



Département des Hauts de Seine
ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE DE LA MARCHÉ
Mairie de Marnes la Coquette
3, place de la Mairie
92430 Marnes la Coquette
Téléphone : 01 47 41 07 77

**Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Vaucresson
8, Grande Rue
92420 VAUCRESSON**

Marnes-la-Coquette, le 22 avril 2019

Par dépôt dématérialisé sur le registre <https://www.registre-dematerialise.fr/1190/observation>
Copie remise en mairie de VAUCRESSON

OBJET : MODIFICATION N°1 DU PLU - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver les observations de la Commission Syndicale du Domaine de la Marche, tant sur la procédure que sur le fond, que je vous prie d'annexer au registre d'enquête publique conformément à l'article R123-13 du code de l'environnement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée,

Le Président de la Commission Syndicale,

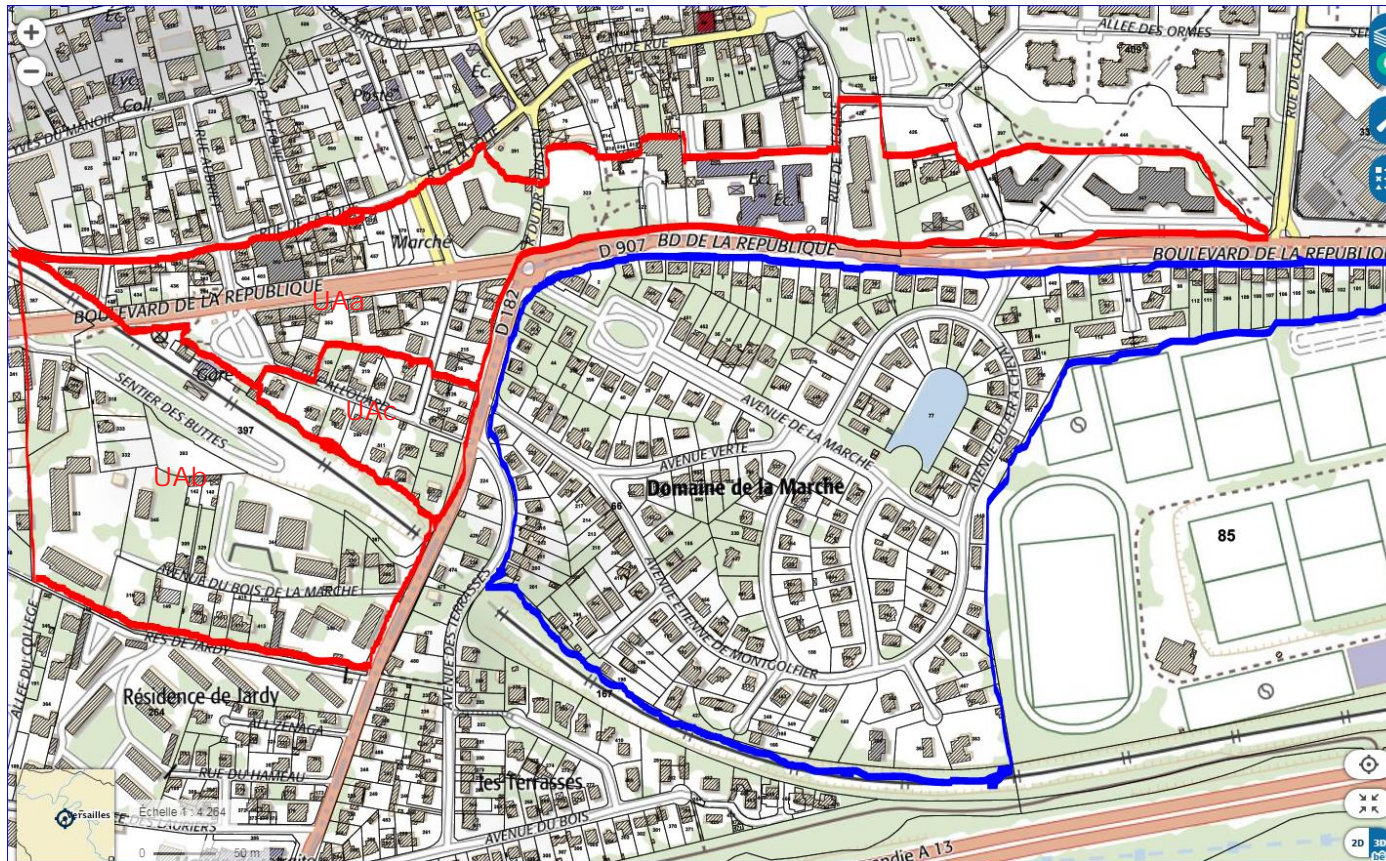

Italo VAGAGGINI

Pj : - Plan de situation du Domaine de la Marche
- Observations de la Commission Syndicale

Département des Hauts de Seine
ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE DE LA MARCHÉ
Mairie de Marnes la Coquette
3, place de la Mairie
92430 Marnes la Coquette
Téléphone : 01 47 41 07 77



I - PLAN DE SITUATION DU DOMAINE DE LA MARCHÉ



En bleu : Domaine de la Marche En rouge secteurs UA limitrophes

Département des Hauts de Seine
ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE DES PROPRIÉTAIRES DU DOMAINE DE LA MARCHÉ
Mairie de Marnes la Coquette
3, place de la Mairie
92430 Marnes la Coquette
Téléphone : 01 47 41 07 77



II - OBSERVATIONS DE LA COMMISSION SYNDICALE

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaucresson qui a notamment pour objet de préciser des objectifs pour les secteurs 1 et 2 de « l'OAP Centre-Ville - secteur Gare » ainsi que des secteurs UAa et UAb, et porte sur le périmètre des monuments protégés et l'identification des arbres remarquables.

L'Association syndicale autorisée du Domaine de la Marche est un établissement public administratif regroupant les 204 propriétaires du Domaine qui est une résidence privée, située à Marnes-la-Coquette. Ce domaine est à proximité immédiate du centre-ville de Vaucresson.

Son entrée principale avec véhicules a lieu *via* le 2 bd de Jardy ; il existe aussi deux accès piétons : bd de la République et un peu plus haut bd de Jardy ; le Domaine longe le bd de Jardy et le bd de la République, il est limitrophe du Centre -Ville - secteur Gare précité.

Il en résulte que les modifications aux secteurs UA du PLU de Vaucresson impactent très directement le Domaine de la Marche de Marnes-la-Coquette.

- Présentation générale du dossier

Il ressort d'une lecture de premier abord du dossier d'enquête mis en ligne que la modification (qui est le fait de l'EPT POLD) permettrait une amélioration du cadre de vie des habitants de Vaucresson et porte sur le renforcement des protections en faveur de l'environnement.

L'administration met en avant la « mise à jour du bâti à préserver et des arbres remarquables », la « protection du patrimoine bâti et arboré de la ville » *etc.*

Pour être en partie fondée peut-être, cette présentation est trompeuse car la modification du règlement du PLU des secteurs UAa, UAb et UAc quant à elle opère exactement l'effet inverse notamment en ce qui concerne les obligations d'espaces libres (article 13) : pour les secteurs UAb et UAc les % en pleine terre diminuent (passant de 70% de l'unité foncière à respectivement 40% et 50%) ; pour les secteurs UAa, le risque d'une dégradation est encore plus importante car les obligations d'espaces libres de 50% sont remplacées par un « coefficient de biotope par surface » de 0,3 dont l'application effective est impossible à prévoir. Ce qui est certain par contre, c'est que ces diminutions d'espaces libres en Zones UA diminuent les espaces verts et, les plantations d'arbres de haute tige obligatoires.

Cet exemple montre que, contrairement à ce que l'on pourrait comprendre en lisant la présentation et l'introduction du dossier, des évolutions significatives concernent ce PLU qui offre déjà aujourd'hui des possibilités d'urbanisation surprenantes qui auraient probablement mérité une plus grande concertation, notamment avec les habitants Marnes - la - Coquette, lors des modifications précédentes récentes.



Ce constat ouvre la porte à une critique de fond sur le périmètre de concertation de cette procédure, en amont de la présente consultation publique. **Tout se passe comme si les communes voisines n'existaient pas** car :

- à notre connaissance, l'EPT POLD n'a pas organisé de concertation avec la commune de - Marnes - la Coquette / l'EPT voisin (GPSO).
- Aucune information sur les interactions potentielles avec Marnes - la - Coquette ne sont présentées (ce qui serait un minimum) ni étudiées (ce qui paraît nécessaire pour une étude globale et sérieuse) : urbanisation et environnement présents, contraintes/opportunités à prendre en compte...

L'EPT POLD sait-il qu'il existe d'autres communes limitrophes qui peuvent être impactées par ses choix ?

Il est permis de se poser la question.

- Sur l'accès au dossier

Il est indiqué sur le site Internet de la commune que les remarques peuvent être adressées au commissaire enquêteur par mail ou sur le registre d'enquête directement.

En cliquant cependant sur le lien du registre <https://www.registre-dematerialise.fr/1190%20ainsi%20que%20sur%20vaucresson.fr/PLU> on obtient le message suivant :



Cela, on en conviendra, entrave la consultation et la participation du public.

- Sur la procédure

La municipalité indique à l'adresse <http://www.vaucresson.fr/PLU.aspx> « La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été présentée aux Vaucressonnais lors de la réunion publique le 20 février 2019 ».

Il y a là un paradoxe : alors que le projet impacte directement la commune voisine, Marnes - la - Coquette, le public, les habitants de cette commune et en premier lieu ceux du Domaine de la Marche sont tenus à l'écart.



On a la fâcheuse impression d'un projet qui ne concerne que Vaucresson.

L'EPT POLD a dû arrêter les modalités et les objectifs de la concertation.

Quels sont-ils ?

Aucune trace n'est trouvée au dossier d'enquête publique.

C'est particulièrement regrettable car l'enquête publique intervient à la fin du processus de décision : on sait pertinemment que l'avis du public et celui du Commissaire enquêteur n'aurait pas grand poids sur la décision finale de POLD qui approuvera la modification telle qu'elle a été soumise au public, sans changement.

Page 7 de la notice explicative : on constate bien que la modification ne prend nullement en compte les communes voisines, l'avis de leurs habitants, c'est comme si le Domaine de la Marche n'existait pas !

La délibération n'est même pas mise en ligne sur le site, le « planning prévisionnel de la procédure » page 6 de la notice explicative fait totale abstraction de la phase de concertation.

Le simple particulier ne peut savoir clairement qui est maître de la modification : il s'agit juridiquement de POLD, mais tout est piloté par la commune ; quel est le réel interlocuteur ? Le public reste dans l'ignorance des modalités de la concertation ce qui l'oblige à n'intervenir qu'en aval du processus de décision, à la fin de l'enquête publique, quand le projet ne peut pas être modifié.

Cette manière de procéder n'est pas à la hauteur des enjeux et méprise la consultation du public.



- Sur le fond

- présentation générale de la modification

L'objet de la modification porte notamment sur « les adaptations des secteurs UAa et UAb ».

Les secteurs UAa concernent les secteurs situés le long du bd de la République et du bd de Jardy qui longent le Domaine de la Marche.

A ce stade, il ne ressort pas clairement de la notice explicative l'objet de la modification portant sur les secteurs UAa et UAb qui passent manifestement au second plan comparé au secteur de la Gare et à l'autre secteur.

Il faut donc pour le public prendre connaissance du règlement (175 pages !) et notamment les parties modifiées en rouge et vert pour tenter d'en saisir la portée.

Cette difficulté pour trouver les informations (du fait du volume et du manque de « mode d'emploi ») qui permettent de comprendre la portée réelle des modifications de ce PLU, notamment pour les secteurs UAa et UAb, ne permet pas de se faire rapidement une idée de la véritable intention des modifications du règlement de ces 2 secteurs ce qui ne peut que renforcer la suspicion.

- lecture des modifications et questions

- il est instauré un « coefficient de biotope par surface » dont la portée est difficile à appréhender : c'est une mesure typiquement technocratique qui vient remplacer un simple coefficient d'espace vert qui était bien plus facile à faire respecter.

Il doit permettre de remplacer des espaces de pleine terre par de simples toitures ou murs végétalisés. Il faut sérieusement se demander quel pouvoir aura l'EPT POLD de faire respecter les engagements pris par les constructeurs dans leur permis de construire.

Concrètement, des toitures en sébum remplaceront des espaces verts de pleine terre, la modification organise la sur-densification en allégeant l'obligation de réserver X % du terrain en espaces verts. Cette orientation est aberrante à l'heure de la lutte contre le réchauffement des villes, la lutte contre les points chauds.

Par ailleurs, cette orientation qui diminue les espaces libres et en pleine terre, se concrétise par une diminution des obligations concernant les plantations d'arbres.

- l'engagement de la ville de faire respecter le « guide » de l'entretien des arbres remarquables n'a aucune portée juridique, il sera toujours aisé pour un propriétaire de porter atteinte au



système racinaire de l'arbre centenaire et ensuite de supprimer l'arbre s'il dépérit, malgré sa protection du PLU.

- implantation des constructions par rapport aux voies (p.19) : alors que l'ancienne disposition permettait le recul à partir de l'alignement sans limite pour tenir compte de la distance de l'alignement des constructions voisines, cette possibilité disparaît bd de la République (secteur UAa voies de + 12 m. de large) ; donc, concrètement, la construction doit être soit à l'alignement, soit à moins d'un mètre de celui-ci ce qui va nécessairement renforcer l'effet de « barre », massif des constructions.

- hauteur des constructions (art. UA 10) : la hauteur de 19 M. au faîtage ou à l'acrotère est maintenue bd de la République ce qui permet un front bâti considérable.

- art. UA13 : alors qu'il fallait avant 50 % des espaces libres en pleine terre en secteur UAa, et 70 % en zone UAb et UA c, on applique dorénavant un coefficient de biotope par surface de 0,3, secteur UAa et seulement 40 et 50 % d'espaces libres en pleine terre en zone UAb et UAc.

* * *

La procédure de modification n'est absolument pas à la hauteur des enjeux liés notamment au réchauffement climatique et l'absolue nécessité de créer des « point frais » en milieu urbain.

La création de toiture végétalisée n'a jamais donné en région parisienne d'exemples très probants dans le temps : ces installations, qui ne sont pas entretenues, vieillissent mal et ne remplissent pas leurs objectifs de lutte contre le réchauffement urbain et contre le ruissellement des eaux pluviales.

Il aurait fallu que les rédacteurs imposent la création de nouveaux espaces verts de pleine terre seuls à même de garantir de façon pérenne des points frais et permettant de lutter contre les risques d'inondations ponctuel.

La fréquence et l'intensité des orages vont augmenter en Ile-de-France, cela n'est nullement pris en compte, notamment bd de Jardy qui est en pente.

La densification va accroître la circulation automobile : aucun nouveau mode de transport public n'est prévu. La sur-densification prévue par la modification va nécessairement aboutir à augmenter la circulation bd de la République et bd de Jardy ; **l'augmentation des rejets polluants sera inévitable**, dans un secteur pourtant classé comme l'ensemble du département en zone critique du point de vue de la qualité de l'air. Outre les rejets polluants, cette circulation accrue et la densification de constructions hautes le long du Boulevard de Jardy engendreront **une augmentation de la pollution sonore** notamment pour les habitants installés le long de ce boulevard.



Alors que les bouchons sont déjà très fréquents sur les axes du bd de Jardy, du bd de la République et plus particulièrement le carrefour du fer rouge, **la sur-densification viendra exacerber les problèmes de congestion de la circulation déjà observables.** Une étude d'impact sur circulation a-t-elle été menée ?

Rien n'est prévu concernant le traitement des déchets, **les risques d'inondation après orage par la suppression programmée des espaces verts,** l'augmentation de la charge des effluents et les risques de saturation. Sur ce sujet des risques d'inondation, l'article 10, partie « modifications concernant les eaux pluviales », n'est pas rassurant notamment pour les secteurs UA où les espaces verts diminuent sensiblement car « des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution nulle des eaux au réseau public seront mises en place sur la propriété ». Sans équipement particulier (par exemple, la construction de capacités souterraines tampon pour gérer les pluies conséquentes), **ce risque d'inondation ne peut qu'augmenter notamment dans les secteurs UA, et les alentours dont fait partie le domaine de la Marche en limite et en contrebas des secteurs UAa de Vaucresson.**

Il est rappelé que les communes de Vaucresson et de Marnes-la-Coquette sont construites en terrains argileux et il existe des risques de ruissellement et d'inondations. La sur-densification des secteurs UA concernés augmentera le risque de sinistralité et l'impact financier associé, notamment pour les services et collectivités locales.

Le Domaine de la marche, en contrebas du Centre - Ville secteur gare, est construit sur une ancienne zone marécageuse qui a été asséchée par un système de drainage complexe et un étang interne au Domaine lui-même relié aux étangs du Stade de la Marche. Cet ensemble est d'un équilibre fragile comme en témoigne la proximité de la nappe phréatique et les sinistres récents (notamment des remontées par le sol des eaux dans une habitation sise bd de la République) ayant nécessité de lourdes réparations. **Il nous paraît impératif de mener le plus tôt possible une étude globale des interactions de ce système avec les systèmes adjacents sur Vaucresson pouvant modifier les équilibres hydrogéologiques affleurants locaux.**

Les modifications au PLU n'apportent aucune solution aux problèmes de stationnement dont souffrent déjà les secteurs UA concernés. Bien au contraire **la sur-densification de ces secteurs amplifiera mécaniquement les problèmes de stationnement existants ainsi que les risques routiers des maisons dont l'accès se situe sur le boulevard de Jardy.**

Concrètement les obligations de places de stationnement sont très faibles sur les zones UA (voir p32/33 du règlement « Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement »). En effet, dans un rayon de 500 m autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites : 0,5 ou 0 places par logement aidé (contre 1 stationnement minimum par logement aidé dans le code de l'urbanisme) et 1 place par logement pour les autres logements (contre 1 stationnement minimum par tranche de 60 M2 sinon). Sachant que le taux de logements aidés doit être supérieure à 30% à partir de 300 M2 de surface de plancher ou 5 logements (p9 du règlement), la zone de densification Centre-Ville – secteur Gare est particulièrement concernée par ces dispositions.



Dans l'immédiat, à moins d'un changement profond dans les usages et les transports en commun, ce qui n'est pas à l'étude, les occupants des nouveaux logements issus des modifications Centre - Ville secteur Gare se trouveront inexorablement confrontés à une pénurie de stationnement qui se matérialisera par un accroissement du stationnement sauvage notamment sur les propriétés privées avoisinantes. Où les occupants des 400 nouveaux logements souhaités (dont 50% en logements aidés, objectif chiffré p.5 de l'OAP) garantiront-ils leurs voitures compte tenu des obligations réduites en matière de stationnement dont bénéficieront les promoteurs immobiliers ?

En ce qui concerne spécifiquement le Domaine de la Marche, le déficit de stationnement dans le Centre - Ville - Secteur Gare est déjà problématique et provoque depuis quelques années des incursions de personnes étrangères au Domaine qui se servent des allées du domaine comme d'un parking ; compte tenu de la proximité immédiate avec ce secteur le phénomène s'aggravera mécaniquement au rythme de la construction des nouveaux logements annoncée.

Enfin, au lieu de profiter de la modification pour réfléchir au statut de lieux de transition des bd de Jardy et de la République avec le Domaine de la Marche, POLD impose sa vision de densification sans limite de ces deux axes comme s'il voulait imposer ses choix à la commune de Marnes la Coquette. La réalisation d'une continuité harmonieuse avec l'habitat du Domaine de la Marche est un sujet sensible qui mériterait une véritable étude globale et une consultation élargie, afin de limiter les tensions qui seront exacerbées par l'absence de prise en compte de l'habitat et de concertation avec Marnes la Coquette et en particulier les quartiers voisins directs du centre de Vaucresson.

* * *

Pour conclure, la procédure n'a pas associé les habitants du Domaine de la Marche ; le projet permet une densification plus élevée en zone UAa, UAb et UAc en affaiblissant les obligations d'espace vert et permettant l'implantation de bâtiments à l'alignement ou à 1 M de retrait seulement ; il en résulte une sur-densification qui va accroître les problèmes de stationnement et de circulation, ainsi que les pollutions associées (air et bruit), et des risques non étudiés pesant sur les équilibres hydrogéologiques ; ces sujets ne sont jamais traités dans ce projet de modification.

Pour ces raisons, la Commission Syndicale du Domaine de La Marche donne un avis **défavorable** au projet.