

# Citoyen à Bourg-la-Reine

22 octobre - 30 novembre 2012

Enquête publique sur  
le Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Prenez la parole !

Bulletin n° 43 - Octobre 2012

Directeur de publication : Jean-Louis Pérignon

## LE PLU NOUS AURAIT PLU SI...

**Si, au fil des mois,**

**il n'avait pas pris des allures de POS...**

À la différence d'un POS qui fixe les règles générales et les servitudes qui s'attachent à toutes les parcelles d'une commune, le PLU est un document d'urbanisme qui fixe un projet d'aménagement et de développement durables, et des orientations d'aménagement et de programmation sur le territoire communal. Il est donc plus large et moins précis que le POS. Sa finalité n'est donc pas tant de créer des zonages différenciés sur la commune que de proposer des perspectives d'aménagement pour Bourg la Reine.

C'est donc à tort que la municipalité a confondu les exercices, se rappelant peut-être les dégâts politiques qu'avait provoqués le précédent POS.

**S'il avait ambitionné de penser  
la ville et les équipements de demain**

Reste que le résultat de l'exercice n'est pas convaincant : la seule ambition de ce PLU est de créer une zone d'étude sur le centre-ville, d'ailleurs très restreinte dans son envergure. Il aurait été pertinent d'élargir ce périmètre au Nord, d'inclure la rue des Blagis et l'îlot Candelot ainsi que l'ensemble de l'îlot Theuriet au-delà de la place de la Gare.

**S'il ne se présentait pas, in fine,  
comme une suite de renoncements au regard des ambitions initiales**

Abandonnés, les aménagements des entrées de villes, au Nord, au Sud, à l'Est et à l'Ouest. Abandonnées, les zones dites de transition, éléments d'urbanisme indispensables pour lier les zones pavillonnaires au centre-ville. Abandonnés les équipements publics attendus comme le dédoublement du CAEL en centre-ville. C'est à croire que l'intention de départ s'est vite effritée lors des premières réunions publiques comme pour donner raison aux bons lobbies. Quasi abandonnées les zones de tissu intermédiaire alors qu'elles permettent de réaliser des transitions moins brutales (à la fois en emprise sur la parcelle et en gabarit) entre les immeubles hauts et le tissu pavillonnaire ?

Habiter est une fonction vitale de l'homme, et de même que les pavillons ont peu à peu occupé tous les espaces vides et jardins potagers de la commune au cours du siècle dernier (reste-t-il encore un terrain vague à Bourg-la-Reine ?), progressivement, les constructions de « zones intermédiaires » feront la ville de demain !



## RÉFLEXIONS CITOYENNES...

On ne peut pas continuer à construire et habiter de plus en plus loin des centres-villes, en accélérant l'étalement urbain ; depuis toujours, on reconstruit la ville sur la ville en la densifiant...

Bourg-la-Reine n'a pas vocation à être un conservatoire de l'habitat de banlieue du 20ème siècle... et de nombreux petits immeubles collectifs sont déjà construits dans le tissu pavillonnaire. Cela ne nuit pas à l'impression générale du piéton dans la ville, car cela ne va pas à l'encontre de la présence de jardins et d'espaces verts abondants.

Pourquoi avoir diminué au cours de la rédaction du PLU la hauteur de construction possible dans la zone pavillonnaire ? Ceci au bénéfice d'une uniformité confondante, qui préfère les toitures aux terrasses, et au détriment de la variété d'habitat possible (individuel groupé, maison en bande, jardins partagés, etc) !

Le document du PLU instaure une règle favorisant une certaine mixité sociale en imposant 30 % de logements locatifs aidés dans les opérations de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de logements (soit environ 20 logements). Quelle idéologie empêche d'étendre cette règle à la totalité du territoire de la ville ?

Le PLU semble avoir été programmé pour remodeler le centre-ville, on regrettera de ne voir poindre aucune ambition culturelle, aucun projet global d'aménagement des équipements collectifs qu'il s'agisse de commerces diversifiés ou d'équipements publics. Bourg-la-Reine est-elle condamnée à une succession d'échecs ? Après la disparition du très regretté Verger des Muses, c'est DOD (Dish of the Day), le restaurant-épicerie sis à côté de la Poste qui vient de mettre la clef sous la porte.

Une nouvelle médiathèque doit sortir de terre, vivra-t-elle en vase clos ou s'ouvrira-t-elle -y compris dans un projet architectural- à son environnement. En particulier conjuguera-t-elle sa présence avec celle du conservatoire qui lui fait face et avec l'institut des sciences sociales et du travail, Université PARIS 1 Sorbonne, tout proche ?

## À VOUS LA PAROLE

Le PLU va définir les grandes orientations d'urbanisme pour notre ville. A vous maintenant de profiter de l'enquête publique pour donner votre avis, et contribuer ainsi à dessiner le futur Bourg-la-Reine.

## LES PERLES DU PLU !

On a vu et entendu tout et son contraire durant ces débats. Morceaux choisis.

- Beaucoup de Réginaburgiens pensent encore -ou serait-ce de la mauvaise foi ?- que les conséquences d'un zonage sont d'application obligatoire alors qu'elles n'ouvrent que des possibilités d'aménagement ou de construction. *Non, les immeubles de plus de R+7 ne seront pas rasés s'ils sont situés dans une zone R+3...*
- De même, ce n'est pas parce que seront autorisées les extensions de pavillons (COS passant de 0,5 à 0,7 dans cette zone et R+2) que tous les propriétaires de maisons individuelles le feront ! La réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 01/03/2012, fait dorénavant référence à la surface de plancher qui inclut toutes les surfaces existantes supérieures à 1,80 m (sous-sol et combles)... ce qui ne laisse finalement que très peu de possibilités réelles d'extension pour la majeure partie des terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.... *La meilleure preuve est que cette disposition existe peu ou prou avec le POS actuel et que peu de pavillons peuvent prétendre à une extension.*
- Soumettre à un référendum le PLU approuvé par la municipalité ??? C'est ne pas comprendre l'exercice ! Le PLU est soumis à une enquête publique, où chacun peut -et doit- s'exprimer. Exigence démocratique ! On peut néanmoins s'interroger sur le calendrier qu'a choisi la mairie : le SDRIF sera lui-même soumis à l'enquête à l'automne prochain... et sera alors opposable aux communes de l'Île-de-France. Sa procédure de validation sera plus longue que celle du PLU de Bourg-la-Reine, lui-même soumis à l'enquête publique à la même période. *Si le PLU de Bourg-la-Reine s'avérait non compatible avec les objectifs du SDRIF, la commune aurait alors 3 ans pour proposer une copie en adéquation.*
- Densification et sur-densification : qu'est-ce que cela veut dire ? Encore faut-il avoir une mesure de la densité actuelle... et que la densification soit avérée. Cela n'est pas le cas dans le centre-ville de Bourg-la-Reine. *Notre commune doit contribuer à répondre à la crise du logement en Île-de-France, pour cela il faut -aussi- permettre d'édifier dans les zones pavillonnaires, en respectant les dispositions réglementaires (COS de 0,7), des petits immeubles R+3, comme le sont certaines des résidences de Bourg-la-Reine, il faut permettre, dans des zones délimitées, une gradation étudiée de la dimension des immeubles permettant d'accueillir de nouveaux logements en densifiant ainsi les espaces : R+4, R+5, R+6.*
- Développement durable, ou immobilisme durable ? S'opposer à la densification du tissu urbain existant sous prétexte de développement durable, c'est en fait prendre l'option de construire de plus en plus loin des centres-villes, en supprimant des surfaces de terres agricoles, et en augmentant les transports. *Au contraire, toutes les institutions -État, Régions, Départements... et communes- affichent la lutte contre l'étalement urbain comme une priorité nationale. Difficile d'utiliser l'argument du développement durable pour soutenir la position de l'immobilisme !*