



MODIFICATION N°7 DU PLU DE SARTROUVILLE

AVIS DE L'ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DE LA MAIRIE

Ce document constitue la contribution de l'Association des Riverains du Quartier de la Mairie (ARQM) à l'enquête publique pour la modification N°7 du PLU de la commune de Sartrouville. L'analyse et les conclusions développées sont limitées aux zones UG et UAa qui correspondent à la zone pavillonnaire dans laquelle se situe le quartier de la Mairie (UG) et à l'avenue Jean Jaurès (UAa) qui borde le quartier. Le présent avis est complémentaire de celui déposé par le Cadeb, Collectif d'associations d'environnement dont notre association est membre.

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sartrouville fait l'objet d'une enquête publique jusqu'au 23 novembre 2018 pour modification. La modification proposée par la municipalité a pour objectif :

- d'adapter le règlement afin de concilier les objectifs de la loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » du 24 mars 2014 (loi ALUR) avec un développement équilibré et harmonieux du territoire communal,
- de mettre en place un cahier de recommandations architectural et paysager, éclairant les choix des habitants et celui des opérateurs en cas de projet de logements collectifs et commerciaux,
- l'évolution du règlement afin de contribuer à la revalorisation du centre-ville notamment par la revitalisation du commerce de proximité,
- l'annexion du Règlement Local de Publicité (RLP) communal au PLU,
- des modifications ponctuelles du zonage et du règlement afin de permettre une évolution immobilière et économique, et améliorer certains points ponctuels du règlement notamment concernant les reculs à respecter par rapport aux voies et limites séparatives, les places de stationnement, etc.

2. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1. En zone UG

Les dispositions suivantes sont prévues :

- Repositionnement des constructions au centre des parcelles (recul par rapport aux voies publiques et aux limites de fond de parcelle).
- Diminution des emprises au sol des constructions (- 10 %) et augmentation des surfaces dédiées aux espaces verts et aux espaces libres (+ 5 %).
- Nouveau mode de calcul du nombre de places de stationnement à créer, qui devient indépendant de la surface habitable (2 places à créer quelle que soit la surface bâtie, dont une couverte).
- Impossibilité de supprimer des emplacements de stationnement existants.
- Définition de dimensions standards pour les places de stationnement.

2.2. En zone UAa

Un linéaire commercial est créé le long des avenues Jean Jaurès et République. Cette disposition prévoit notamment de :

- sanctuariser les surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée, en privilégiant les activités d'artisanat et de commerce de proximité ;
- limiter l'accès à ces emplacements aux activités de service suivantes : banques, coiffeurs, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment.

2.3. Mesures complémentaires

- Rédaction d'un cahier de recommandations architectural et paysager.
- Annexion du Règlement Local de Publicité (RLP) communal au PLU.

3. ANALYSE

3.1. Mesures prises en zones UG

La modification N°7 permet d'achever la transition débutée en 2017 pour passer d'un mode de calcul où la surface habitable des constructions était limitée par la surface des parcelles (mode rendu caduc par la loi ALUR de 2014 et la suppression du COS) à un mode où la surface habitable est seulement contrainte par les caractéristiques externes de la construction (emprise au sol, hauteur de faîtage et positionnement sur la parcelle).

Autre point positif, l'obligation de maintenir des espaces en bordure de la voie publique et au fond des parcelles devrait permettre d'obtenir un tissu de construction plus aéré et moins dense. De même, la diminution du coefficient d'emprise et l'obligation de créer deux places de stationnement pour tous les projets devrait rendre inutile l'atomisation des parcelles.

Pour autant, l'ensemble de ces mesures est de nature à rendre très difficiles les travaux de transformation de l'habitat dans la zone UG. En effet, la plupart des constructions existantes ne seraient plus réalisables *ex nihilo* avec le nouveau PLU.

En première analyse, ce dispositif semble donner satisfaction et permet d'atteindre l'objectif recherché par la municipalité.

3.2. Mesures prises en zones UA

Même si il existe déjà dans les faits, la création d'un linéaire commercial avec sanctuarisation des rez-de-chaussée est une disposition intéressante et louable. Mais comment cette mesure contraignante pour les bailleurs pourrait-elle être mise en œuvre, sachant qu'elle risque d'être mise à mal par la loi du marché ? En effet, c'est plus les commerçants de bouche qui font défaut à Sartrouville que les locaux commerciaux, si bien que l'offre pourrait très rapidement dépasser la demande.

De même, comment les mesures préconisées vont-elles s'harmoniser avec des projets commerciaux concurrents toujours en vigueur (centre commercial Jaurès par exemple) ?

3.3. Mesures complémentaires

La rédaction d'un cahier de recommandations architectural et paysager est une disposition très intéressante qui permettrait effectivement de rehausser la qualité de l'habitat. Néanmoins, son caractère non contraignant (seul le PLU, auquel ce cahier n'est pas rattaché, reste opposable) n'apporte pas de réelle plus-value en l'état. Pour autant, l'initiative reste bonne et ce cahier mériterait d'être intégré au PLU qu'il pourrait alors compléter utilement.

Le Règlement Local de Publicité (RLP) n'a pas été trouvé dans les documents mis en ligne pour l'enquête publique. Toutefois, l'association, qui a participé à l'élaboration de ce document lors de la concertation organisée par la ville, est favorable à son annexion au PLU afin de lui donner plus de visibilité et faciliter sa mise en application.

4. CONCLUSIONS

Le conseil de l'ARQM considère que :

- Les mesures complémentaires prises en zone UG sont judicieuses et de nature à permettre un développement équilibré et harmonieux du territoire communal dans cette zone. Cet objectif pourrait donc être atteint rapidement, permettant ainsi de refermer la parenthèse ouverte avec la loi ALUR.
- La mise en place d'un linéaire commercial avenue Jean Jaurès et la sanctuarisation des locaux à certaines activités est une mesure intéressante et louable, mais le conseil considère que cette disposition doit encore faire ses preuves.
- La rédaction d'un cahier de recommandations architectural et paysager est judicieuse. Le conseil souhaite que ce document devienne réglementaire et demande qu'il soit annexé au PLU.

En conclusion, le conseil de l'ARQM considère que les mesures proposées sont cohérentes avec les objectifs annoncés, même si certaines pourraient être plus efficaces. La clarté des documents liés à l'enquête, en très nette amélioration par rapport à la précédente enquête, a par ailleurs été appréciée.