

Annexe

Sur le caractère contraignant d'un CDT vis à vis d'un PLU, de projets de ZAC

La loi Grand Paris du 3 juin 2010 créant les CDT, en son titre IV, article 21, stipule:

« Les contrats définissent les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles. Ces contrats font l'objet, préalablement à leur signature, d'une enquête publique. »

Ce contenu est précisé dans le décret d'application du 24 juin 2011 de la loi, relatif aux CDT. Ainsi :

« Un troisième titre expose le programme des actions, opérations d'aménagement, projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des objectifs... lesquelles sont :

- les emplacements ou périmètres envisagés ;*
- la mention du maître d'ouvrage ;*
- le calendrier optimal des étapes de leur élaboration et de leur réalisation ;*
- l'évaluation de leur coût ;*
- les conditions générales de leur financement... »*

« Les annexes au contrat comportent le diagnostic spécifique prévu au II de l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 susvisée et des tableaux récapitulatifs des engagements des parties par programme, projet ou opération ».

Ce sont ici les « Fiches Actions ».

Comme on le voit, le contenu des engagements des collectivités dans un CDT est extrêmement précis. A la lettre, on ne pourrait même plus changer après coup l'aménageur d'une ZAC et son périmètre !

Qu'en est-il si le CDT viole le PLU en vigueur ou le Sdrif ? La question est traitée de façon évasive à l'article 9 du décret.

« Lorsqu'il apparaît qu'une action ou opération, pour laquelle le projet de contrat validé précise valoir déclaration de projet, n'est pas compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme, l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1-2 du code de l'urbanisme est immédiatement engagé par le préfet de la région d'Ile-de-France et l'examen des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteurs et des plans locaux d'urbanisme prévu par les articles L. 122-15, L. 122-17 et L. 123-16 du code de l'urbanisme est engagé par les préfets des départements concernés. »

Cet article ne dit pas quel document doit être « mis en compatibilité avec l'autre » mais, à tout le moins, il indique clairement que le CDT peut remettre en cause un PLU existant. En tout état de cause, plusieurs villes de la zone du CDT ont entrepris la révision de leur PLU, et le projet de révision du PLU de la ville de Villejuif suit les Fiches Actions n°1 et 5b au mètre près, validant à l'avance les ZAC Cancer Grand Parc et Louis Aragon, et légalisant l'urbanisation de la partie nord du Parc des Hautes Bruyères. Ce que montre la série de photos suivantes.

Outre le terrain de golf et la Redoute, le CDT exige l'urbanisation du Nord-Ouest du Parc (hachures violet-orange)

Fig. 3. Actuelle « zone verte » couverte par la Fiche-Action n°1 : le Sud.

À partir du rond-point de la D148, on a sur l'Est les vergers et au Sud l'exploitation horticole puis les jardins familiaux de l'Épi d'Or et des Castors.

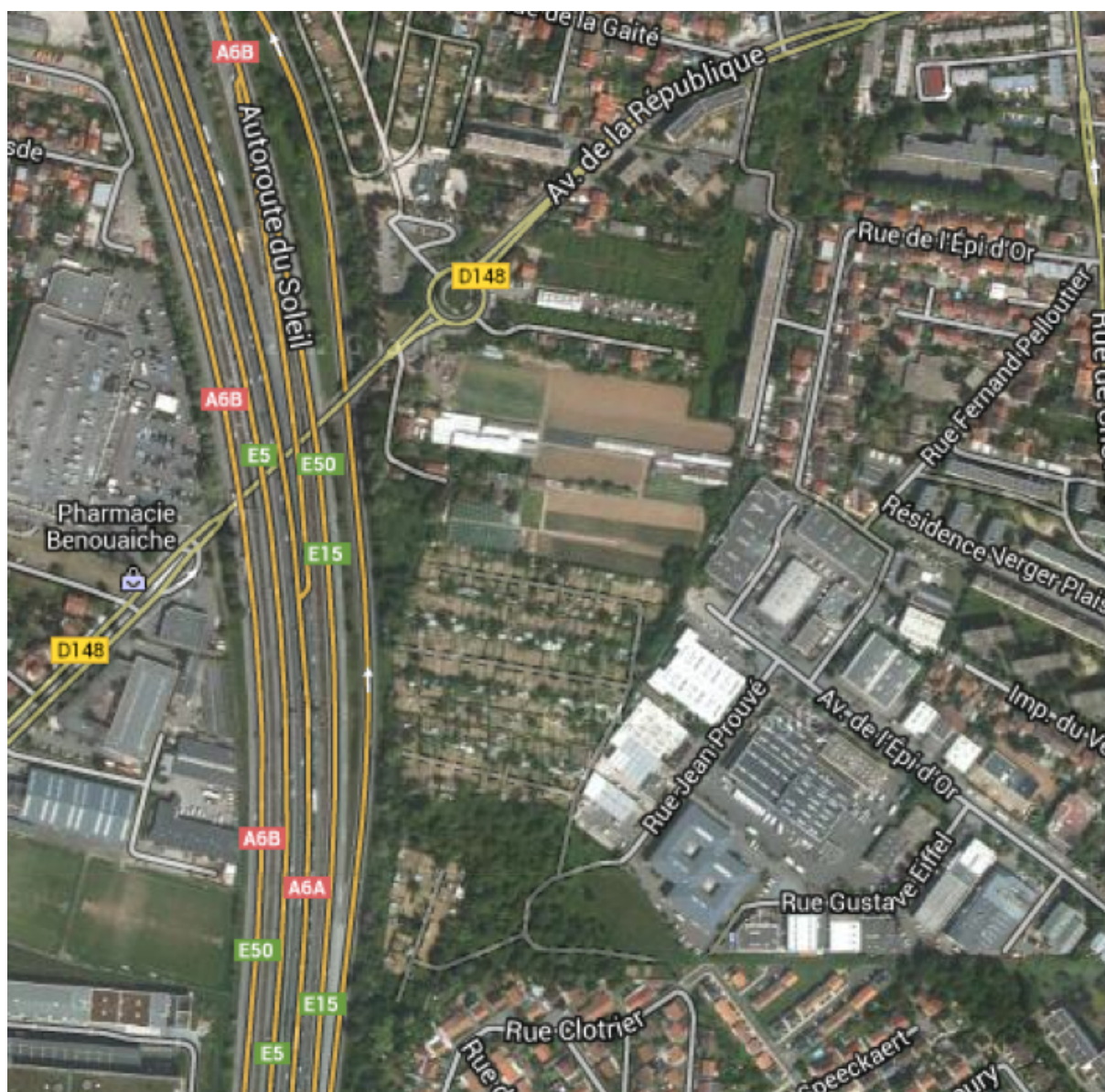


Fig. 4 Sud de la Fiche action n° 1



Le CDT exige l'urbanisation totale du « Terrain des maraîchers », horticulture et vergers. Le « 8 » rouge est l'École de Santé (EUIS)

AU = « Urbanisation future », UAa = à urbaniser sans règles d'urbanisme dans le cadre de la ZAC, UE = zone d'activités, NP = parc, Nj = jardins

<http://vaverts.fr/sip.php?article229>

**La « suprématie » du CDT sur le PLU :
l'exemple du démantèlement progressif du Nord du Parc**

Le démantèlement du Nord du Parc des Hautes Bruyères a été caché aux Villejuifois et nié dans les réunions publiques face à ceux qui connaissaient la « Fiche Action n°1 » du CDT validé le 30 novembre 2012. Mais sans doute aussi, une partie du service urbanisme de Villejuif a-t-elle tenté de résister aux injonctions du CDT. Voici d'abord la carte du Parc actuel, photographiée tel qu'elle est affichée à l'entrée. La Redoute n'en fait pas partie, elle appartient à l'Etat et fermée au public :

Fig. 7 Le Parc actuel, stricto sensu.



Voici comment était présenté le projet de PLU lors de réunions de « concertation » avec les Villejuifoïses fin 2012. On voit que le projet de PLU interdit encore l'urbanisation de la Redoute (en Vert) mais offre à l'urbanisation (en violet) l'ancien terrain de golf (UAa vert sur la fig. 6) et un trapèze (UE rouge sur fig. 6) pour construire la station IGR :



Mais déjà le caractère « vert » de la Redoute (AU rouge sur Fig. 6) n'est plus pris en compte dans la « trame verte » présentée dans le même document :



Il reste cependant un morceau du Parc non concerné par la gare GPE, mais déjà « urbanisée » selon la Fiche Action « validée » en novembre 2012. Qui va l'emporter ? Le CDT. Voici la « trame verte » annexée au PLU d'avril 2013 :



La parcelle du parc restée en vert entre la station IGR et la Redoute est « déprotégée », ce que l'on voit aussi sur le PLU (AU orange sur Fig. 6), conformément au plan de la Fiche n°1.

L'urbanisation de ce terrain, manifestement réservé par la Sadev à une belle résidence « vue sur le Parc » (en fait : « *dans* le Parc ») entraînera la destruction du « Jardin du Silence », comme on le voit nettement en comparant le plan de la Fiche n°1 et la photo aérienne actuelle (Fig. 1 et 2) .

On remarque que le service urbanisme de Villejuif a quand même sauvé une « petite dent verte » : les douves et fossés de la Redoute, qui resteraient arborés. Jusqu'à quand ?