

Ville du Issy-les-Moulineaux

Arrêté municipal du 3 septembre 2008

Enquête publique
du 25 septembre au 25 octobre 2008

ayant pour objet la

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête n° E08000124/78 - Commissaire enquêteur : Yves Egal

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TABLE DES MATIERES

	page
1. GENERALITES	3
Objet de l'enquête	3
Cadre juridique de l'enquête	3
Description sommaire du projet	3
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
Désignation du commissaire enquêteur.....	4
Organisation et déroulement de l'enquête	4
Publicité de l'enquête	5
Documents mis à la disposition du public.....	5
Clôture de l'enquête	5
Observations du public.....	6
Visites du site du projet et de ses environs.....	6
Conclusion du déroulement de l'enquête	6
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS	7
4. AUTRES AVIS	15
CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	16
ANNEXES	18

1. GENERALITES

Objet de l'enquête

Enquête pour la modification du PLU d'Issy-les-Moulineaux.

Cadre juridique de l'enquête

Le projet de modification concerne un PLU approuvé le 8 décembre 2005.

Le projet doit notamment prendre en compte :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 123-1 et R123-1 à R123-25,
- la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU,
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,
- le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994,

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, antérieur à la loi SRU, demeure applicable, qui stipule que les POS peuvent faire l'objet d'une modification, lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du POS.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi SRU, puis par la loi du 2 juillet 2003, dispose que la modification peut avoir lieu à condition qu'elle

- *"ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- *ne comporte pas de graves risques de nuisances (...)."*

Comme aucune des modifications demandées au PLU d'Issy-les-Moulineaux ne nécessite de réduire un espace boisé classé, ni ne comporte de risque de nuisances, le projet à l'enquête est une simple modification du PLU.

Description sommaire du projet

La modification porte sur les points suivants :

- Modifications du PADD : ajout d'un texte sur la protection des arbres remarquables et d'un objectif d'amélioration de l'accès aux gares en améliorant "la liaison entre les Hauts d'Issy et la gare de Clamart depuis le pôle centre-ville / Corentin-Celton. Des transports doivent être créés ou optimisés".
- Modifications du règlement, qui s'inscrivent dans 8 catégories :
 - o Modifications de forme : mise en conformité avec le code de l'urbanisme, mise en cohérence du règlement (termes français, hauteurs en mètres uniquement...), des règles entre zones (mêmes dispositions aux articles UA9 et UB9, ainsi qu'aux

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

- articles 6.2 pour toutes les zones), entre règlement et document graphique et quelques clarifications et précisions des règles ;
- Modifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : celle-ci est autorisée en limite séparative dans la bande des 20 m en zone UA, UB, UC, UD et UE, et quelle que soit la largeur du terrain en zone UD et UE, s'il n'y a pas d'ouverture ; en zone UBb (chemin de ronde du Fort) la distance minimale des constructions aux limites séparatives de la zone est fixée à 12 m ;
 - Modifications en faveur de la protection de l'environnement, dont les principales sont : mise en conformité avec le règlement sanitaire départemental (eaux pluviales), avec les dispositions en faveur des arbres remarquables (6 sites pour de futurs arbres, classement d'un site en EBC – espace boisé classé) ; obligations nouvelles en espaces verts dans la zone centrale (UA, UB, UC) ; +20% de COS quand il y a performance énergétique ; 20 m² de locaux à déchets et 20 m² pour les vélos non pris en compte dans l'emprise au sol ; stationnement pour les bureaux en zone dense (UA, UB, UF) plafonnée à 30% de la SHON ; modification des hauteurs limites pour profiter de l'ensoleillement en ZAC UZ2 ; protection du patrimoine (clôtures et autres précisions) ;
 - Modifications en faveur des activités commerciales : libéralisation de certaines autorisations en zones UZ2, UZ3 et UP ;
 - Modifications sur la zone UZ5 – Quai des Chartreux : + 500 m² de SHON ;
 - Modifications sur la zone UZ6 – Corentin Celton : uniformisation de certaines règles et légère augmentation de la constructibilité ;
 - Modifications sur la zone UZ7 – ZAC multisite Centre-ville-Mairie d'Issy : augmentation de la SHON pour les logements ;
 - Modifications ponctuelles diverses : pour créer un front bâti cohérent, classement en zone UA au lieu de UE les terrains de l'avenue Victor Cresson de part et d'autre de la rue de la Fraternité ; pour assurer une transition, classement en UBa au lieu de UDC le long des rues JP Timbaud et de Meudon ; extension de la zone UA pour la reconstruction du gymnase Paul Bert ; plafonds de 12 et 14 m à l'angle des rues de l'Egalité et d'Erevan pour rénover cet angle de rues ; plafond de 18 m pour aménager le gymnase Jules Guesde ; réserve pour élargir la rue du Dr Zamenhof.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande de la commune d'Issy-les-Moulineaux, le président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 11 août 2008 (référence E08000124/78) Yves Egal, ingénieur-conseil en écologie urbaine, comme commissaire enquêteur.

Organisation et déroulement de l'enquête

Selon l'arrêté municipal du 3 septembre 2008, l'enquête s'est déroulée du 25 septembre au 25 octobre 2008, durant 31 jours consécutifs, avec mise à disposition des pièces du dossier et du registre d'enquête à la mairie d'Issy-les-Moulineaux, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues au service de l'Urbanisme (centre administratif 47 rue du Général Leclerc) de la mairie d'Issy-les-Moulineaux°:

- le jeudi 2 octobre 2008 de 16h à 19h
- le mercredi 15 octobre 2008 de 15h à 18h
- le samedi 25 octobre 2008 de 9h à 12h.

Publicité de l'enquête

L'avis au public annonçant l'enquête (en annexe) a fait l'objet des affichages réglementaires, avant le début et pendant toute la durée de celle-ci, sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Une annonce légale d'avis d'enquête, reprenant les principales modalités de l'arrêté municipal, a été publiée à 2 reprises, dans les journaux suivants (la loi impose que l'avis paraisse dans deux publications locales ou régionales 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et à nouveau dans les 8 premiers jours de celles-ci) :

Annonces légales	1^{ère} parution	2^{ème} parution
• Le Parisien Edition des Hauts-de-Seine	8 septembre 2008	2 octobre 2008
• La Croix	8 septembre 2008	2 octobre 2008
France Soir	8 septembre 2008	2 octobre 2008

Les dates de parution sont dans les périodes exigées par la loi (au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours), et les pages comportant l'avis sont jointes en annexe.

Documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était composé des documents suivants (pour tous les documents du PLU modifiés, les suppressions étaient barrées et les ajouts surlignés):

Notice explicative

1. Rapport de présentation du PLU - Projet de modification
2. Projet d'aménagement et de développement durable – Pages à substituer
4. Règlement - Projet de modification (1. Définitions, 2 Liste des emplacements réservés)
5. Document graphique - Projet de modification
- 5b. Documents graphiques spécifiques aux ZAC (UZ2, UZ3, UZ6 et UZ7) / 5c. Document graphique de la zone UPm - Projet de modification
6. Annexes - Projet de modification (Plan d'exposition au bruit de l'héliport, rétention des eaux pluviales, assainissement)
Projet de modification des annexes 4b (plan de nivellement du fort), 4h (destination des locaux et équipements collectifs), 4i (emplacements réservés), 4k (implantations des constructions par rapport aux voies)

Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clôturé le 25 octobre 2008 par le maire d'Issy-les-Moulineaux.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

Observations du public

À la clôture, le registre d'enquête comprenait 16 observations ou lettres annexées.

Trois notes écrites, déposées ou reçues au service urbanisme pour le commissaire enquêteur.

17 courriels (annexés au registre) ont été adressés au commissaire enquêteur à son adresse de messagerie électronique personnelle (yvegal@club-internet.fr) de la part de membres ou sympathisants de l'association Actevi à qui cette adresse avait été donnée lors de la réception de son président en permanence. Cela constitue une sorte de pétition électronique.

Visites du site du projet et de ses environs

La grande dispersion des quartiers sujets à modification a nécessité plusieurs visites des lieux par le commissaire enquêteur, afin qu'il comprenne les enjeux urbains et la pertinence des modifications projetées au PLU.

Conclusion du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Le public a été effectivement informé et il pouvait être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors des permanences.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

16 observations ont été portées ou agrafées au registre. Elles ont été numérotées sur le registre par ordre chronologique.

Plusieurs personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur pour de simples renseignements. Deux membres de l'association Actevi, dont son président Jean Marc Brison, sont venus pour de longues discussions afin de préciser de nombreux points de la notice explicative et du rapport de présentation (dont ils avaient des photocopies), ainsi que du règlement. Ils laissèrent leur projet de contribution, sans l'agrafer au registre, se proposant de revenir agraffer la version définitive au registre, après y avoir fait diverses modifications suscitées par les conversations avec le commissaire enquêteur. Finalement, ils ne sont pas revenus, et c'est donc leur projet de contribution qui sera finalement agrafé comme une note écrite en fin d'enquête, après la clôture du registre par le maire. Leur version définitive sera affichée sur leur site Internet et transmise par courriel au commissaire enquêteur.

Il est répondu ci-après aux observations, lettres et notes écrites, reproduites parfois de manière simplifiée, voire résumées (lorsque la ville n'est pas précisée dans l'adresse, il s'agit d'Issy-les-Moulineaux).

Observation 1, Mme Merlin merlin@9business.fr

La nouvelle règle d'implantation possible en fond de parcelle (zone UDb) vaut-elle quel que soit le contenu de la parcelle voisine ainsi "occultée" ?

Réponse du commissaire enquêteur

Dans tous les cas, l'autorisation de construire en limite séparative n'existe qu'à condition que les façades sur parcelle voisine ne comportent pas d'ouvertures.

Observation 2, M. Carré

Pourquoi la zone UFc Centre Cœur de ville se transforme en UZ8 ZAC Cœur de ville sur un plan en Annexe 6 du projet de modification. Est-ce une erreur ?

Réponse du commissaire enquêteur

Comme indiqué p.3 de la Notice explicative et en p.20 du Rapport de présentation comme un ajout surligné, la ZAC UZ8 a été créée le 8 décembre 2005 et il est prévu de demander une révision simplifiée du règlement de PLU après une enquête à prévoir. Mais la présente modification à l'enquête ne concerne pas cette ZAC, et le fait de préciser dans la Notice explicative qu'une révision simplifiée sera lancée ne préjuge pas du résultat de l'enquête qui la concernera. Ainsi, approuver la présente modification ne pourra servir en aucun cas d'autorisation pour la future révision simplifiée. Le fait de l'annoncer lors de la présente enquête est plutôt une marque de transparence de la part de la municipalité, qui ne cherche pas à cacher ses projets, même si ceux-ci soulèvent la controverse, avec, pour cette ZAC UZ8, une tour, un centre commercial et un palais des congrès en centre-ville.

Observation 3, M. Godinot

Pourquoi laisser le PACI (ligne 60) sur la liste des équipements publics ou d'intérêt collectif de l'annexe 4h, alors que la modification à l'enquête prévoit la transformation du PACI en logements ?

Réponse du commissaire enquêteur

De fait, le PACI est toujours un équipement public, même si la modification du PLU projette qu'il ne le soit plus. Quand il aura été transformé en logements, le moment sera venu de le supprimer de cette liste, sans doute en même temps qu'y sera inscrit son remplaçant, le futur palais des congrès.

Observation 4, Clotilde Norguet, 9 rue André Chénier

S'associe aux remarques de l'Actevi, notamment supprimer la mention du téléphérique et des références aux opérations relevant d'une future révision, ne pas faire en sorte que la suppression du COS n'entraîne pas une surdensification, ne pas maintenir la protection du PACI à sa seule façade, mais y inclure au moins son hall et les escaliers intérieurs de ce hall et le dégagement au 1^{er} étage. De plus, maintenant que le parc Henri Barbusse appartient à la ville, y protéger l'escalier qui est du même architecte et est représentatif de l'architecture d'entre deux guerres.

Réponse du commissaire enquêteur

Il paraît souhaitable de supprimer la mention du téléphérique, puisque celui-ci n'est plus envisagé et ne risque pas de l'être à nouveau un jour. Mais cette mention n'autoriserait nullement un tel équipement, qui aurait besoin d'une enquête spécifique, si, par extraordinaire, il devait être à nouveau envisagé.

Référence à la révision envisagée : voir réponse à l'observation 2.

Protection du PACI et de l'escalier du parc Henri Barbusse : on ne peut tout conserver ; il est simple de conserver la façade du PACI, il serait sans doute plus compliqué de conserver le hall et son escalier dans le cadre de la construction de logements à l'intérieur du PACI. La construction de logements, sociaux ou pas, est un impératif au moins aussi important que la conservation du patrimoine. L'escalier du parc n'est pas concerné par la présente enquête, mais c'est une idée à soumettre à la municipalité.

COS : là où il n'y a pas de COS, il y a des règles suffisantes pour définir un gabarit limitant la constructibilité à un maximum atteignable en suivant ces règles. Il s'agit parfois de densifier, ce qui est en général souhaitable pour la vie urbaine : animation commerciale, limitation des déplacements, incitation à prendre les transports en commun. Selon une étude célèbre des Australiens Newman et Kenworthy, plus la ville est dense, moins on y consomme de carburant.

Observation 5, Catherine Minot, 34ter rue Roger Salengro, Suresnes

Propose de modifier la règle relative au chemin des Vignes pour permettre une urbanisation plus homogène, tout en conservant l'esprit bucolique de cette voie (type Montmartre) : intégrer la zone UDC en zone UA avec règle spécifique du type H=L+3 (croquis réalisé sur le registre)

Réponse du commissaire enquêteur

Excellente idée, à reprendre.

Observation 6, "un promeneur des coteaux"

Tout à fait d'accord avec cette remarque.

Réponse du commissaire enquêteur

Dont acte

Observation 7, Jean-Louis Clouet, 13 rue Victor Hugo

Observation 8, Pascal Correc, 46 rue Horace Vernet

Observation 9, Delphine Clouet, 13 rue Victor Hugo

Idem obs.4 s'associant à l'Actevi, en insistant en plus sur le refus d'une tour et d'un centre commercial de 30 000 m² : ***même réponse.***

Observation 10, Castro de Souza, 13 rue Robespierre

Propose de supprimer la contrainte d'alignement de la rue Aristide Briand entre les n° 28 et 42, où se trouve le collège Jules Ferry, qui n'a pas été remis à l'alignement lors de sa récente réfection. Tout à fait d'accord avec cette remarque.

Réponse du commissaire enquêteur

Bonne idée.

Observation 11, M. Scheers, 2 rue Edouard Branly

S'associe à l'Actevi, surtout pour conserver le PACI, où de grosses dépenses viennent d'être faites ; le projet de logements sociaux (alors qu'on a utilisé beaucoup de terrains pour des bureaux) n'apportera que des nuisances et n'a jamais été soumis à concertation.

Réponse du commissaire enquêteur

C'est le rôle de la présente enquête de demander son avis à la population. Les logements sociaux sont obligatoires dans toutes les villes d'Ile de France selon la loi SRU. Si on ne souhaite pas que les logements sociaux soient répartis partout, il faut changer la loi, ce qui peut se concevoir. Les bureaux sont aussi nécessaires à la vie urbaine.

Observation 12, AM. Seix

Demande des circulations douces, un droit au numérique et au câblage, un raccord gracieux TNT (décodeur), une enquête sérieuse sur les relais pour téléphone portable, de favoriser un raccord au chauffage urbain et les capteurs solaires..

Réponse du commissaire enquêteur

Toutes choses qui méritent débat, mais ne sont pas l'objet de la modification du PLU.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

Observation 13, Murielle Hermelin, 11 rue Victor Hugo

S'associe à la contribution de l'Actevi. *Voir réponse plus loin.*

Observation 14, M. Le frère, 24 rue Henri Tariel

Outre les remarques ci-après (agrafées au registre et envoyées par courriel), demande la suppression du mot téléphérique dans le PLU.

Remarques sur le PLU (Projet de modifications) :

Voir page 2 - Imperfections et dysfonctionnements ponctuels Pont d'Issy et Cœur de Ville (Procédures spécifiques) Modifications

Page 3 - ZAC Cœur de Ville - révision simplifiée, Voir Article 10

Page 4 - 9-5 - 6-2

Page 5 - Zone UBt - limites respectées pour le PC Fort

Page 9 - PACI en logements - PLH ? - Façade

Rapport de présentation :

Page 9 - Le PDU - Diminution trafic rues secondaires et quartiers

Page 10 - A voir

Page 11 - Adduction d'eau

Page 14 - L'Habitat (Dédensification)

Page 15 - Paysage urbain - Const. G.H.

Page 16 - Voir les 2 premiers paragraphes

Page 17 - Voir

Page 20 - Voir les 3 premiers paragraphes

Page 21 - Voir hauteurs

Page 22 - Voir les hauteurs

Page 23 - ZAC Cœur de Ville ?

Page 25 - Garages à vélos - Secteur UA

Page 28 - La hauteur (Article 10)

Page 29 - Les prospectus (Articles 6, 7 et 8) Ces articles ne sont pas respectés (Voir rue Marcelin Berthelot)

Page 57 - Article 10 - Hauteurs constructions - R123 - 9 - 10°

Page 59 - Voir articles 14 et 15

Page 69 - Article 5.1 - Projet du Fort ne respecte pas le PADD

Page 70 - L'article 13 ne serait pas respecté par le projet ZAC "Cœur de Ville"

Page 71 - Mise en valeur des entrées de villes - Pourquoi pas visibles du périphérique ?

Page 72 - Compatibilité du patrimoine historique avec un projet de Tour

Page 73 - Façade du PACI avec de l'habitation ?

Article 5.2.2. - Présentation, etc... Le dernier paragraphe n'est pas "du tout" clair Page 74/75

L'article 5.3 n'est pas respecté à Issy Enlever le mot téléphérique

Page 76 - Cette page est à remettre totalement en question

Page 77 - Encore le téléphérique et le reste ?

Conclusion :

Ce PLU et sa modification sont pleins de contradictions.

Si on veut respecter le projet PADD, il faut réduire la densification, voire l'arrêter, car l'équilibre surface du territoire et surfaces (SHON) et voirie est aujourd'hui directement menacé.

Réponse du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un ensemble de points qui attendaient des précisions sous forme de réponses orales, ce qui fut fait pour la plupart lors d'une permanence du commissaire enquêteur. Plusieurs points soulèvent des questions identiques à celles de l'Actevi. Voir réponses à l'Actevi.

Observation 15, Jean-Baptiste Hermellin, 11 rue Victor Hugo

A la lecture des documents décrivant le projet de modification du PLU, il apparaît trop souvent que des modifications d'envergure du PLU actuel sont disséminées au milieu de nombreuses modifications plus mineures et légitimes quant à elles. Il me paraît déplacé, dans un projet de modification sensé ne toucher que des évolutions mineures, de faire allusion aux points suivants qui eux relèvent d'une révision notable du PLU :

1 . Rapport de présentation du PLU page 23 et Notice explicative p3

Il est nécessaire de supprimer toute référence à une hypothétique révision simplifiée du règlement de la ZAC située sur les terrains de l'ex CNET. En effet si une évolution était nécessaire, elle devrait faire l'objet d'une révision formelle du PLU (et non une révision simplifiée) étant donné l'impact de cette zone pour l'ensemble de la commune.

2. Notice Explicative page 2

Il est également nécessaire de supprimer la phrase suivante "Des modifications plus importantes concernant les secteurs du Pont d'Issy et de Cœur de Ville feront l'objet de procédures spécifiques" Ceci ne correspond, à date, qu'à un souhait de l'équipe municipale et ces éléments n'ont rien à faire dans cette révision simplifiée du PLU.

Les termes mêmes employés indiquent que les modifications souhaitées par l'équipe municipale ne relèvent pas de modifications de détail et ont une étendue géographique telle qu'elles n'ont pas lieu d'apparaître dans une telle procédure simplifiée.

3. Notice Explicative page 9

Il est nécessaire de supprimer les éléments faisant référence à une évolution du classement du PACI, qui, en tant qu'élément du patrimoine architectural isséen, doit être protégé comme les Isséens l'ont validé lors de l'enquête publique à la création du PLU en 2005.

Un tel retour en arrière me paraît incohérent avec la démarche globale du PLU voté en 2005 qui s'attache à protéger les trop rares éléments du patrimoine architectural d'Issy les Moulineaux.

Si le souhait de l'équipe municipale est de revoir à la baisse la protection de cet ensemble Art Déco (qui comme tout bâtiment ne se limite pas qu'à sa façade) il est nécessaire de l'inclure dans une procédure plus globale qui ne relève pas de la modification de détail du PLU et que les Isséens doivent valider en conscience.

Par ailleurs je suis tout à fait d'accord avec les remarques 1,2 et 3 d'ordre général ainsi que les modifications 6, 7, 8 et 9 demandées par l'association ACTEVI.

Réponse du commissaire enquêteur

Points 1 et 2 : voir réponse à l'obs. 2 ; ce qui est annoncé n'engage pas l'actuelle modification et fait plutôt preuve de transparence de la part de la municipalité.

Point 3 : voir réponse à l'obs. 4

Voir aussi les réponses à l'Actevi plus loin.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

Observation 16, Sylvain David, sylvain.david@laposte.net

1. Ombre portée, nous souhaitons les rapports en octobre et en hiver, et accessible au citoyen
2. Non à la densification des parkings dans le projet de cœur de ville

Réponse du commissaire enquêteur

Une enquête aura lieu, en principe avant 2009 sur la ZAC UZ8 avec la tour prévue, et il sera alors temps de s'exprimer. Tout ce qui concernera la tour sera public.

Les règles de stationnement ne sont pas modifiées pour la ZAC Centre-ville, où il n'y a densification que des logements.

Note écrite 1, Actevi *Touche pas à mon ciel*, 2 rue André Chénier

Contribution au projet de modification du PLU d'Issy les Moulineaux (version définitive reçue par courriel)

Remarques générales :

1- Les remarques d'ACTEVI sur le projet sont basées sur l'analyse des 2 documents de synthèse présentés dans le dossier : d'une part, la Notice explicative de la modification du PLU (abréviation : NE) et d'autre part, le nouveau Rapport de présentation du PLU (abréviation : RP) pour lequel il nous a été indiqué que les modifications apportées par rapport au précédent PLU étaient signalées par un surlignage. Les modifications demandées ci-après par Actevi devront être déclinées dans l'ensemble des autres documents constitutifs du PLU.

2- Actevi a bien noté qu'il s'agit d'une procédure de modification du PLU et non de révision. Ainsi, elle ne doit concerner que des évolutions mineures. Il convient donc de supprimer toute référence aux opérations qui ne relèvent pas d'une procédure de *modification*.

3- Actevi comprend et approuve les raisons de simplification et de cohérence qui motivent la suppression du COS dans certaines zones. Mais, Actevi déplore l'urbanisation intensive préconisée (cf. NE page 4 §9.5) et demande que toutes dispositions techniques soient prises pour que la suppression du COS n'aboutisse pas à une sur-densification par rapport au PLU de décembre 2005.

Modifications demandées par Actevi :

n°	Document	Modification demandée	Motif
1	NE p. 2	Supprimer « Des modifications plus importantes concernant les secteurs du Pont d'Issy et de Cœur de Ville feront l'objet de procédures spécifiques » ou au minimum... Préciser qu'il ne s'agit que d'une information sur les intentions de la municipalité et que cela n'est en aucun cas intégré dans la modification du PLU.	Cf. remarque générale n° 2 : On ne peut en aucun cas qualifier de modification de détail l'intégration dans le PLU du principe même de modifications importantes (et incompatibles avec le PLU voté à l'unanimité en décembre 2005) de zones aussi essentielles que la ZAC Cœur de Ville et le secteur du Pont d'Issy.
2	NE p. 3	Supprimer dans le paragraphe <i>Report de périmètre de ZAC</i> , les termes "étant précisé que le règlement fera l'objet d'une révision simplifiée".	Cf. remarque générale n° 2 et commentaire ci-dessus
3	RP p. 23	Dans le § concernant les terrains du CNET, supprimer les termes "qui fera l'objet d'une révision simplifiée" à la fin de la phrase "le 8 décembre 2005, une ZAC a été créée sur le site"	Cf. remarque générale n° 2 et commentaire ci-dessus.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

4	NE p. 9	Supprimer « Au document graphique général, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour permettre la transformation du PACI en logements, et ainsi contribuer à atteindre les objectifs du PLH : confirmation du classement de la façade du PACI en élément de patrimoine bâti à protéger (et non l'ensemble du bâtiment) ».	Cf. remarque générale n° 2 Le PACI est un élément remarquable du patrimoine et de l'histoire d'Issy. Le principe de sa démolition pour implanter des logements sur son site ne relève à l'évidence pas d'une modification de détail du PLU.
5	NE p. 9 et RP p. 73	Rajouter « confirmation du classement de la façade et du hall du PACI en élément de patrimoine bâti à protéger ».	Sauvegarder un bel immeuble Art-Déco chargé d'Histoire pour Issy.
6	NE p. 5 dernier §	Remplacer « est fixée à 12 mètres » par « est au moins égal à la hauteur des immeubles voisins ».	L'initiative d'ouverture au public du chemin de ronde du Fort est excellente. Mais, la formulation est imprécise et est inacceptable si le dégagement de 12m inclut la largeur du chemin de ronde.
7	RP pages 74 et 77	Supprimer toute référence au téléphérique.	Il s'agit d'un projet dont l'abandon a été officialisé au 1 ^{er} trimestre 2008 (cf. Point d'Appui de mars 2008, www.issy.com , ...)
8	RP p 28, 31, 34, 37, 40, 41	Préciser pour les zones où le COS est supprimé, des règles (gabarits) de hauteurs autorisées pour les immeubles et de taux d'emprise au sol pour que la suppression du COS n'aboutisse pas à une augmentation globale des volumes constructibles.	Cf. remarque générale n° 3
9	Ensemble du PLU	Décliner dans l'ensemble des documents constituant le PLU, les modifications indiquées ci-dessus.	Cf. remarque générale n° 1

Réponse du commissaire enquêteur

Comme exprimé en réponse à l'obs.2, il n'y a pas lieu de supprimer toute référence aux opérations qui ne relèvent pas d'une procédure de modification. Donc les points 1, 2 et 3 des modifications demandées n'ont pas à être pris en compte.

Comme exprimé en réponse à l'obs.4, la suppression du COS dans certaines zones ne permet pas de densifier sans limite : il y a toujours une limite de hauteur et d'emprise au sol qui détermine un gabarit : le point 8 des modifications demandées n'a pas à être pris en compte.

Ce que craignent les habitants, c'est que de nouvelles constructions leur fassent trop d'ombre par leur hauteur ou la proximité de leur terrain. Ils souhaitent aussi voir de la végétation entre les constructions, d'où les limites d'emprise au sol. Mais la densité n'est pas une mauvaise chose, ni pour l'économie, car elle rentabilise les réseaux (rues, transports en commun, télécommunication, électricité, chauffage urbain, eau, assainissement, collecte des déchets, tout coûte moins cher par personne quand on augmente la densité) ; ni pour l'environnement, car la densité fait économiser du carburant (plus de métros et trams, distances moins longues) et du chauffage (les immeubles accolés renforcent ainsi leur isolation). Le fait qu'il y ait plus d'habitants apporte certes des nuisances, mais aussi de l'animation commerciale. Il n'y a donc pas à craindre la surdensification, qui en général donne de la valeur aux logements. Le XVI^e à Paris est ainsi un des quartiers les plus denses du monde et s'en porte très bien.

Concernant le PACI, comme répondu à l'obs. 4, sa conservation intégrale est à mettre en balance avec d'autres objectifs, notamment celui du logement, social ou non, qui est crucial en région parisienne, surtout en zone dense bien équipée en transports en commun.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

N'oublions jamais qu'à population et besoins identiques, ne pas construire ici oblige à construire ailleurs. Certains réclament des transports en commun payés par beaucoup d'argent public, en oubliant que le moins cher des transports publics est celui qui existe déjà, et qu'il est bien moins cher de construire des logements là où il y a déjà des trams et des trains que de construire des trams et des trains après avoir construit des logements "au milieu de nulle part" ! En conséquence, il paraît tout à fait raisonnable de limiter la protection du PACI à sa seule façade, quitte à garder une trace d'autres éléments du bâtiment dans un musée (maquette). Les points 4 et 5 des modifications demandées n'ont pas à être pris en compte.

Il ne semble pas gênant que la largeur du chemin de ronde du fort soit maintenue dans une limite de 12 m, qui pourrait même être diminuée si on suit la demande de la DGGN. En réalité, le plaisir de se promener sur ce chemin de ronde pourrait fort bien supporter la proximité de logements, comme cela est le cas à Paris le long de la promenade aménagée sur le tracé de l'ancien chemin de fer de la Bastille, et dans certaines cités médiévales où l'habitude était de construire très serré, même contre les remparts. Le principal inconvénient serait pour les futurs résidents de ces logements, qui devraient supporter les bruits des passants aux heures d'ouverture du chemin de ronde. Mais ce serait alors le choix de la DGGN. Le point 6 des modifications demandées n'a pas à être pris en compte.

Par contre, comme exprimé en réponse à l'obs.4, il paraît souhaitable de supprimer la mention du téléférique p.74 et 77 du rapport de présentation et ailleurs éventuellement dans les autres documents du dossier (prendre en compte les points 7 et 9 des modifications demandées par l'Actevi).

Note écrite 2, André Weil, 35 rue Cécille Dinant

Il serait très souhaitable que ce règlement conserve des souplesses permettant de continuer à faire évoluer l'habitat, avec possibilités de dérogations dans les cas suivants :

- mise en place de mesures de développement durable (toit végétalisé, cellules solaires)
- pour les parties des habitations non visibles de la rue
- pour éviter l'uniformisation des haies de séparation et des clôtures en limite du domaine public.

Réponse du commissaire enquêteur

Beaucoup de PLU sont effectivement rigides et malthusiens. Celui d'Issy-les-Moulineaux l'est sans doute moins que d'autres. Il ne semble pas qu'il interdise les mesures de développement durable citées. Au contraire, pour être conforme à la loi de programme du 13 juillet 2005, l'article 14 est modifié dans les zones où il y a un COS (UC, UD, UE, UFd) pour autoriser un dépassement de COS de 20% pour les constructions performantes énergétiquement ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, dans certaines conditions. Les toitures terrasses ne sont pas interdites et il est demandé (art. 11-2) qu'elles soient traitées comme une façade, ce qui permet la végétalisation.

De même l'article 11-4 sur les clôtures permet une diversification de celles-ci.

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

Note écrite 3, Olivier Ricard-Mandel, chef de projets SEM 92, 28 bd Emile Zola, Nanterre

En zone UZ2 (ZAC Bords de Seine), propose de maintenir la césure obligatoire sur les 3 premiers niveaux seulement à la place de la transparence présente au document graphique de modification du PLU le long de la rue du Pasteur de Boulogne.

Réponse du commissaire enquêteur

Cette proposition va dans le sens d'une diversification des formes urbaines et d'un épannelage plus libre à SHON donnée, sans inconvénient prévisible pour l'esthétique générale.

Les 17 courriels reçus à l'adresse de messagerie électronique (mél) du commissaire enquêteur, et agrafés au registre, reprennent toutes, en tout ou partie, les demandes de l'Actevi ou contestent le projet de la ZAC UF8 et notamment la tour et le centre commercial, qui ne sont pas l'objet de la présente enquête.

4. AUTRES AVIS

La DDE formule un certain nombre de remarques, demandant notamment diverses modifications mineures pour être en règle avec le droit de l'urbanisme et avec la jurisprudence administrative la plus récente.

Elle demande en outre au nom de la DGGN de préciser que l'implantation des bâtiments peut se faire à l'alignement rue Claude Bernard, au lieu de "en retrait de 4 m", et en limite de voie allée Vauban, au lieu de "sans objet" dans l'annexe 4k.

Elle demande aussi de ne pas préciser de distance pour garantir le chemin de ronde du fort.

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

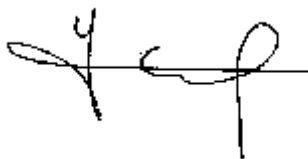
Avis du commissaire enquêteur

La construction en limite de voie ou à l'alignement dans les rues citées par la DDE ne semble pas un inconvénient significatif pour les propriétaires des maisons d'en face, et peut être autorisée si cela favorise les projets de construction de la DGGN.

Il en est de même pour la largeur du chemin de ronde, qui ne doit pas limiter outre mesure la constructibilité souhaitée par la DGGN.

Fait à Puteaux le 13 novembre 2008

Le commissaire enquêteur, Yves Egal



CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBJET DE L'ENQUÊTE

Enquête pour la modification du PLU d'Issy-les-Moulineaux, portant sur de nombreux points relativement mineurs du règlement.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Après que le président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 11 août 2008 Yves Egal, ingénieur-conseil en écologie urbaine, comme commissaire enquêteur, l'arrêté municipal du 3 septembre 2008 a prescrit une enquête qui s'est déroulée du 25 septembre au 25 octobre 2008, durant 31 jours consécutifs à la mairie d'Issy-les-Moulineaux. L'enquête s'est déroulée sans incident.

BILAN DES OBSERVATIONS

16 observations, 3 notes écrites et 17 courriels ont été portés au registre, reçus en mairie d'Issy-les-Moulineaux ou reçus au courriel du commissaire enquêteur.

Malgré un certain nombre d'observations, courriers et courriels (36 au total), la modification du PLU n'a pas suscité beaucoup d'opposition, la plupart des observations et tous les courriels étant motivés par l'évolution de la ZAC UZ8, où devrait s'ériger une tour et un centre commercial, mais ne concernant pas du tout la modification à l'enquête.

5 observations au sens large (sur registre ou note écrite) comportent ou approuvent des suggestions, dont 3 méritent d'être retenues comme recommandations.

Pour toutes ces raisons,

- Après avoir constaté toutes les mesures légales et complémentaires d'information du public,
- Après avoir procédé à l'examen du dossier,
- Après avoir effectué des visites des sites concernés par la modification du PLU et de leurs alentours,
- Après avoir assuré les permanences en mairie aux heures et aux jours fixés par l'arrêté municipal du 3 septembre 2008,

Le commissaire enquêteur émet un :

Avis favorable

à la modification du PLU d'Issy-les-Moulineaux
assorti des 5 recommandations suivantes

Modification du PLU –Issy-les-Moulineaux

Recommandations (5) :

1. Modifier la règle relative au chemin des Vignes pour permettre une urbanisation plus homogène, tout en conservant l'esprit bucolique de cette voie : intégrer la zone UDC en zone UA avec règle spécifique du type H=L+3 (croquis réalisé sur le registre)
2. Supprimer la contrainte d'alignement de la rue Aristide Briand entre les n° 28 et 42
3. Suivre les demandes de la DDE, notamment celles faites au nom de la DGGN sur la construction en limite de voie ou à l'alignement dans la rue Claude Bernard et l'allée Vauban, et sur la largeur du chemin de ronde du fort.
4. En zone UZ2 (ZAC Bords de Seine), maintenir la césure obligatoire sur les 3 premiers niveaux seulement à la place de la transparence présente au document graphique de modification du PLU le long de la rue du Pasteur de Boulogne.
5. Supprimer la mention du téléphérique p.74 et 77 du rapport de présentation et ailleurs éventuellement dans les autres documents du dossier.

Fait à Puteaux, le 13 novembre 2008

Le commissaire enquêteur

Yves Egal

ANNEXES

- Arrêté municipal du 3 septembre 2008
- Avis au public annonçant l'enquête
- Extraits des journaux où l'avis d'enquête est paru