vanves avec un bâti adapté qui maîtrise sa mutation. Pour ne pas être confronté à une évolution anarchique et pour tenir compte de sa situation de charnière entre des secteurs de Caractère divers, un soin particulier sera apporté aux transitions bâties.
- [PADD-26] Permettre une meilleure intégration dans le centre ancien du site de Sainte Anne d'Auray,
 - [PADD-27] en accompagnant la rénovation obligatoire de la Maison de Retraite,
 - [PADD-28] par l'amélioration du paysage de la rue (en veillant à ce qu'elle ne devienne pas un boulevard),
 - [PADD-29] par la composition urbaine du bâti,
 - [PADD-30] par la création de vues vers les espaces verts intérieurs,
 - [PADD-31] par l'agrandissement de la mairie pour mieux accueillir le public.

DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- [PADD-32] Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et activités dans la commune notamment en développant l'activité commerciale dans le cœur de ville, en suscitant le commerce de proximité dans les quartiers éloignés du centre ville.
- [PADD-33] Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux, sans exclure la possibilité d'y intégrer des logements, dans le quartier situé le long des emprises SNCF, ainsi qu'à proximité de la station de métro et du terminus du futur tramway.
- [PADD-34] Affirmer la vocation des zones d'activités, industrielles et de bureaux, des grandes emprises existantes (Aérospatiale, ONERA) pour y maintenir, autant effectuant toutes les simulations nécessaires que cela effectuant toutes les simulations nécessaires nous appartient, une activité économique, source de richesse et d'emploi pour la commune.

[PADD-35] Cependant des possibilités d'adaptation seront permises, sous forme de projets d'ensemble intégrés dans les quartiers, créant, outre des activités, des équipements publics et des logements respectant la mixité des fonctions.

PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

- [PADD-36] Poursuivre les actions entreprises pour un décor urbain alliant qualité et convivialité.
- [PADD-37] Favoriser le verdissement des quartiers pavillonnaires.
- [PADD-38] Poursuivre la réalisation de la trame verte reliant la Coulée Verte et les nombreux parcs et espaces verts existants.
- [PADD-39] Poursuivre la création de nouveaux espaces verts (parc des Sablons, jardin du

site de l'aérospatiale, extension du parc André Malraux)

- [PADD-40] Préserver les espaces boisés classés et les arbres remarquables.
- [PADD-41] Minimiser, autant que possible, l'imperméabilisation des sols afin de limiter les risques de ruissellement et d'inondation.
- [PADD-42] Favoriser le stockage sélectif des déchets par la réalisation de locaux adéquat effectuant toutes les simulations nécessaires prévues dans les nouveaux immeubles et là où cela est possible dans les immeubles existants.
- [PADD-43] Parfaire ou créer, partout où cela sera possible, les plantations d'alignement.
- [PADD-44] Veiller attentivement, au moyen du règlement du PLU, à la qualité des clôtures.

ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

- [PADD-45] Préserver l'équilibre actuel des logements à Châtillon, comportant à la fois de l'habitat individuel pavillonnaire, des collectifs en copropriété et des collectifs à caractère social. Pour cela il faut favoriser le développement de l'habitat de type individuel.
 - [PADD-46] Poursuivre la diversité de construction de logements afin d'assurer une réelle mixité et une offre de logements permettant à chacun d'avoir accès à l'habitation, en veillant à l'application des mêmes exigences de qualité architecturale quelle que soit la nature de l'immeuble.
- [PADD-47] La mixité sociale ne doit pas s'accompagner d'une discrimination par le bâti.

DÉPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- [PADD-48] Favoriser la desserte des transports- en commun en cohérence avec le projet du tramway, enjeu majeur des déplacements.
- [PADD-49] Mieux organiser le stationnement aux abords des stations de métro et tramway, ceci pour encourager les personnes, qui n'ont pas de desserte à proximité de leur domicile et qui réalisent de longs trajets quotidiens, à profiter des avantages des transports en commun.
- [PADD-50] Prévoir l'organisation et l'aménagement des places de stationnement à proximité de la RD906 en évitant les espaces résiduels.
- [PADD-51] Compléter le réseau de « liaisons douces » au moyen du projet de trame verte.
- [PADD-52] Préconiser la diminution de la norme de stationnement pour les bureaux aux abords de la gare dans la zac « Porte Nord ».
- [PADD-53] Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement pour les 2 roues.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- [PADD-54] Châtillon est presque totalement pourvue des équipements publics nécessaires, et l'exiguïté de son territoire limite la possibilité de créer de nouveaux équipements « lourds ».
- [PADD-55] En revanche, les équipements existants devront être adaptés aux diverses évolutions, soit par leur fonction, soit dans leur technologie.
- [PADD-56] De plus, il faudra veiller à maintenir leur capacité d'accueil, selon l'évolution de la population et de ses modes de vie, en effectuant toutes les simulations nécessaires.

ANNEXE 2 : Recours suite à la modification de juin 2010