

Nogent-sur-Marne, le 18 janvier 2007

Ville de Nogent sur Marne
URBANISME
9, Rue Jean Monnet
94130 NOGENT SUR LMARNE

Objet : Projet de modification du PLU - Octobre 2006
 Enquête publique / Observations de l'ACN

Lors de sa séance du 26 octobre 2006 le Conseil municipal de la ville de Nogent-sur-Marne a adopté un projet de modification du PLU soumis à enquête publique.

En sa qualité d'association agréée au titre des articles L 121-8 et L 160-1 du Code de l'urbanisme et de l'article 40 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature l'ACN à l'honneur de présenter les observations qui suivent.

- oOo -

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU POS – Octobre 2006

1. Observations/interrogations de l'ACN sur la « Notice explicative » établie par la ville de Nogent-sur-Marne

1.1 - Réf. 1^{er} § :

Il est surprenant de lire dans ce document que l'éventualité de l'édification d'immeubles est apparue comme la solution la plus adaptée à ce secteur afin de ne pas « *dénaturer le site en permettant l'implantation de bâtiments aux gabarits similaires* ». Il paraît au contraire que le doublement de la hauteur de construction autorisée et la création d'un vaste ensemble immobilier (plus de cent logements) va transformer inévitablement ce site jusqu'ici essentiellement pavillonnaire.

1.2 Réf. 2^{ème} § :

De la même façon, l'affirmation selon laquelle « *il apparaissait évident qu'une modification du PLU¹ était nécessaire afin de permettre d'adapter la réalité du terrain avec le zonage du PLU* » est à notre sens dépourvue de tout fondement. Il s'agit d'une affirmation gratuite qui n'établit en rien la nécessité de la modification du PLU.

¹ Le POS adopté par la ville de Nogent-sur-Marne en février 2001 est maintenu en vigueur mais soumis au régime du PLU.

Nous ne voyons pas pourquoi l'argument selon lequel « *il existerait déjà sur le site une construction dont la hauteur dépasse les 9,5 m* » ferait échec au maintien du zonage UCb actuel. Ceci est d'ailleurs en contradiction avec le c) « Modification des règles principales » du document où il est indiqué que « globalement » on vise une diminution des COS et des hauteurs sur le ville de Nogent ; en effet, si nous avons la possibilité d'éviter une densification excessive des constructions dans ce secteur, il est paradoxal de proposer d'introduire dans le POS une règle contraire à l'objectif annoncé. Par ailleurs, une véritable planification urbaine sur le moyen terme est incompatible avec des modifications du POS au coup par coup destinées à satisfaire des besoins contingents.

1.3 Réf. « 2 » (p. 2) « *Une deuxième zone en bordure de la rue Hoche avec une hauteur majorée de 18 m permettant de tenir compte du gabarit plus important de cette voie...* »

Les dispositions actuelles du POS de Février 2001 (p. 41) autorisent pour la zone considérée (zone UCb) des constructions d'une hauteur de 9,50m au faîtage. Compte tenu des règles actuelles du POS, le changement de zone (UCb => UDb) permettrait de porter la hauteur de construction à 12m au faîtage (R+3) (p. 55). Dans ces conditions comment parvient-on aux 18m (R+5) annoncés dans la « Notice explicative » établie par la ville ?

Ce dépassement se justifie t-il :

- par réf. à l'art. UC 1 du POS «*La hauteur pourra être majorée de trois mètres maximum (et un niveau) pour les équipements collectifs visés à l'art. UC1* » ? ; s'agissant d'immeubles à usage d'habitation nous ne sommes pas en présence d'un *équipement collectif*,
- par réf. à la notion « de secteur plan de masse » : cette notion permettrait-elle des dérogations en matière de hauteur ?

Il semble bien que la 2^{ème} explication soit la bonne. Toutefois nous n'avons pas trouvé la réf. juridique permettant de déduire que la notion de « secteur plan de masse » autorise un tel dépassement de hauteur.

Nous souhaitons avoir une réponse du Commissaire enquêteur sur ce point précis.

D'une façon générale les riverains qui se sont exprimés et l'ACN sont opposés à la densification des constructions dans ce secteur.

2 – Objections de principe.

2.1 - Les projets de constructions doivent se conformer aux dispositions du POS et non l'inverse. En effet, est-il normal que la proposition de modification du POS/PLU - document qui est censé établir une règle d'urbanisme pérenne et structurante pour l'avenir -, fasse d'ores et déjà état d'une « *construction* » ? « *Il est prévu que la construction soit édifiée, etc ...* » (Cf. 2) §2). Ceci confirme que la modification des règles du POS est dictée par le souci de rendre les règles d'urbanisme compatibles avec « un projet » de construction dont les caractéristiques générales sont déjà arrêtées . Ceci traduit, nous semble t-il, un détournement de la finalité du POS.

2.2 - Confusion des rôles et conflit d'intérêt. Dans le cas d'espèce il existe une confusion des rôles et un conflit d'intérêt entre, d'une part, la ville compétente pour proposer une modification du POS et, d'autre part, la ville intéressée par la vente d'un élément de son patrimoine dont la valorisation est directement liée à la constructibilité des terrains. Cette approche est très critiquable au niveau des principes, même si le souci exprimé de ménager la charge financière pour les Nogentais est respectable. Par ailleurs, le prix des terrains communaux étant proportionnel à leur degré de constructibilité, comment dans ces conditions, peuvent être préservés les intérêts des riverains ?

Des promoteurs se montreront d'autant plus intéressés par la construction dans la mesure où le changement de zone concerne également les terrains qui jouxtent les terrains communaux (n° 29B, 31, 33). Il a d'ailleurs été porté à notre connaissance qu'un promoteur a commencé à démarcher les propriétaires concernés pour acquérir leurs terrains. Il est également vraisemblable que l'emprise de la nouvelle voie a pour but de préparer la réalisation du « projet » afin de faciliter la circulation déjà difficile dans ce secteur.

2.3 - Adoption du PLU. Enfin, l'importance de la proposition en cause justifierait que l'on utilise la procédure de révision en vue d'adopter, enfin, un véritable PLU et non pas la voie de la modification du POS ancien de février 2001 ; rappelons que c'est la 2^{ème} modification du POS en trois mois.

D'autre part le POS/PLU - qui constitue un document de base de la planification urbaine - implique une certaine stabilité et il n'est pas d'usage de modifier de façon ponctuelle les règles d'urbanisme pour les rendre compatibles avec des projets publics ou privés répondant à des objectifs purement conjoncturels ou financiers.

3 – Financement de la dépollution

Dès les premières lignes la « Notice explicative » la ville de Nogent-sur-Marne lie la modification du POS/PLU à la dépollution des terrains de l'ancienne école Marie Curie.

L'ACN ne souhaite pas aborder ici les questions de la dépollution et de son financement qui doivent rester totalement étrangères à la demande de modification du POS/PLU ; compte tenu de l'extrême sensibilité des riverains sur ces points, elle se réserve d'aborder prochainement ces questions importantes avec la ville dans un autre cadre et demande la constitution d'une commission « ad hoc » afin que les Nogentais disposent en toute transparence d'une information exhaustive sur les conditions de la décontamination du site.

4 - Sur la destination des terrains municipaux ayant accueilli l'école Marie Curie.

Ces terrains se situent dans la zone UC c'est-à-dire dans une « zone d'habitat de tendance pavillonnaire ». La proposition de modification vise à faire passer ces terrains en zone UD afin de permettre d'accroître la hauteur des constructions le long de la rue Hoche. De ce fait la zone pavillonnaire actuelle de la rue Marceau (UCb) serait réduite à une bande de terrains encadrés par deux zones UDb (rue J. Kablé et rue Hoche).

Il est à craindre que cette évolution constitue un nouveau pas vers la disparition progressive du caractère pavillonnaire de l'habitat dans le secteur du Coteau et du bord de Marne auquel les riverains concernés et l'ACN rappellent avec insistance leur attachement.

5 - Des considérations de santé et de salubrité publique

L'ACN considère que la décontamination des terrains municipaux ayant accueilli l'école Marie Curie est indispensable.

Toutefois – bien que comprenant la nécessité de minimiser le coût de la dépollution pour les Nogentais, l'ACN ne peut admettre:

- que le POS/PLU soit détourné de sa finalité et mis au service d'objectifs purement conjoncturels,
- que des constructions à usage d'habitation soient édifiées sur des terrains pour lesquels subsistera toujours un doute sérieux sur le niveau de la décontamination et la salubrité des lieux : confinement par des constructions nouvelles des émanations résiduelles du gaz Radon. Il est à noter que, pour l'instant, les Nogentais ne disposent pas d'une information précise sur les conditions de la « *décontamination totale mais sélective* » annoncée des 2160 m³ pollués du site, ni si celle-ci sera de nature à éliminer de façon définitive tout phénomène de radioactivité.

Tant que toutes garanties indiscutables ne seront pas données par un organisme compétent et indépendant sur la bonne fin de la décontamination, l'ACN considère que ces terrains ne peuvent faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

L'ACN ne souhaite pas que la construction d'habitations sur le terrain de l'ancienne école Marie Curie ne génère un jour une nouvelle affaire Marie Curie qui aurait pour conséquence de nuire à l'image de la ville et de ce quartier ainsi qu'aux intérêts des propriétaires proches de celui-ci.

Bien entendu, les actions doivent être activement poursuivies afin d'obtenir des subventions de l'Etat, des collectivités publiques (Région et Département) et des organismes compétents (Fonds Radium) afin de limiter autant que faire se peut la charge financière pour les Nogentais.

6 – Des considérations d'ordre environnemental et esthétique

L'aménagement en jardins des terrains dépollués améliorerait de façon significative le cadre de vie des habitants et remédierait à l'aspect très dégradé que l'on peut avoir de la ville lorsqu'on l'aborde par le pont de Nogent : d'une façon générale, des efforts particuliers devraient être entrepris pour améliorer l'esthétique des entrées de ville.

Les habitants de ce quartier sont également très inquiets par tout ce qui constituerait une dégradation de la qualité de leur environnement : apport significatif d'une population nouvelle (100 logements), pénurie d'emplacements de stationnement malgré la création d'un parking souterrain dans un secteur déjà saturé (piscine), densification des constructions rue Hoche, perte de lumière pour les pavillons, accroissement du flot des véhicules, aggravation de la pollution (proximité du Pont de Nogent, centrale de ventilation du tunnel routier). Enfin, compte tenu des difficultés existantes aujourd'hui dans le domaine de la circulation les habitants de ce quartier sont majoritairement hostiles à l'inversion du sens de la circulation rue Marceau et à la création d'une voie nouvelle entre la rue Marceau et la rue Hoche car beaucoup d'automobilistes ne manqueraient pas d'emprunter cette voie pour échapper aux embouteillages quotidiens du Pont de Nogent.

L'ACN propose que soit organisée une enquête d'impact spécifique aux problèmes de stationnement et de circulation dans ce quartier.

7 – Conclusions

L'ACN considère :

- qu'il est tout à fait prématuré d'envisager la modification du POS/PLU tant que les conditions de la dépollution des terrains de l'ancienne école Marie Curie ne sont pas connues et que cette dépollution n'est pas réalisée. A cet égard l'ACN demande la constitution d'une commission ad hoc afin que les Nogentais disposent en toute transparence d'une information exhaustive sur les conditions de la décontamination du site,

L'ACN indique que la modification des règles d'urbanisme n'est pas au service d'une opération financière quel que soit le bien fondé de celle-ci. Par conséquent, elle demande à ce que soient dissociés les sujets : d'abord dépollution du site, ensuite consultation des habitants **dans un cadre moins confidentiel que l'enquête publique** sur leurs souhaits concernant l'urbanisation de ce quartier.

Dans la mesure où la réserve foncière de la ville de Nogent est limitée on peut également se demander s'il est absolument nécessaire de vendre des terrains communaux dont la ville peut avoir besoin demain.

Elle estime que l'argumentaire présenté concernant la dépollution du site de l'école Marie Curie ne justifie aucunement la nécessité de la modification du POS/PLU et, qu'au contraire, cette modification contredit les objectifs affichés de préservation de la nature pavillonnaire du site, et nuit finalement aux intérêts des riverains.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne devrait pas excéder 9,50 m au faîtage sur l'ensemble du secteur et notamment en bordure de la rue Hoche (conformément aux dispositions du POS de 2001, zone UCb) afin d'éviter que les pavillons situés en arrière plan soient privés de lumière, pour éviter une surdensification des constructions dont les habitants ne veulent pas qui, de surcroît, serait préjudiciable à l'aspect esthétique des lieux et sources de nuisances diverses.

Marc Arazi
Président.

P.J. Monsieur Jacques J.P. Martin Maire de Nogent sur Marne
Mme J. Peyrard, Commissaire enquêteur.
Monsieur Olivier du Cray Sous-préfet du Val de Marne