

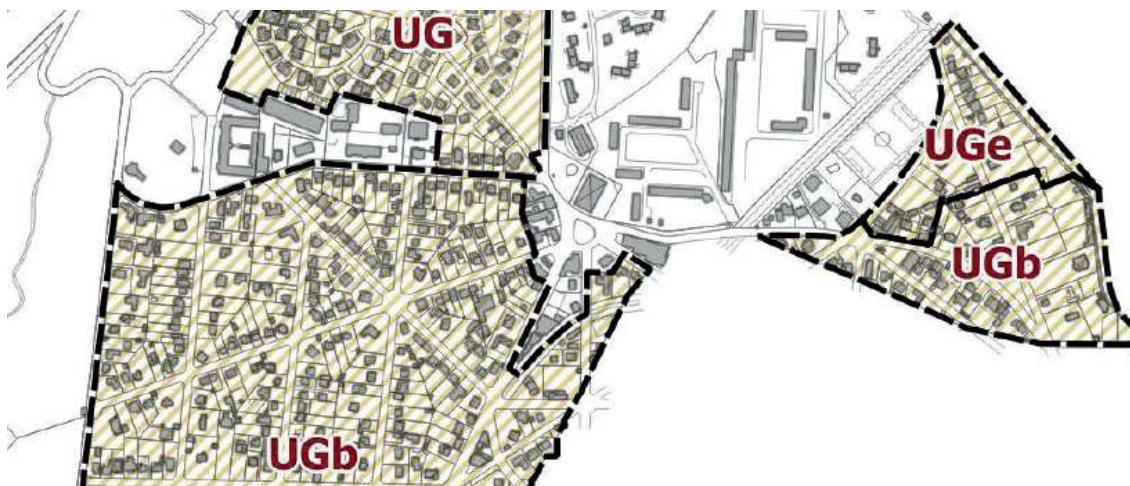
Projet de PLU de La Celle St-Cloud : le quartier de la Pointe Feuillaume en danger

Contacts : Jean-François COLLIARD,
7 Avenue Edmond Blanc
Tel : 07 62 76 67 78
Mail : jf.colliard@free.fr

Jean-Charles BANGRATZ
Président de l'Association de la Feuillaume
Tel : 06 24 92 64 55
Mail : jch.bangratz@gmail.com

Ceux d'entre vous qui ont consulté le dossier présenté par la Mairie à l'enquête publique ouverte depuis le 20 Février 2017 pour le nouveau PLU ont dû constater avec surprise la création d'une nouvelle zone « UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison ».

Dans le POS actuellement en vigueur, l'ensemble du quartier de la Feuillaume est dans le secteur « UGb : secteur d'habitat individuel de la Feuillaume »



1

Quels sont les impacts de cette nouvelle zone ?

Bien que les règles d'urbanisme aient changé (suppression du « COS »), le futur règlement de la zone UGb limite les surfaces à bâtir de façon très similaire à la situation actuelle.

A contrario, **la zone UGe se caractérise par une densité d'habitat augmentée de plus de 130 %** par rapport à la situation actuelle (soit 2,3 fois plus).

	Zone UGb (Feuillaume)	Zone UGe (Malmaison)
Emprise maximale au sol des constructions par rapport à l'emprise du terrain ²	15 %	35 %
Emprise maximale des constructions + surfaces imperméabilisées par rapport à l'emprise du terrain ³	45 %	60 %

¹ Source : Justifications du Projet de PLU, page 74

² Source : Règlement du PLU, page 45

³ Source : Règlement du PLU, page 48

Quelles sont les motivations de la Mairie ?

Difficile de le savoir, car il n'y a, semble-t-il, **aucune concertation sur cette zone UGe⁴** et il n'y a **aucune justification dans le dossier soumis à l'enquête publique.**

L'Association de la Feuillaume avait pourtant transmis ses observations : conserver les règles d'urbanisme actuelles d'une zone pavillonnaire implantée aux abords et en lisière d'une zone boisée exceptionnelle, **fréquentée par tous.** Force est de constater que le projet de PLU n'a pas tenu compte de ces observations.

Pourquoi si peu de publicité de la part de la Mairie ? Si peu de concertation ? Ce projet serait-il si mauvais pour les résidents du quartier pour adopter une telle stratégie ?

Quand on lit le dossier, on constate que :

- la mairie souhaite créer 700 logements en 10 ans sur le territoire communal pour respecter les objectifs du Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)⁵,
- 1 100 logements sociaux devront être créés pour répondre à l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par la loi⁶, dont 200 environ déjà prévus à date⁷, et donc **900 logements sociaux encore à programmer, dont beaucoup à livrer en 10 ans.**

Or la mairie possède plusieurs terrains dans la pointe Feuillaume, qu'elle a recensés pour créer des logements :



8

Numéro	Adresse	Numéros de parcelle	Superficie
1,2	16,18 Avenue Edmond Blanc	AE 143, 145, 146, 248 et 326 à 328	6 100 m ²
3	Angle Avenues Edmond Blanc / Malmaison	AE 183 et 298 à 301	3 700 m ²
4	Parking avenue de la Malmaison	AE 188	1 600 m ²

sur lesquels **une emprise au sol de 35% permettrait de créer 130 logements, au lieu de 45** avec une emprise au sol de 15%⁹. Les limites de la zone UGe suivent d'ailleurs avec une extrême précision les limites des parcelles communales... Et ce **sans compter 50 logements supplémentaires réalisables sur le terrain en limite du stade** (en bleu sur le plan), transféré de la zone UG_b à UE¹⁰.

⁴ Cf. Vœux de l'association de la Feuillaume : l'association n'a été informée que début 2017 de la majoration de l'emprise au sol zone UGe

⁵ Source : Justifications du Projet de PLU, pages 27, 59 et 174

⁶ Source : Diagnostic Territorial du PLU page 129. La commune compte aujourd'hui 1052 logements sociaux, soit 12,4% des résidences principales

⁷ Source : Justifications du Projet de PLU pages 62 et 35 (la page 62 indique 30 % de logements sociaux sur le projet cœur de ville et la page 35 indique un total de 250 à 350 logements, ce qui fait 75 à 105 logements sociaux)

⁸ Source : Justifications du Projet de PLU pages 60

⁹ Superficie totale des terrains de 11 400 m². 400 m² d'emprise au sol des constructions déjà existantes (ancienne MJC et 6 logements sociaux récemment construits). Hypothèse d'une surface de 70 m² par logement répartis sur 2,5 niveaux (2 niveaux complets + 1 mansardé compte tenu des dispositions relatives à la hauteur des constructions décrites page 46 du Règlement)

¹⁰ Parcelles AE128 et AE 130 d'une superficie totale de 3 000 m², avec une emprise au sol maximale de 30 % et une hauteur maximale de 12 m : possibilité de construire du R+3. Hypothèse de 70 m² / logement sur 4 niveaux

Quelles conséquences pour notre environnement ?

Les terrains appartenant à la commune bordant l'avenue Edmond Blanc présentent un cadre naturel d'exception, avec une **remarquable chênaie** offrant un véritable prolongement de la forêt au cœur de notre quartier :



Ces chênes auraient plus de 200 ans et la géologie des terrains leur donnerait une longévité exceptionnelle. Or, le PLU réduit drastiquement la protection de ces arbres en cas de nouvelle construction, et ce sur tout le quartier de la Feuillaume (dont UGe) :

POS actuel	Projet de PLU ¹¹ .
<p>« Tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets »¹²</p> <p>« Aucun aménagement (construction, exhaussement, effouillement ou autre) ne peut aboutir à la détérioration des espaces verts »¹³</p> <p>« Arbres isolés (chênes, châtaigniers) issus de la forêt à maintenir.</p> <p>Respecter une bande de 15 m pour les extensions par rapport à la forêt domaniale [<i>forêt de la Malmaison uniquement</i>].</p> <p>Les autres arbres trop près des maisons peuvent être remplacés par des essences nobles à un autre endroit moins gênant »¹⁴</p> <p>« Destruction partielle des espaces [devant] être compensés par des aménagements de qualité équivalente »¹⁵</p>	<p><i>Disposition conservée</i></p> <p><i>Rien dans le PLU</i></p> <p>« Les arbres de hautes tige et arbres de parc [...], doivent être maintenus » sauf « Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension » et qu'il n'y a pas d'autre solution technique</p> <p>« Arbres supprimés remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales »</p>

¹¹ Règlement du PLU, pages 48 et 49 :

¹² Règlement du POS de La Celle St-Cloud, page 29

¹³ Annexe du POS de La Celle St-Cloud, page 39 (annexe VIII)

¹⁴ Annexe du POS de La Celle St-Cloud, pages 40 (parcelles AI = future zone UGb) et 41 (parcelles AE = future zone UGe) (annexe VIII)

¹⁵ Règlement du POS de La Celle St-Cloud, pages 29 et 30

Avec ces dispositions, **un arbre sur deux pourra être abattu, et les autres irrémédiablement condamnés par l'atteinte à leur système racinaire**¹⁶.

En outre, le système racinaire de ces arbres pourrait avoir une fonction d'absorption des eaux de pluies, évitant leur pénétration dans les sols argilo-marno-chisteux, instables en présence d'eau. **La disparition des arbres risquerait donc d'entraîner des mouvements de terrains portant atteinte aux maisons du quartier** (2 maisons ont déjà été largement fissurées¹⁷).

Par ailleurs, **l'ambiance du quartier va changer radicalement, avec une présence visuelle beaucoup plus importante du béton et du bitume, la végétation devenant accessoire.** Même les terrains privés seront densifiés au fur et à mesure des reventes.

En écrivant « *Les secteurs UGb et UGd sont des quartiers peu denses, situés dans un environnement boisé. L'emprise au sol de 15%, couplée avec la superficie de pleine terre permet de conserver le cadre naturel environnant.* »¹⁸, la mairie reconnaît elle-même implicitement que l'emprise au sol de 35 % ne permettra pas de conserver le cadre naturel du secteur UGe, encore plus boisé.

Enfin, en bordure de forêt de la Malmaison, **une transition « douce » entre les espaces urbains et forestiers ne serait-elle pas plus judicieuse qu'un bétonnage des lisières de la forêt ?**

Quelles conséquences pour notre cadre de vie ?

La mairie indique ne pas avoir de projet sur ses terrains et défend une urbanisation équilibrée.

Alors pourquoi créer une telle zone s'il n'y a pas de projet ?...

Personne ne sera dupe. Inscrire une telle règle dans un document d'urbanisme c'est permettre à terme des constructions, quelles qu'elles soient. Et **la mairie risque tout simplement de se voir imposer la construction de logements sociaux par l'Etat.**

La Pointe Feuillaume passerait donc d'environ 65 logements aujourd'hui, dont 10 % de logements sociaux, à 200 logements, dont 70 % de logements sociaux.

Pourquoi concentrer autant l'effort de production de logement sur une aussi petite zone à l'échelle de la commune, et aussi éloignée des gares ? Cela apparaît contraire au SDRIF dont l'objectif n'est pas de créer de tels déséquilibres entre des zones urbanisées ou même au sein d'une seule zone, et qui prône une densification prioritaire dans un rayon de 1 km autour des gares ferroviaires...¹⁹

Une telle densité de logements générera une augmentation importante de circulation automobile, de bruit... La tranquillité du quartier est actuellement assurée par des règles d'urbanisme équilibrées, issues du POS, qui n'ont jamais empêché l'évolution du quartier. Cette **tranquillité est anormalement mise à mal par le projet de PLU, élaboré sans les observations des habitants et riverains, qui sont également électeurs.**

¹⁶ Source : étude INRA de 1992 sur un chêne de 150 ans : le système racinaire de surface se déploie jusqu'à 20 mètres de l'arbre entre 10 et 60 cm de profondeur (on trouve aussi sur internet que cette partie du système racinaire assure l'ancrage et la résistance au vent). La nature du sol dans le quartier (marnes schisteuses très dures à faible profondeur) rend le système racinaire encore plus superficiel et plus fragile

¹⁷ Maison au 5, avenue Edmond Blanc dans les années 60 (démolie et reconstruite depuis) et maison au 10 de la même rue

¹⁸ Source : Diagnostic Territorial du PLU page 128

¹⁹ Source : pièce 3 du SDRIF « Orientations Réglementaires », pages 27 et 28

Que faire ?

Il est impératif de rétablir voire améliorer la protection des arbres et de supprimer la zone UGe, car les règles d'urbanisme actuelles permettent d'atteindre les objectifs de production de logements défendus par la commune (avec 45 nouveaux logements possibles dans la zone + 50 à côté du stade).

Or la mairie nous répond qu'elle subit la pression de l'Etat et ne peut rien modifier d'elle-même ... Nous pensons que la Mairie peut également demeurer décisionnaire. Mais dans tous les cas, seule une mobilisation d'ampleur lors de l'enquête publique permettra d'influer sur les décisions de la Mairie et/ou de l'Etat.

Une pétition reposant sur la présente note sera déposée auprès du commissaire enquêteur

L'association de la Feuillaume nous soutient activement dans notre démarche !