

**Observations sur le projet de 9^{ème} modification du PLU
(Plan local d'urbanisme)
Concertation préalable du public dans le cadre de l'évaluation environnementale**

La concertation préalable de ce projet de 9^e modification soulève plusieurs problèmes :

- Une **concertation limitée et fragmentée** qui a été imposée à la ville laquelle l'organise dans un **calendrier précipité**, sans réunion ni mise en œuvre d'actions de terrain ou à visée pédagogiques et alors que les **études environnementales** ne sont pas encore disponibles
- Les modifications concernant le secteur « **Indes-Sureaux** » induisent une nouvelle densification de cette zone alors qu'elle est située le **long d'axes routiers concentrant un bruit et des polluants atmosphériques** dépassant les seuils sanitaires critiques, sans le développement de **transports collectifs** structurants attendus (Tangentielle) et sur des sols qui ont parfois été pollués. Ces sujets ne sont pas traités dans ce dossier,
- Le secteur de la **Rue des Arts** doit être requalifié mais aux **risques sanitaires bruit/air** s'ajoute celui **de l'inondation** et aucune mention de prise en compte de ces risques n'apparaît dans le dossier,
- le sujet du volet « géothermie » est positif mais il faut plus de précision sur l'implantation de la centrale et les risques possibles au voisinage.

Des mesures pour « **éviter – réduire – compenser** » dont des **solutions alternatives raisonnables** sont attendues ainsi que des réponses sur le calendrier, les actions d'information des habitants (et sur la procédure retenue au regard du PADD initial). Nous attendons, des **efforts substantiels pour contribuer à la nécessaire transition écologique** donc, concrètement des réservations pour pistes cyclables, des règles de construction pour réaliser des bâtiments basse consommation et ne pas sur-goudronner, pour mettre des panneaux solaires sur les toitures et les parkings etc. **C'est maintenant, car les modifications du PLU impacteront ce que l'on construit pour 30 ou 50 ans, voire plus.**

1. Une concertation limitée, imposée à la ville qui l'organise dans un calendrier précipité

La commune de Sartrouville projette une 9^e modification de son PLU approuvé le 21 septembre 2006 pour :

1. Permettre la réalisation du programme de rénovation urbaine du Quartier des Indes et accompagner la mutation partielle de la zone d'activités des Sureaux en secteur d'habitat,
2. Permettre la mise en œuvre d'un projet de géothermie dans le secteur du collège Romain Rolland,
3. Rendre possible la création d'un secteur d'habitat rue des Arts,
4. Annexer au PLU le Règlement Local de Publicité (RLP) et une charte paysagère de Sartrouville,
5. Effectuer plusieurs ajustements du règlement et des corrections d'erreurs matérielles afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation

Se conformant au code de l'urbanisme, la ville a demandé le 5 mars dernier à l'Autorité Environnementale d'Île-de-France (MRAE) s'il était nécessaire de soumettre à évaluation environnementale cette modification n°9 de son PLU et la MRAE a conclu, dans un avis du 2 mai, à

cette nécessité (avis non communiqué en conseil municipal ni dans le dossier de la concertation sur le site internet de la ville). Cette évaluation a elle-même entraîné l'obligation pour la ville de mettre en place une concertation préalable.

C'est dans ce cadre qu'une délibération a été présentée lors du conseil municipal du 3 octobre 2024 pour définir les modalités d'organisation de cette concertation préalable du public. Nous avons alors, en séance, relevé que nous demandons depuis des années une telle **actualisation de l'évaluation environnementale pourtant prévue dans le PLU initial pour 2016**.

Nous avons également insisté sur le fait que cette nouvelle et 9^e modification montre un **besoin de remise à plat du PLU** comme document de planification territoriale stratégique, donc une révision dont l'option avait d'ailleurs été prévue au budget 2020 de la ville et qui a disparu depuis. **Nous nous interrogeons donc sur la procédure retenue** en raison du nombre de **possibilités de construire** (point que nous avons déjà soulevé en 2021 lors de la 8^e modification du PLU) qui sont à nouveau augmentées mais également des nouveaux **risques de nuisance** (cf. infra et diagramme sur la procédure à retenir en p4 de la notice de présentation). Nous renouvelons également notre point d'alerte sur **la contradiction entre « le développement prioritaire de nouvelles constructions dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun »** et la réalité des mesures proposées qui densifient loin de la gare sur le secteur Indes-Sureaux (cf. partie 2). Les écarts avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement figurant dans **le PADD de 2006** sont aujourd'hui suffisamment importants pour questionner sur la nécessité d'une remise à plat par une révision du PLU.

Dans notre contribution du 17 octobre dernier à la l'enquête publique sur le projet d'aménagement des Indes¹, nous avons souligné le fait que ce projet soit **présenté fragmenté**. Il n'y a ainsi **pas de présentation et de discussion, d'échanges autour d'une vision globale** au profit d'une juxtaposition dans le temps ou par quartier, voire par sujet et d'un découpage des incidences sur la santé ou l'environnement. En matière environnementale, cela nuit à une véritable stratégie de **« solution alternative raisonnable »**.

Nous ne comprenons pas le calendrier précipité qui est proposé et l'absence de levier activé pour faire réellement participer les habitants, associations, comités etc. :

- **Pas de dossier explicatif** dans le magazine municipal, pas de vidéo pédagogique sur les comptes de la ville sur les réseaux sociaux, pas d'annonce sur ces outils du quotidien de cette concertation,
- **Pas de réunion publique dans les quartiers concernés** (Sureaux, Indes, Berteaux/Jaurès),
- **Une commission « Urbanisme »** enfin réunie le 4 novembre, donc tardivement puisque la concertation a débuté le 15 octobre pour un mois seulement, alors que le conseil citoyen pour la Transition Écologique (CCTE) aura été réuni dès le 16 octobre (il est espéré qu'il s'avère constituer un levier puissant pour la diffusion de l'information...),
- **Pas de commission ou réunion de bilan de cette concertation.**

Nous le comprenons d'autant moins que la notice de présentation de cette concertation (seul document du dossier, 39 pages donc peu de précisions) indique (p6) **« Cette concertation préalable vise à permettre un débat sur les objectifs et les principales caractéristiques et orientations de la modification du PLU, des enjeux socio-économiques associés, ainsi que des impacts significatifs de ce projet ou document sur l'environnement.**

*Parallèlement à cela, des études ont été engagées pour mener à bien l'évaluation environnementale prescrite, avec un objectif de finalisation d'ici **fin décembre 2024**.* » Pourquoi ne pas attendre cette finalisation pour en présenter le diagnostic et les recommandations pour le projet de modification ?

¹ Cf. annexe, Observations sur le projet de phase 2 des travaux de démolition, de construction et d'aménagement du plan de renouvellement urbain pour la cité des Indes présenté par le bailleur social « 1001 Vies » (ex. Action Logement – Document que nous versons au dossier en raison des sujets communs qui y sont traités.

2. Indes-Sureaux : des risques sanitaires importants sol-air-bruit pour les habitants

Le volet le plus important de la 9^e modification du PLU porte sur le secteur Indes-Sureaux avec la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour le « quartier des Indes » (construction de 598 logements) et pour les Sureaux (construction de 300 logements).

S'agissant des Indes, cette zone a déjà fait l'objet de **mesures de sur-densification dans la 8^e modification du PLU** et notre contribution du 28 février 2021 à l'enquête publique y afférente les avait relevées : **densification double avec un** changement de zonage (UC4/UL côté Clémenceau et Indes) et changement réglementaire pour alléger les contraintes en hauteur et emprise au sol. Concrètement, ce précédent changement de zonage (création UC4) permet déjà une nouvelle densification à la fois par la réduction des distances et par l'augmentation du taux de construction par rapport à l'emprise au sol le tout sur une hauteur possible de 18 m. Il en résultait 84 nouveaux logements, 5 500 nouveaux m² soit des droits à construire nettement plus importants dans une zone déjà dense et éloignée de la gare.

En effet, et nous l'avons également souligné en 2021 et dans notre dernière contribution du 17 octobre 2024, **ce quartier n'est toujours pas desservi par la Tangentielle/T11** et les options alternatives (dégradées par rapport à une gare sur la tangentielle) sont annoncées dans des calendriers irréalistes et régulièrement reculés. Pour autant, les projets d'aménagement/reconstruction présentés font état de ces infrastructures pour bénéficier des dérogations, facilités qu'elles doivent apporter (densification etc.).

La création d'un **grand secteur d'habitat dans la zone d'activités des « Sureaux »** complète aujourd'hui ce projet avec la transformation de la zone UL (zone d'équipements publics où le logement est interdit) **en zone UC** (zone d'habitat collectif, idem pour la reconversion de la zone UE (zone à dominante d'activités économiques)).

Le tout fait l'objet d'une nouvelle **orientation d'aménagement et de programmation « Indes-Sureaux** dotée de mesures spécifiques. La question de la cohérence de ce nouvel ensemble avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006 demande à être clarifiée.

- l'exposition aux risques sanitaires des occupants futurs des secteurs destinés à changer d'usage créés par les **sols pollués** en présence et par les voies générant des **pollutions sonores et atmosphériques** ;
- **l'accroissement des déplacements automobiles**, du fait de la localisation et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, sources de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes.

En tout état de cause, la **densification de ces secteurs de projet est certaine avec l'adoption de cette 9^e modification. Elle va s'opérer sur d'anciens sites industriels et d'activités de service et d'installations classées** pour la protection de l'environnement et nous attirons l'attention sur ce sujet afin que les futures populations ne soient pas exposées aux **pollutions des sols**.

En outre, nous avons alerté à de nombreuses reprises sur le fait que cette zone de Sartrouville concentre des **zones de bruit** où les niveaux sonores peuvent dépasser les 75 dB(A) (en bruit cumulé moyen journalier (Lden)) comme le montrent les cartes Bruitparif qui figurent dans plusieurs dossiers de la ville (cf. étude d'impact de l'enquête publique d'octobre 1001 vies « aménagement des Indes » (cf. note de bas de page 2)).

Nous avons également souligné que, compte tenu du trafic routier, ces zones connaissent des niveaux de **concentrations en dioxyde d'azote** élevés jusqu'à 50 microgrammes/ m³), dont l'autorité environnementale d'Ile de France indique « *dépassant le niveau de référence retenu par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour caractériser des risques importants sur la santé et même les valeurs limites réglementaires* ».

Notre précédente contribution du 17 octobre l'exprime clairement :

Bruit

Les cartes de Bruitparif montrent que ce quartier est celui qui connaît la plus forte exposition au bruit (axes routiers et voie ferrée) dont les conséquences néfastes sur la santé des habitants est largement établie. Les projections du bruit en façade de certains futurs immeubles sont supérieures aux seuils prescrits et doivent faire l'objet d'engagements écrits, précis et documentés des promoteurs pour que les futurs habitants concernés puissent être logés dans des conditions sanitaires acceptables. Cela concerne tant le bruit intérieur que fenêtres ouvertes ou sur balcon, le cas échéant en prévoyant l'ouverture sur deux façades etc.

Cela est d'autant plus important que l'étude d'impact insiste sur le fait que les immeubles futurs seront plus en recul de la rue que l'existant mais qu'elle occulte le fait que les immeubles actuels par leur taille importante et leur positionnement constituent des barrières à la propagation du bruit. Une fois disparus, la propagation et l'exposition au bruit seront donc plus conséquentes.

Qualité de l'air

Il en va de même pour l'exposition à une qualité de l'air dégradée, notamment à proximité des carrefours routiers dont les études techniques jointes en annexe de l'étude d'impact indiquent que leur fréquentation s'intensifiera.

Ce point est d'autant plus sensible que le dossier montre une vulnérabilité particulière des habitants actuels aux maladies respiratoires (cf. p 58 du résumé non technique et étude d'impact).

Par ailleurs, la notice de présentation de la présente concertation mentionne (page 6) que « **Cette concertation préalable vise à permettre un débat sur les objectifs et les principales caractéristiques et orientations de la modification du PLU, des enjeux socio-économiques associés, ainsi que des impacts significatifs de ce projet ou document sur l'environnement.** ». Rien ne figure sur les enjeux économiques, notamment les **activités économiques, commerces et services de proximité** comme nous l'avons systématiquement dans toutes nos contributions sur ces sujets.

En conclusion sur ce secteur : la densification de ces secteurs entre Indes et Sureau va générer une augmentation des déplacements routiers (cf. absence de la gare Val Notre Dame etc. supra) donc les nuisances sonores, les émissions de polluants et de gaz à effet de serre (mais aussi les consommations énergétiques) ce qui n'est pas documenté dans ce dossier et doit donner lieu à justification des mesures pour « éviter – réduire – compenser » (par exemple dans des exigences sur le retrait des immeubles et leur positionnement face aux axes de circulation, la distribution des pièces, le traitement des façades, la configuration des balcons etc.) dont des solutions alternatives raisonnables qui ne sont pas présentées dans le dossier.

3. Rue des Arts : une requalification d'une zone en déshérence avec risque d'inondation et pollution air-bruit

Le secteur « rue des Arts » constitue effectivement une friche, en particulier depuis la fermeture du centre de soins et suites de soins à l'entrée du Pont vers Maisons-Laffitte. Cette zone doit être transformée tout en intégrant le fort **trafic routier qui passe tous les jours sur cet axe départemental**. Les risques décrits pour le secteur Indes-Sureau en volet 2 supra s'y trouvent également présents et



il ne doit pas être question d'y exposer de nouveaux habitants en plus de ceux qui viendront loger dans les constructions aux angles Berteaux/Jaurès/Stalingrad comme nous l'avons développé dans notre contribution du 22 septembre 2023 lors de l'enquête publique sur ce projet (la ville a toutes ces contributions mais nous les tenons à disposition si besoin était). Or, cette 9^e modification vise à permettre une zone d'habitat collectif donc elle conduit à augmenter la population exposée à ce risque sanitaire. Nous nous y opposons tant que la ville ne démontre par qu'elle prend des mesures suffisantes pour éviter ce risque.

S'y ajoute l'aléa **supplémentaire d'inondation** dans cette zone avec le débordement possible de la Seine (et le risque de remontée de nappe associé). Il est possible que tout le secteur ne soit pas concerné mais aucun plan n'est fourni pour préciser les emprises UB/UB1. Ce point n'est pas non plus traité.

4. Géothermie

Nous sommes favorables à ce projet et nous sommes déjà exprimés en ce sens. Il n'appelle, à ce stade pas d'autres commentaires car le dossier ne précise pas suffisamment les options d'implantation de la centrale, donc les mesures de protection nécessaire pour les alentours donc les logements (écoles etc.). Nous notons ces questions et attendons des compléments, notamment en termes de cumul probable de risques sur le secteur (dont route et voie ferrée).

5. Règlement local de publicité (RLP) et charte paysagère

Ce point ne pose pas de difficultés hors le fait d'être insuffisamment prescriptif, notamment aux articles 11 et 13 dont on peine à comprendre ce dont il s'agit.

6. Correction d'erreurs matérielles

Le dossier présenté ne permet pas de comprendre ce qui évolue, dans quel sens et pourquoi (cf. biodiversité) aux articles 11 et 13 dont on peine à comprendre ce dont il s'agit.

Il faut revoir en profondeur nos façons de circuler dans la ville, favoriser l'apparition de commerces et d'entreprises et amener un habitat plus dense dans les zones qui seront les plus accessibles mais sans exposer les populations concernées à des risques non maîtrisés : bruit, air, sol, inondations.

C'est l'objet des mesures que nous attendons « éviter – réduire – compenser » et des solutions alternatives de substitution à mettre en place si besoin. Le tout dans une concertation effective avec les acteurs et habitants de notre ville et particulièrement dans les quartiers concernés. Nous attendons, des efforts substantiels pour contribuer à la nécessaire transition écologique donc, concrètement des réservations pour pistes cyclables, des règles de construction pour réaliser des bâtiments basse consommation et ne pas sur-goudronner, pour mettre des panneaux solaires sur les toitures et les parkings etc.) C'est maintenant, car les modifications du PLU impacteront ce que l'on construit pour 30 ou 50 ans, voire plus.

Isabelle Amaglio-Térisse, Oumar Camara
Roger Audroin, Danielle Chodat et Romain Chiaradia

Annexe : Observations sur le projet de phase 2 du projet de renouvellement urbain de la cité des Indes / Permis d'aménager/démolir de 1001 Vies Habitat – Contribution du groupe Sartrouville citoyenne du 17 octobre 2024