

# CORMEILLES-EN-PARISIS

## UNE MARINA DE PLUS !

**Sur les 12,5 ha de terrains pollués laissés par Lafarge, le projet de marina porté par Bouygues Immobilier se situe dans l'étroite plaine alluviale dominée par un plateau bâti, le tout formant encore un paysage de qualité.**

Une opération de grande ampleur à l'échelle de Cormeilles est prévue sur 102 000 m<sup>2</sup> (1 200 logements, crèche et école). Les immeubles (deux de 30 m de haut, les autres entre 17 et 20 m) s'organisent autour d'un bassin créé d'environ 1 ha pour 150 anneaux et des bateaux-logements, accompagnés de commerces de proximité et de restaurants sur une place centrale. L'espace naturel de 5 000 m<sup>2</sup> au nord crée un lien avec les espaces naturels du coteau.

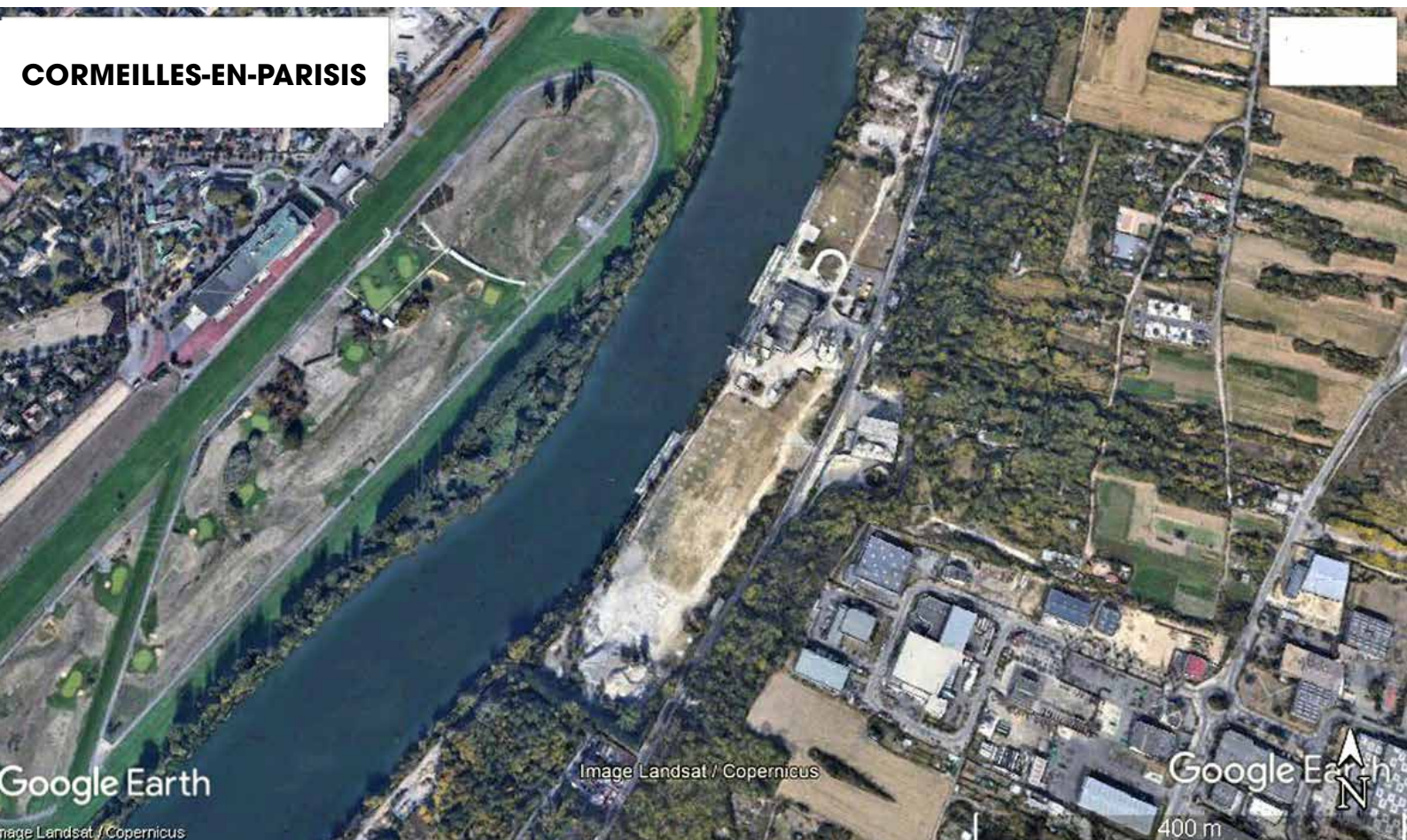
### Une décision de la MRAe d'intérêt majeur

Les terrains en zone industrielle doivent passer en zone résidentielle (UA) dans le PLU. Mais la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) demande de soumettre la révision du PLU à une évaluation environnementale sur l'ensemble de la commune et le confirme, le 31 janvier 2019, à la suite de la demande de recours gracieux du maire.

Comme l'indique le commissaire enquêteur dans ses conclusions, la démarche environnementale ne peut se limiter à des études partielles, opération par opération. Il est indispensable d'avoir une vision globale sur toute la commune et aussi sur les communes environnantes.

Par ailleurs, la MRAe note qu'il y a trop de « lacunes dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour évaluer les impacts du projet sur l'ensemble des enjeux... (et) trop de secteurs, dont celui de Seine Parisii, sont envisagés dans des espaces naturels ou agricoles... »

Il apparaît nécessaire d'évaluer l'articulation du projet de PLU avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles du SDRIF. » En effet, ce projet s'ajoute aux 120 ha des ZAC du plateau qui domine la plaine alluviale et participe fortement au processus d'artificialisation des sols dans la zone.





Vue axonométrique du projet (Source : Atelier Xavier Bohl)

À cet endroit, le dimensionnement du projet ainsi que l'importance des hauteurs en bordure de Seine et la densification excessives posent de réels problèmes, y compris pour les communes limitrophes : forte densification au mauvais endroit et impact visuel très négatif.

Comme le note la MRAe, l'évaluation est très insuffisante sur les questions de pollution, de biodiversité et de paysage. L'inventaire des habitats (faune et flore) est assez faible. Le bassin, l'immobilier, les circulations vont profondément l'artificialiser. Les 5 000 m<sup>2</sup> ne changent pas fondamentalement ce constat.

### Une accumulation de problèmes

Par ailleurs, le terrain est classé en zone orange dans le PPRI de la Seine, ce qui ne permet pas de construire des logements en rez-de-chaussée et représente un facteur de surcoûts.

Les promoteurs soulignent que les coûts de dépollution ne peuvent être supportés que par une opération immobilière de grande ampleur. Ce n'est pas de constructions nouvelles dont le site a besoin, mais plutôt d'espaces de respiration et de nature. Il se raccorderait ainsi à la friche en zone rouge à Sartrouville et aux équipements de loisirs de La Frette et permettrait de compenser la densification des grandes ZAC situées sur le plateau.

Les continuités des trames vertes et bleues sont loin d'être assurées, y compris par rapport aux préconisations du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique).

L'étroit bandeau non construit en bordure du fleuve est déjà dominé par une « frontologie » agressive et quasi continue de plus de 15 mètres de hauteur.

Situé à 10 minutes en voiture des gares du RER, le site est desservi par la seule « route de Seine », déjà saturée, qui nécessiterait des travaux pour absorber une partie des 2 000 véhicules/jour supplémentaires.

### Proposer un projet alternatif

Conçu au niveau communal, s'appuyant sur une forte ingénierie privée, il ne rencontre quasiment aucun réel contre-pouvoir, les diverses institutions consultées n'examinant que leur secteur de compétence. Seule la MRAe a tenté une approche synthétique, posé les bonnes questions et montré les graves lacunes du projet.

Il ressort de son analyse qu'il est probablement indispensable de l'abandonner et de lui substituer un projet d'espace naturel et fluvial de grande taille qui permettrait de combler le déficit d'accès public à la Seine de cette partie de la boucle de Montesson, d'assurer une vraie continuité des trames verte et bleue entre la butte de Corneilles et la Seine et le long du fleuve.

L'ensemble du projet, y compris la création d'un port de plaisance reconfiguré, pourrait faire l'objet d'un véritable débat citoyen intercommunal.