



## Projet de modification N°8 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Sartrouville

L'enquête publique se déroule du 29 janvier au 1 er mars 2021.

### **Remarques préalables :**

Créé en 1996, le Collectif d'Associations pour la Défense de l'Environnement dans les Boucles de Seine / Saint-Germain-en-Laye, en abrégé Cadeb, regroupe plus d'une vingtaine d'associations de protection de l'environnement dans la Communauté d'agglomération de Saint-Germain en Laye et des Boucles de Seine (CASGBS) et alentours. Il bénéficie d'un agrément préfectoral à l'échelon départemental. Il est membre de l'union départementale FNE Yvelines et de l'union régionale, FNE Ile-de-France elle-même affiliée à France Nature Environnement (FNE).

Sur Sartrouville, le Cadeb regroupe sept associations (cinq associations de quartier, une association de gestion de jardins associatifs, une association éco-solidaire). De plus le Cadeb est adhérent à Réseau vélo 78 et réciproquement. Cette association milite dans les Yvelines pour le développement des aménagements cyclables et des circulations douces en milieu urbain. Réseau vélo 78 est bien implanté à Sartrouville.

### **Sur la forme**

Le Collectif apprécie d'être associé pour ce projet de modification du PLU de Sartrouville. Il reconnaît l'effort de présentation, permettant de bien voir les modifications du texte et leurs intentions.

Le Cadeb, bénéficiant d'un agrément départemental, a été considéré comme personne morale associée (PPA).

### **Sur le fond :**

Le PLU du 21 septembre 2006 a été modifié 7 fois. Les dispositions qui sont proposées dans cette modification ont pour but affiché de :

- Permettre la mise en œuvre du plan d'action cœur de ville-ORT centre-ville par le biais de deux projets ciblés : le secteur Jaurès / Berteaux et le secteur Berteaux/Stalingrad
- Permettre la mise en œuvre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les secteurs de l'avenue Georges Clémenceau, du quartier des Indes et du secteur rue de Berry
- Mettre en place les mesures de protection du patrimoine communal
- Renforcer le dispositif réglementaire en zone UG afin de mieux protéger les zones pavillonnaires
- Effectuer les ajustements ponctuels de zonage
- Effectuer les ajustements ponctuels de règlement
- Compléter les annexes sanitaires

Comme d'habitude, et peut-être encore plus cette fois, il est difficile de se faire une opinion d'ensemble sur la modification proposée du PLU.

Celle-ci mêle des améliorations rédactionnelles de détail avec des changements plus importants difficiles à discerner dans ce document volumineux et très technique. D'autant plus que ces changements sont souvent motivés par des projets plus ou moins aboutis qui ne sont pas explicités (exemple : secteur du garage Bello et supermarché Auchan, avec création d'une nouvelle zone UApm3)

En zone pavillonnaire, plusieurs modifications aboutissent à diminuer la constructibilité sur les parcelles, y compris dans les secteurs situés à proximité des gares. Cette diminution de la constructibilité (dont les effets ne sont pas quantifiés) est-elle compatible avec les orientations du schéma régional (rappelés dans le PLU) pour une densification (+15 % dans le PLU) dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ? La question, non abordée dans l'actuelle modification mériterait d'être mise largement en débat lors de la prochaine révision du PLU.

Il est indiqué : « Aucune concertation publique ni aucun débat public n'a eu lieu préalablement à l'enquête publique ».

On peut regretter cette absence de concertation préalable. Les restrictions imposées par la pandémie auraient pu être un frein, mais aucunement un empêchement. En diffusant les projets de modification, en recueillant des observations en échangeant par visio conférence, une concertation avec des associations et certains services aurait pu être proposée. D'autant que la précision des emprises sur certaines zones montre que des études d'une grande qualité ont été réalisées, ce qui donnait aussi le temps de concerter.

Il est précisé plus loin (page 4) que la procédure de modification est adaptée aux sujets d'évolutions souhaitées qui sont limitées à :

- Des précisions sur la composition urbaine de secteurs de renouvellement urbain définis dans le PADD;
- Certaines évolutions réglementaires sur des secteurs de projet qui viennent préciser les dispositions de composition urbaine et qui n'ont qu'une **incidence minimale sur les droits à construire**, sensiblement équivalents quantitativement à ceux qui existent dans le PLU actuel. Ces secteurs de projets vont, au fur et à mesure de leur mise en œuvre, générer la création de nouveaux logements qui bénéficieront de la desserte du RER, centrale dans la commune, et sera donc aisément accessible par les futurs habitants. Cette qualité de desserte permet de limiter l'usage de la voiture et réduit ainsi les nuisances sonores et de pollution par émissions de CO<sub>2</sub>.
- Des ajustements ponctuels du dispositif réglementaire visant à mieux préserver l'identité urbaine ou liés à la préservation des quartiers pavillonnaires ;
- Des ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, ne portant aucune atteinte aux orientations du PADD

Cette affirmation « une incidence minimale sur les droits à construire », n'est pas démontrée.



Arbres remarquables à protéger :

Les arbres à protéger sont peu nombreux, cependant, nous regrettons que les deux platanes de la Place Nationale ne figurent pas comme arbres à protéger, de même que la fontaine qui a été démontée et représentait le cœur historique du Vieux Sartrouville.

Nous constatons que même si un arbre n'est pas remarquable, une protection à minima devrait être créée, car avec les obligations réglementaires, nous assisterons, au fil des ans, à une disparition des arbres, car aucune demande concernant leur abattage ne sera obligatoire et aucun contrôle ne sera fait dans la durée.

Sur le plan de zonage n°4 il est indiqué rue du Château des arbres remarquables à protéger : or aucun alignement n'est existant, seuls des arbres sont implantés dans certaines parcelles (vers le quai de Seine). Des mesures spécifiques sont-elles prévues pour permettre cette protection d'arbres qui sont dans des parcelles privées ?

La prescription est à revoir, mais nous approuvons la plantation d'arbres d'alignement dans cette voie, lui rendant un certain caractère en corrélation avec la grille située à l'entrée quai de Seine. Pour une telle opération, il serait impératif que les réseaux aériens soient supprimés.

Modification et création des Zones UApm2 UApm3 UApm4

La création de ces secteurs est la partie essentielle de cette modification du PLU ; elle doit permettre un développement homogène de la vie et correspond bien aux orientations de reconstruire la ville sur la ville. Pour ces secteurs la création d'un polygone d'implantation doit être respectée afin de faire bénéficier les constructions d'un rythme de respiration et offrir du calme et de la lumière pour les parties internes de celui-ci. La mixité sociale et générationnelle est privilégiée.

- UAPM2

- Un recul plus important imposé par une zone réservée le long de Jean Jaurès, puis dans l'angle et puis le long de Maurice Berteaux (emprise du R+5), permettrait un aménagement plus sécuritaire pour les piétons et vélos.

- La hauteur pour minimal de 4.5m pour les commerces devra être intégrée par une harmonie architecturale du bâtiment et l'enseigne bandeau de façade devra se conformer au Règlement Local de Publicité, ne pas dépasser 4 m. Quid d'une réversibilité possible d'un bâtiment mixte commerce/habitat ?

- Pour le stationnement des véhicules, pourquoi les logements sociaux ne disposent-ils que de 0.5 places et les séniors d'une place pour 3 chambres ?

- UAPM3

- Il serait utile de voir le plan masse de l'aménageur pour savoir si le recul de 3m rue Pasteur sert à du stationnement ou à un trottoir ou un espace vélo ?

- Il serait utile de voir le plan masse de l'aménageur pour savoir si la réserve de 8m rue Maurice Berteaux sert à du stationnement ou à un trottoir ou un espace vélo ?

- Pour un aménagement sécuritaire et harmonieux à l'approche du giratoire il est indispensable de conserver les 8m. Il serait nécessaire de l'augmenter afin de permettre la plantation d'arbres de hautes tiges, ceci également pour le secteur UAPM4
- Pour les commerces implantés, le nombre de places vélo et vélo-cargo devrait être augmenté significativement pour devenir incitatif.

- UAPM4

- La réserve de 3m rue Maurice Berteaux est très inférieure à la réserve de 8m existante tout le long de la rue.

Rue de la féculerie, un élargissement sur le polygone permettrait une transition avec la zone voisine et de créer du stationnement arboré.

Pour ces trois secteurs, il serait important de prévoir et d'assurer une unité architecturale des futurs bâtiments en relation avec ceux construits et de donner une respiration autour du rond-point.

Sur les secteurs Jaurès et de la République le retrait de 2 m des constructions donne une respiration à cet axe mais la construction récente d'immeuble n'a pas pris en compte cet objectif qui n'était pas inscrit dans le PLU.

Pour les modifications à proximité du quartier des Indes, l'absence de plan d'ensemble, de plans aménagements et d'explications ne permet pas d'apprécier les modifications présentées :

- A Secteur avenue Clemenceau
  - La zone UL pourrait être conservée en partie pour assurer un débouché de la zone UL sur l'avenue : est-ce qu'un débouché de la promenade maxime Gorki vers l'avenue est recherché ?
- B quartier des indes
  - La modification diminue la zone UL où se trouve un espace de jeux pour enfants ; est ce qu'il sera compensé par d'autres équipements pour les jeunes et les enfants ?
- C rue de Berry
  - 9m cela semble à première vue un peu étroit pour 2 voies routières, 2 larges trottoirs (largeur 2 unités de passage, même au droit des poteaux et autres mobiliers) la largeur doit correspondre à l'usage si la circulation piéton et vélo est prévue.

#### Protection des zones pavillonnaires (UG)

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : le passage de 6 mètres à 8 mètres proposé correspond à une demande du Cadeb dans son avis précédent (modification N°7 du PLU).



Article 13 : il est indiqué : Il est proposé de préciser qu'un traitement perméable des terrasses doit être privilégié afin de ne pas altérer la part d'espaces perméables qui doit être conservée dans les quartiers de maisons individuelles.

On ne peut qu'approuver cette recommandation.

#### §4. Ajustements ponctuels :

4-A- Rue Molière : Il est indiqué : Le secteur appartenant à la Commune, actuellement en zone UG est occupé par une friche et deux constructions, ce secteur a vocation à muter en zone UL pour permettre la construction d'un équipement d'intérêt collectif. Ce terrain ne doit pas rester une friche mais permettre de futurs équipements à terme du fait de la modification de la structure de la nouvelle population qui viendra dans les zones UApM2 UApM3 UApM4. Cette mesure a, sans doute, pour but d'éviter une nouvelle modification du PLU.

On peut comprendre l'interrogation des riverains qui souhaiteraient en savoir plus sur l'équipement projeté ; une réponse circonstanciée de la ville est indispensable.

#### 5. Ajustements ponctuels de règlement :

Un ajustement retient particulièrement notre attention, s'agissant de l'égal traitement des façades des immeubles donnant sur deux rues, assurant un équilibre architectural. On ne peut que l'approuver.

Un ajustement sur la dimension des nouvelles places de stationnement en augmentant la largeur de celle-ci, nous paraît réaliste.

#### Zone agricole (A)

Les modifications visent à prendre en compte les réserves de la Commission d'Enquête dans le cadre de la création de la Zone Protégée Agricole de Sartrouville. L'objectif est d'améliorer le paysage de la plaine en encadrant les gabarits et l'aspect extérieur des serres et châssis agricoles.

Or les règles proposées par la ville (emprise au sol, hauteur des serres, matériaux utilisés pour leur construction, etc.) apparaissent trop restrictives à la Chambre d'agriculture.

Il apparaît souhaitable que la Ville et la Chambre s'emploient à s'entendre sur des règles qui concilient l'aspect paysager et la poursuite de l'activité agricole

Annexe Règlement sanitaire départemental, il est important d'envisager la création de réseaux séparatifs et de s'assurer d'une protection efficace contre les reflux des eaux d'égout dans les caves et sous-sols d'habitation

Annexe déchets, nous saluons la prise en compte d'une normalisation des divers locaux et modes de calcul des contenants, favorisant la réduction de ces derniers et y incluant la possibilité du compostage qui est à développer quel que soit le type d'habitat individuel ou collectif.

#### **En conclusion :**

Le PLU est un document complexe, qu'il faut toiletter de temps à autres. Cela permet de rendre le document plus lisible. C'est ce qui a été fait à travers un certain nombre de modifications. Le Cadeb



## COLLECTIF D'ASSOCIATIONS POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES BOUCLES DE SEINE / SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

considère que c'est donc une bonne chose, ce document prend en compte une dimension qui est très importante : la qualité de vie au travers de la mixité des usages des sols et de la préservation des quartiers en allant vers plus de qualité.

Nous donnons un avis favorable, et demandons la prise en compte de nos observations exprimées ci-dessus et en invitant les habitants à s'exprimer largement pendant l'enquête publique, pour enrichir encore le projet, afin qu'il permette réellement d'atteindre les objectifs affichés.

Nous exprimons notre inquiétude pour cette évolution par de multiples modifications partielles avec de seuls objectifs de court terme, et d'opérations immobilières isolées. Une telle procédure empêche toute vision d'ensemble, tout partage des objectifs, toute définition d'un urbanisme futur et toute discussion sur l'avenir de Sartrouville.

Patrick BAYEUX Administrateur du CADEB pour la Présidente du CADEB Emmanuelle Wicqart