



SOMMAIRE

Page 1

EDITORIAL

Page 2

OAP 4

Ce bulletin a été
préparé par:

Marielle Papeil-Lalande
Alain Chambon
Viviane de Clippele
Georges Orain
Janine Thoma
Richard Thoma

Maquette et mise en pages:

R. Thoma

Tél: 06 60 58 58 80

Impression : M.I.M.M.

01 39 58 73 04

LE
CONSEIL
D'ADMINISTRATION

EDITORIAL

Le sens des mots

Le rôle des Amis de l'Étang est de défendre notre environnement, de conseiller voire d'orienter les décisions urbanistiques, de promouvoir des manifestations culturelles au bénéfice des habitants du village.

Dans les réunions et débats autour de la campagne pour les élections municipales, les Amis de l'Étang ont été accusés de «faire de la politique» alors que nous nous disons apolitiques. Clarifions donc les termes.

Que veut dire « Politique » ?

Il s'agit d'une notion polysémique. (*La polysémie est la caractéristique d'un mot ou d'une expression qui a plusieurs sens ou significations différentes.*)

La **politique** recouvre donc plusieurs notions:

° la politique, en son sens plus large, celui de civilité ou **Politikos**, désigne ce qui est relatif à l'organisation ou auto gestion d'une cité, d'un état et à l'exercice du pouvoir dans une société organisée.

° en général, la politique d'une communauté, d'une société, d'un groupe social, au sens de **Politeia**, porte sur les actions, l'équitable, le développement interne ou externe de cette société, ses rapports internes et ses rapports à d'autres ensembles. La politique est donc principalement ce qui a trait au collectif, à une somme d'individualités et/ou de multiplicités.

Dès lors, les Amis de l'Étang ne sont pas « partisans » au sens d'appartenance ou d'adhésion à un parti, quel qu'il soit.

Le Comité de Défense et de Protection Stagnovillois.

78620 L'ÉTANG-LA-VILLE

E-mail: comite-ca@amis-letanglaville.org

OAP N°4

Site du Tennis de la Garderie

CONSTRUCTION DE 25 LOGEMENTS SOCIAUX

Nous avons déjà largement exposé ce sujet dans notre bulletin N° 124. Tous les éléments présentés dans ce numéro restent valables et notamment les encadrés sur lesquels nous insistions.

Nous avons reçu le Flash Infos Mairie nous informant du dépôt en date du 20 décembre 2019 de la demande du permis de construire par l'opérateur DOMNIS, sélectionné par la Mairie pour réaliser un programme de 25 logements sociaux.

Nous demandons instamment à Monsieur Le Maire de **NE PAS accorder le permis de construire AVANT les échéances électorales** de Mars 2020.

Nous ne sommes pas opposés aux logements sociaux! Mais ajouter 25 logements sociaux en plus des 100 ou assimilés du Clos de Vignes semble prématuré, d'autant que nombre de questions restent en suspens.

Ce projet accéléré nous interroge tant par le fond (le projet soulève nombre d'inquiétudes et de problèmes non résolus) que par la forme.

Revoyons les éléments du dossier

Le Projet Architectural

Ce projet, prévu de longue date, consistait à l'origine en la réalisation de 10 à 15 logements sociaux, ce qui était compatible avec une réalisation architecturale du type « maisons de ville accolées » (type Résidence du Pré de l'Île), bien intégrée dans le contexte pavillonnaire et les possibilités limitées de densification de cette zone au trafic important.

Dans le « nouveau » PLU 2019, un pro-

jet portant sur la réalisation de «20 à 25 logements sociaux» est apparu, résultant d'une pression préfectorale, regrettée publiquement par Monsieur le Maire.

Par la suite, le cahier des charges développé par la mairie, et les offres reçues des bailleurs sociaux, entérinent le chiffre de 25 logements. De ce fait, cela conduit à un projet architectural du type « blocs » d'immeubles.

Le choix de l'opérateur DOMNIS

Le processus d'attribution des marchés publics prévoit que **quatre** opérateurs doivent être consultés. Selon nous, cela signifie que **quatre** opérateurs doivent soumettre des offres en rapport avec le

cahier des charges. Il apparaît que lors de l'analyse des offres, seules 2 offres ont été présentées à l'analyse de la commission «urbanisme». Le choix s'est porté sur Domnis.

L'emplacement : un terrain en bordure de ru

1/ Le Flash Infos de la Mairie affirme que ce secteur, situé, pour rappel, dans le lit ancien du ru avant que celui-ci ne soit canalisé (voir carte en mairie), ne répondrait pas aux critères d'une « zone humide ». Cette affirmation s'appuie sur le principe que « la police de l'eau demeure une compétence de l'Etat » ..., « ce n'est en aucun cas la commune qui peut décider si un secteur est concerné par une zone humide »... « or l'Etat ne nous a rien signalé dans le cadre de la révision du PLU ». Ni dans un sens ni dans l'autre.

Pour notre part, nous constatons que la photo même du ru qui nous est présentée dans la brochure met en évidence l'aspect sauvage de ce site et une flore aquatique. C'est ce cadre que nous demandons de préserver.

Or, la demande de permis de construire déposée positionne la limite de propriété sur la berge du ru. **Nous demandons que la commune demeure propriétaire d'une bande de 5m entre le ru et les nouvelles constructions, afin de conserver le libre aménagement, et la protection « naturelle » des abords de ce ru, patrimoine de la collectivité.**

S'en remettre à la bonne volonté d'un promoteur, fût-il social, pour aménager et « protéger » les abords d'un ruisseau relève d'une certaine naïveté.

2/ Le site du BRGM ((Bureau de Recherches Géologiques et Minières) « Remontées de nappes », mentionné dans les documents techniques attachés au PLU, indique la présence d'une « **nappe subafléurante le long de la D161, où existe le ru de l'Etang** », c'est à dire précisément dans la zone concernée.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides, ces mêmes documents recommandent de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone.

En cas de zone humide avérée, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide (c'est précisément ce qui est prévu dans le projet de Domnis)

de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés

d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites

Question : Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas publié d'études démontrant le caractère humide, ou non, de cette zone, et précisé le niveau de remontée de la nappe en période de pluie ?

Aménagement urbain - Circulation - Sécurité

Dans le texte préambule au PLU, le Conseil Municipal affirme la volonté de « créer les conditions qui rendent les déplacements dans la ville plus confortables et plus sûrs pour tous. » (page 18).

Le projet de cette OAP N°4 se situe dans le contexte de la rue de la Garderie et de deux carrefours exposés et dangereux. Cette voie très passante en direction de la



gare de l'Etang assure la desserte de tout le secteur de l'Auberderie (complexes associatifs et sportifs) et de la Gare.

L'augmentation de la taille du Projet n'a fait l'objet d'**aucune étude** sur les possibilités de cette zone de recevoir le trafic supplémentaire, y compris le stationnement des véhicules, ni surtout sur l'aspect dangerosité de cette rue très fréquentée.

Selon les plans attachés à la demande de permis de construire, la Rue de la Garderie restera étroite et enserrée entre deux rangées d'immeubles, avec un seul trottoir, de largeur limitée à 1m40 insuffisant!

Cette route, et les 2 carrefours qui lui sont associés, **constituent un danger réel à la circulation** des piétons, vélos ... et trottinettes, exposés aux voitures qui devront se déporter sur la voie de gauche du fait du stationnement en chicane.

Le défaut de concertation

Nous avons déjà formulé ces remarques lors de l'enquête publique en Avril 2019 (protection des abords du ru). Nous les avons réitérées lors de la présentation de l'avant-projet par Domnis le 12 Novembre 2019 (protection des abords du ru, sécurité des circulations), ainsi que lors de la réunion de la commission de concertation de Janvier 2020.

Force est de constater que ces remarques de fond n'ont pas été prises en compte. Quelques aménagements à la marge ont été présentés, sans changer le fond du projet.

Au stade d'avancement actuel, seul Monsieur le Maire a le pouvoir de modifier la demande de permis de construire, et de demander d'éventuels aménagements.

Il a aussi le pouvoir de surseoir à la mise en œuvre de ce projet en attendant que les études indispensables puissent être menées et laisser à la nouvelle équipe municipale le soin de finaliser ce projet.

Dans l'intérêt de l'Etang la Ville, en usera-t-il ?

Les nouveaux immeubles vont apporter un trafic supplémentaire, d'autant que les parkings payants attachés aux constructions nouvelles ne seront pas de nature à dissuader le stationnement « anarchique » des locataires.

Question : *Pourquoi aucune étude d'impact urbanistique et de circulation n'a-t-elle été effectuée/publiée, en dépit de demandes répétées ?*

Nous avons avec ce projet une réelle opportunité de créer un trottoir confortable (min 2m) et une voie de circulation douce, matérialisée par un marquage « vélos » de 1m sur la chaussée, une première à l'Etang-la-ville. Pourquoi se priver d'une telle opportunité ?

Nombre de Stagnovillois se sont vus imposer des « mises à l'alignement ». Pourquoi la mairie n'imposerait-elle pas un retrait de 2m à un promoteur ?

Le Flash info Mairie du 29 janvier « informe » de l'avancée du Projet, il ne rend nullement compte d'une ouverture aux préoccupations sécuritaires, urbanistiques, et environnementales des associations et des riverains.

Enfin, avec l'ouverture prochaine (été 2020) de 176 logements au Clos de Vignes (dont une centaine de logements sociaux et assimilés) **où est l'urgence** de créer un nouveau chantier alors que les impacts des nouveaux arrivants sur la vie et la circulation dans l'Etang-la-Ville n'auront pas encore été mesurés ?