

## Contribution à Villejuif-Écologie à l'enquête publique sur le PLUI arrêté du Grand Orly Seine Bièvre.

À monsieur Cotty, commissaire-Enquêteur

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Villejuif -Écologie est une association citoyenne regroupant les membres locaux du parti Les Écologistes (anciennement EELV) et des militants associatifs. Aux dernières élections municipales, notre liste a fusionné avec la liste de gauche arrivée en tête et dispose de 6 élus et élues dans la majorité. Des « Comité de Pilotage » ont eu lieu à Villejuif pour discuter du PLUI en cours d'élaboration au niveau de l'Établissement public territorial. Villejuif-Écologie y a été associée, mais il n'y a pas eu de réunion publique pour co-élaborer ce PLUI, contrairement à la pratique des POS et PLU précédents, municipaux. A vrai dire, la population sait à peine qu'un nouveau Plan d'urbanisme est en discussions. Ces discussions ont été menées entre les maires et les services de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, mais les élus territoriaux du groupe écologiste n'y ont pas été associés (sauf marginalement et au dernier moment).

Comme vous le savez sans doute, ces élus ont rejeté le projet de PLUI arrêté. Certaines raisons ne concernent qu'indirectement les habitants de Villejuif (insuffisante protection contre le bruit des avions d'Orly, risques d'inondation majeure dans la vallée de la Seine) et nous n'en parlerons pas ici.

En revanche, il existe une opposition fondamentale, sur le fond et légalement, à l'ensemble du PLUI : **il n'est conforme ni à son propre PADD (Plan d'aménagement et de développement durable), ni aux documents régionaux, SCOT (Schéma de cohérence territoriale) et SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)** qui furent pourtant tous votés à la quasi-unanimité dans l'année précédente et qui tous s'imposent au PLUI. Cette discordance porte sur le point fondamental de la densification urbaine et, corrélativement, sur la place de la nature en ville, paramètre crucial face aux conséquences d'un réchauffement climatique que les habitants de Villejuif ne sauraient éviter (même si la Ville prend des mesures pour en atténuer la progression, à sa modeste mesure : Plan circulations douces, développement de la géothermie, etc).

### I. Le fond de la question

Ce PLUI, historiquement stratégique, va déterminer les conditions de vie des habitants de notre banlieue sud dans les années 2030 et 40, au moment même où les conséquences du dérèglement climatique se feront sentir dans toute leur cruauté. Nous serons alors jugés, collectivement, pour notre attitude vis-à-vis de ce Plan d'urbanisme, par des jeunes qui ont aujourd'hui 20 ans et hésitent à faire des enfants dans un monde promis à la dégradation, et par des personnes âgées qui risquent de vivre leur grand âge dans une atmosphère étouffante.

Et cela nous le savions. Nous le savions scientifiquement depuis 1992, et la plupart des élus actuels avaient mentionné cette responsabilité dans leur campagne électorale de 2020. Ce PLUI devait être la concrétisation de ces engagements. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable voté il y a un an semblait refléter cette prise de conscience générale. Il ne restait plus qu'à en préciser les outils en matière de règlements d'urbanisme : le PLUI proprement dit.

Mais force fut de constater, à la fin de l'année 2024, la plus chaude de l'histoire mondiale, et à la lecture précise du texte proposé, malgré de belles intentions proclamées, l'absence globale de règlement d'urbanisme concrétisant ces intentions.

Si l'on veut illustrer l'écart entre belles phrases et intentions concrètes, concentrons-nous sur une incohérence fondamentale : le rapport entre Habitat et Nature en ville. Ce point est d'une importance cruciale, aussi bien du point de vue de la santé (physique et psychique) des habitants, que du point de vue de la prise en compte, désormais d'urgence immédiate, du réchauffement climatique, qu'on l'aborde coté « modération » (absorption des gaz à effet de serre) ou coté « adaptation » (aux canicules et pluies violentes). Il s'agit bien du tout premier objectif du PADD (« 1.1 1. Penser la ville par ses « vides » : des lieux et des espaces vivants, naturels, agréables et pacifiés », avec sa traduction précise — c'est même la toute dernière phrase du PADD : « Dans cette perspective de renaturation, le PADD réaffirme l'objectif de **tendre vers 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics accessibles à 10 minutes à pied de son domicile ou de son lieu de travail par habitant-e.** »

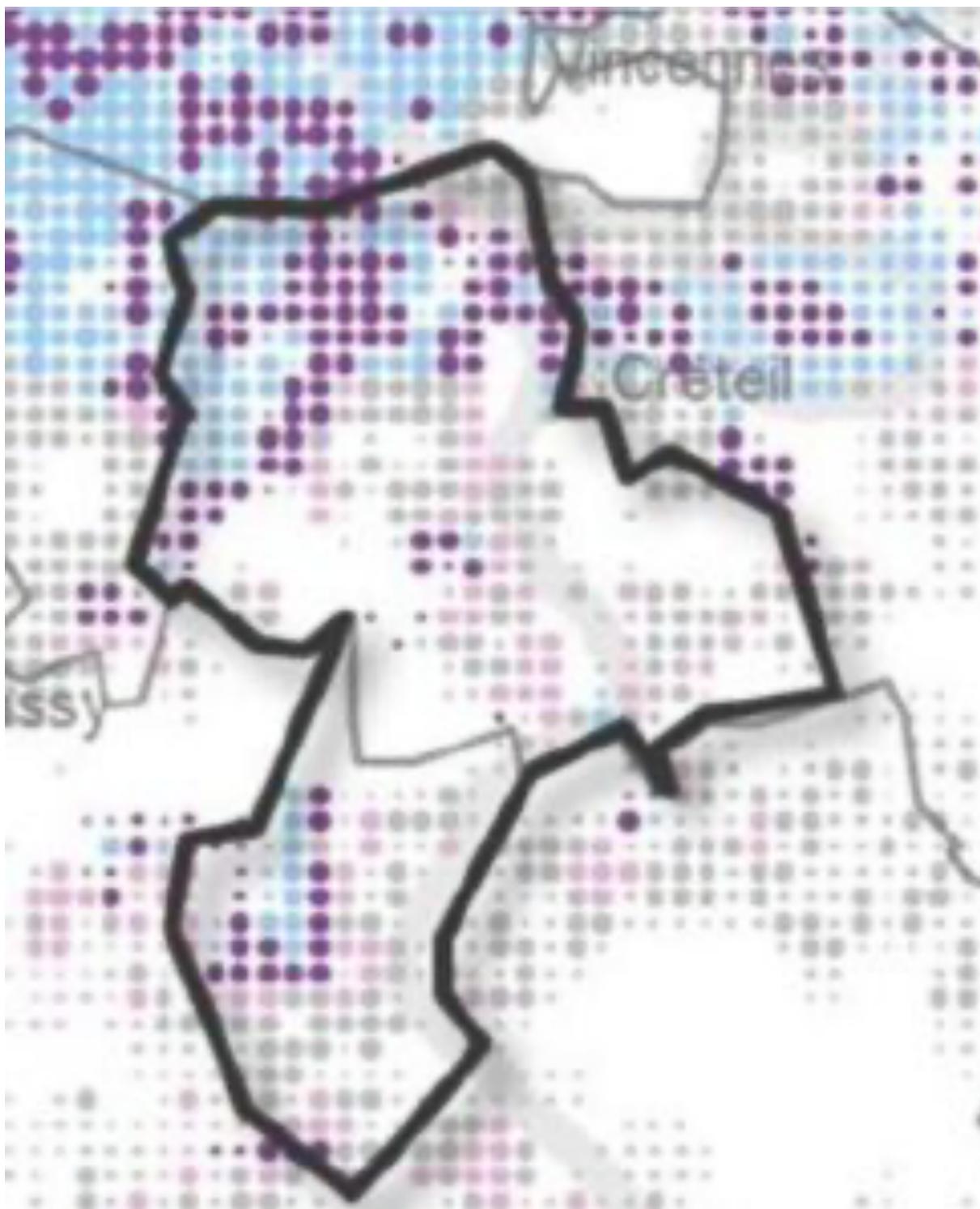
C'était clair, c'était quantifié, ce fut voté à la quasi-unanimité du Conseil Territorial. Il ne s'agit pas de l'imposer aujourd'hui, mais **d'y « tendre », ce qui veut dire d'une part refuser les mesures allant dans la direction inverse, se rapprocher ensuite de l'objectif chaque fois qu'il est possible.**

C'est donc avec consternation que l'on constate, à la lecture du texte du PLUI arrêté, que cet objectif « réaffirmé » n'est plus, en réalité, affirmé nulle part, et en particulier ne l'est pas dans la première partie du PLUI, « Rapport de présentation », et encore plus particulièrement a été exclu de sa conclusion : « Justification des choix retenus ». Il ne figure même pas dans le tableau synthétique du rapport entre le PUI et les textes s'imposant à lui (dont le PADD). Les parties réglementaires et les OAP semblent avoir été expurgées de cet objectif. Pire, dans le Rapport même de présentation, cet objectif semble démenti avec application.

D'où partons-nous en effet ? D'une situation qui semble favorable, à l'échelle du GOSB. La 4<sup>e</sup> partie du Rapport de de présentation, « État initial de l'environnement », signale en effet p. 59 que le GOSB dispose de 786 hectares d'espaces verts ouverts au public : il peut donc accueillir 786 000 habitants en respectant la règle des 10 m<sup>2</sup>, alors qu'il n'en compte actuellement que 722 000. Il y a donc déjà la marge pour 64 000 nouveaux habitants.

Mais aussitôt le rapport nuance : le nord est évidemment beaucoup moins bien loti que le sud. **À S'EN TENIR À LA SEULE REGLE DE DENSITÉ, 53 % des habitants actuels sont carencés en espaces verts.** Si on rajoute la règle de proximité (« 10 minutes à pied », selon le PADD) alors **ce sont 72 % des « gospien.nes » qui sont « carencés en espaces verts » !**

Et nous constatons, sans surprise (il n'y a qu'à visiter les parcs municipaux après l'école, dès le mois de mai : bondés), que **Villejuif est l'épicentre de cette zone carencée.** Voir les cartes pages suivantes.



*Les mailles font 500 m de côté. En gris : non carencé en espaces verts. En bleu : mailles entourées d'un disque de 3 km de rayon où la densité est moins de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant. En rose : mailles non desservies par un espace vert à 10 minutes à pied. En violet : les quartiers carencés en espaces verts, à la fois par la densité et par la distance. On voit que Villejuif est particulièrement carencée.*



On mesure le caractère catastrophique d'une telle situation, quand dès les années 2030 les canicules et les pluies diluviennes que nous avons déjà connues deviendront de plus en plus fréquentes. Est-il besoin de préciser que ces zones « carencées » sont précisément celles où la densité d'ouvriers, employés, précaires et chômeurs, n'ayant pas les moyens d'aller « se mettre

au vert », est la plus élevée ? A-t-on considéré que les exigences de santé publique ne concernaient pas les classes populaires, et que c'était déjà bien beau de les loger ?

On aurait pu penser que notre PLUI partirait de ce constat avec pour objectif de le réparer : soit en refusant d'accroître la population dans les zones carencées, soit en y réservant du terrain pour les espaces verts à créer. La partie 4 du Rapport de présentation donne ces cartes extrêmement précises (ci-dessus, extraits de la page 64) : elle montre que l'objectif du PADD est respecté dans le sud du GOSB et pas du tout dans le nord.. Le travail d'étude de l'Institut Paris-Région a été très bien fait, conformément à l'objectif chiffré du PADD, il aurait dû servir de base à la rédaction du PLUI. Mais bien au contraire, la suite du Rapport de présentation semble se réjouir d'un gonflement sans limite de la population, sans réserver aucune zone à la création d'espaces verts ! On constate que ce n'est pas le cas non plus dans les OAP.

Voyons en effet ce qui nous est annoncé du côté de la population. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), contraignant pour le PLUI, fixe à 38000 logements par an la croissance métropolitaine et, à travers le Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement, assigne au GOSB la création de 32270 logements jusqu'à 2030. Ce n'est pas un « minimum » : **c'est ce qui est « cohérent » avec le reste de la planification urbaine** : nombre de classes à construire et de professeurs, de personnels de santé, gabarit des transports en commun, nature en ville etc. **S'en écarter détériorerait encore la situation des habitants, anciens et nouveaux.** Et pourtant, quelques pages plus loin, le Rapport de Justification s'enorgueillit de ce que les seules grandes opérations déjà engagées garantissent déjà une croissance de 45817 logements dans la période, soit **42% de plus que ce qui serait « cohérent », selon le SCOT qui s'impose à nous !**

Et encore, poursuit le Rapport, il faut aussi prendre en compte la construction diffuse hors grandes opérations (qui sont toutes déjà dans la zone carencée du nord !). La seule application des règles de construction du PLUI qui nous sont proposées permettrait, note-t-il avec satisfaction, de **QUADRUPLER le nombre de logements sur le GOSB !** Sans tenir compte le moins du monde qu'il faudrait alors multiplier la surface d'espaces verts pour simplement maintenir la situation existante, en zone carencée ou non. Où sont-ils programmés, ces espaces verts ?

Bien sûr, tout ce qui est constructible ne sera pas construit. Dans la partie « Transports » du PLUI, on prévoit plus modestement une croissance de la population du GOSB de 200 000 personnes. Mais dès lors, à surface égale d'espaces verts, la disponibilité globale du GOSB (sans même parler de « proximité ») tombe à 7,8 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant : **c'est l'ensemble du GOSB qui serait alors carencé !**

Bien sûr, il n'y aurait qu'à augmenter la surface d'espaces verts : pour simplement « tendre vers les 10 m<sup>2</sup> », sans même se soucier de la règle des 10 minutes à pied du PADD, il « suffit » d'augmenter de 17% la surface d'espaces verts. C'est possible... à condition de les inscrire au PLUI. **La solution n'est pas d'interdire de construire des logements, mais de planifier des espaces verts en zones carencées !**

Ce qui n'est pas le cas dans ce PLUI. Par quelque bout qu'on le prenne, le PLUI est contradictoire avec son propre PADD, avec le Scot, avec le Schéma régional d'Habitat, ce qui le rend humainement, sanitaire, écologiquement et même juridiquement caduc. Alors... Que faire ?

## II Proposition centrale d'amendements

Il ne semble pas possible de remédier à l'excès d'avec le SCOT et le SRHH provoqué par les « grandes opérations » qui sont déjà souvent des « coups partis » contractualisés. On peut cependant appeler les maires et autres responsables publics à se poser la question d'une renégociation de ces projets. Plus généralement :

D'abord, ne pas renoncer à loger de nouveaux ménages (enfants de Gosbien.nes, ménages dé-cohabitant, nouveaux venus de l'extérieur) et en particulier les moins bien payés, travailleurs de la « première ligne » révélés par le Covid... Les organisations humanitaires clament, depuis des décennies, l'urgence de la crise nationale et locale du logement. Mais « loger les pauvres, ce n'est pas les loger pauvrement. » Ce n'est pas « loger dignement » Gosbiens et Gosbiennes d'aujourd'hui et de demain, que leur proposer un Grand Orly Seine Bièvre carencé en espace verts, surdensifié dans sa partie nord, et contradictoire avec le Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement (ce qui signifie qu'elles et eux ne devront pas s'attendre à la densité de collèges, lycées, de médecins etc. qui leur permettrait une « vie digne » dans une « cohérence régionale »). Comme l'explique le Schéma régional, les logements manquant en Ile de France ne sont pas à chercher nécessairement dans le GOSB, encore moins dans le nord du GOSB (en particulier à Villejuif), ni même en Ile de France : quantité de villes grandes et moyennes en France, y compris dans le Bassin Parisien, sont carencées... en habitants, y compris dans leur parc social. Mais pour autant qu'ils resteront ou viendront dans le Gosb, nous devons assurer aux habitants une vie digne, et déjà : résiliente au changement climatique.

La première exigence est de revenir à la cohérence : le SCOT et le Schéma Régional de l'Habitat. Celui-ci fixe au GOSB un objectif de croissance de 32000 logements. Les « coups partis » des ZAC nous mènent déjà à 45 000 logements. Tâchons de nous en tenir là, en assurant d'urgence, pour ces 45 000 logements, la création des espaces verts à leur immédiate proximité, correspondant à l'objectif des 10 m<sup>2</sup> du PADD. **La place de ces espaces verts doit être inscrite dans le PLUI.**

Reste la question de la construction diffuse, hors grandes opérations, qui est gérée au niveau municipal, lequel accorde les permis de construire, et qui est la mieux à même de dégager du foncier pour créer des espaces verts. Le PLUI doit offrir aux maires les moyens de s'opposer à tout projet qui nous ferait diverger de la « tendance vers les 10 m<sup>2</sup> d'espace vert public à 10 minutes à pied ». Deux précisions préalables :

- Un espace vert, selon l'OMS, doit être public, faire au moins 1 hectare, mais l'Institut Paris-Région admet en zone dense des « très petits espaces verts » entre 0,5 et 1 hectare. Et l'Institut précise aussi que la carence en espaces verts est « adoucie » par la présence des jardins privés dans les zones pavillonnaires.
- La règle des 10m<sup>2</sup> par habitant ne peut s'évaluer « à la parcelle », mais au niveau du « disque de proximité » fixé par le PADD, 10 minutes à pied.

C'est en fonction de ces deux remarques que nous vous vous proposons, Monsieur le commissaire-enquêteur, un mécanisme très simple, à introduire dans le règlement des zones non pavillonnaires (**il faut naturellement aussi protéger les zones pavillonnaires**), permettant aux maires de refuser le permis de construire aux projets aggravant la carence en espace vert dans ce disque de 10 minutes à pied, avec l'aide cartographique de l'Institut Paris-Région. Cela ne dispensera pas de produire les espaces verts, pour accroître la constructibilité

et la capacité d'accueil de notre territoire. Mais au moins cela empêchera la construction diffuse de tendre vers l'inverse de l'objectif du PADD.

### III Autres préoccupations.

- a) Avec ce PLUI arrêté, on autorise la plupart de zone UP\* (UP4, UP5 à10, etc) à porter **des projets avec 0% de pleine terre**, d'ailleurs sans préciser ce que « pleine-terre » ou « espace végétalisé » pourraient vouloir dire, puisque ces zones dérogent aux dispositions communes et au lexique. Nous vous proposons **d'exiger un minimum positif de pleine terre conforme au lexique.**
  
- b) Avec ce PLUI, les arbres aujourd'hui adultes, et qu'il faudrait attendre 2050 pour les reconstituer avec toutes leurs fonctions écologiques, ne sont pas suffisamment protégés. Ils le seraient « sauf motifs d'intérêt général dûment justifié », qu'il nous semble indispensable de remplacer par « **sauf motifs d'utilité publique dûment justifiés.** »
  
- c) Par ailleurs , un coup de force inattendu, jamais présenté à la population ni aux élus de Villejuif, élargit considérablement l'OAP « **Secteur Louis Aragon** ». Si le texte écrit n'appelle pas d'autre observation que la règle générale « Tout nouvel habitant pré suppose la création de 10 m2 d'espace vert », nous constatons que le périmètre de cette OAP a été étendu, à l'ouest, à tout le quartier pavillonnaire s'étendant de l'avenue de la République à la barre Jacque Duclos et jusqu'au-delà de l'avenue Youri Gagarine. Jusqu'ici, il était entendu que l'OAP ne concernait, comme l'indique le texte, que le « triangle » intermodal Louis Aragon avec en face la bordure ouest de la rue Jean Jaurès et la bordure est de la RD7. On se perd en conjecture sur le projet que cache cette extension clandestine qui permet de rayer de la carte un quartier pavillonnaire entier. Notre proposition : **ramener la limite de l'OAP aux immeubles de cette bordure ouest inclus, en exclure le quartier pavillonnaire.**

De même, à l'est de la RD7, l'OAP s'étend de façon si irrationnelle dans le quartier pavillonnaire que sa limite sur la carte n'ose même pas s'exposer au public ni aux élus, au-delà de la rue Jean Lurçat et du sentier de la Commune et même au nord-est de l'Avenue Louis-Aragon. Cette dernière sous-zone pavillonnaire a déjà fait l'objet d'une furieuse résistance quand une partie à été expropriée par la ZAC Aragon : les habitants alentour peuvent à bon droit imaginer que cette OAP préfigure une nouvelle extension de la ZAC Aragon, dont encore une fois personne n'a discuté à Villejuif. Notre proposition est ici la même : **s'en tenir au front de la RD7 et à l'amorce de l'avenue Louis Aragon. (Voir limite suggérée en vert sur la carte.)**

D'une façon générale cette attaque contre deux quartiers pavillonnaires sans la moindre concertation ni même information, de la part de décideurs inconnus de nous, trahit un double mépris : sur la forme, **l'exclusion des citoyens du débat sur leur environnement** (exclusion favorisée par le passage des PLU au PLUI), sur le fond, **l'ignorance du rôle des quartiers pavillonnaires dans les bienfaits de la nature en ville** et dans la résilience d'une ville face au changement climatique, soulignés par l'Institut Paris Région qui en fait presque une remédiation à la carence en espaces verts.

Cartographie de l'OAP :

