



La mixité urbaine face au bruit, des difficultés à gérer au quotidien

L'exemple de Villejuif (94)*

Alain Maillard,
directeur de l'urbanisme de la Ville de Villejuif

LA MIXITÉ URBAINE CONSISTE à ne plus spécialiser l'urbanisation des villes, en essayant de favoriser le mélange des fonctions urbaines. Pour être simple, on peut dire que les opérations d'aménagement mises en œuvre par les collectivités ne doivent plus aboutir à une spécialisation de l'espace mais au contraire trouver les formes (urbaines) permettant de répondre à cet objectif de mixité. Ainsi, un nouveau quartier doit-il accueillir des constructions destinées à l'habitat, aux loisirs, aux commerces, à l'activité économique... De même, les documents d'urbanisme doivent-ils prévoir des règles permettant de concourir à cet objectif de mixité urbaine. Cependant, des communes urbaines n'ont pas attendu la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) pour mettre en œuvre cette «despécialisation» de l'espace avec plus ou moins de succès.

Une des difficultés importantes rencontrées tient aux problèmes des nuisances et plus particulièrement du bruit engendré par des constructions destinées à différentes fonctions urbaines.

L'idée est de favoriser le développement ou la revitalisation économique dans des quartiers majoritairement résidentiels sans qu'il y ait conflit de voisinage. Il faut, par ailleurs, chercher des solutions afin que la réalisation des équipements publics (école, gymnase...) ou des équipements collectifs d'intérêt général (lieu de culte par exemple) puissent s'insérer dans des secteurs pavillonnaires sans créer de conflit.

La commune de Villejuif a été confrontée, ces dernières années, à trois expériences difficiles touchant cette problématique de la mixité urbaine face au bruit.

Une entreprise dans un secteur résidentiel

Une imprimerie était implantée, depuis le début des années quatre-vingt, dans un quartier à dominante résidentielle (habitations basses et petits collectifs).

La montée en charge de cette entreprise fortement génératrice d'emplois et de recettes fiscales (taxe professionnelle) l'a amenée à fonctionner en trois-huit ce qui n'a pas manqué de créer des nuisances, notamment sonores.

Cependant, ces nuisances étaient dues principalement au problème d'entrée et de sortie des employés plutôt qu'au fonctionnement des machines elles-mêmes installées dans des locaux bien isolés.

Les commandes continuèrent à affluer et au début des années 1990, les riverains, trouvant que les nuisances empiraient, décidèrent de former une association de défense.

L'entreprise de plus en plus à l'étroit déposa une demande de permis de construire pour l'édification d'un bâtiment annexe composé d'un sous-sol pour le stationnement des



Dossier

véhicules, d'un rez-de-chaussée affecté au stockage et à l'entreposage et d'un étage destiné aux locaux sociaux du personnel.

Dans un souci de concertation, les élus municipaux présentèrent, au cours d'une réunion autour du chef d'entreprise et des architectes, le projet aux habitants du quartier ainsi qu'aux membres de l'association très réticents à l'agrandissement de l'établissement.

Les esprits semblaient apaisés et la grande majorité des participants convaincus que l'extension de l'entreprise non seulement ne créerait pas de nuisances supplémentaires mais au contraire permettrait d'améliorer la situation (plus de stationnement dans l'enceinte des bâtiments, meilleures conditions de travail, emplois supplémentaires et augmentation sensible de la taxe professionnelle).

Contrairement au projet, l'entreprise n'a pas respecté la destination du bâtiment et a installé en sous-sol des machines générant du bruit transmis par le sol. Ce phénomène a créé un climat de "guerre civile" dans le quartier (bruit nuit et jour).

L'association de défense du cadre de vie a agi dans plusieurs directions :

- Mise en œuvre de diverses procédures devant les tribunaux : référé civil, expertise, recours administratif en responsabilité contre la commune avec demande d'indemnité de 68 602,06 Euros (4 500 000 francs).
- Pressions d'ordre politique : manifestations, séquestration symbolique de fonctionnaires municipaux.

Par ailleurs, le pétitionnaire n'ayant pas respecté les prescriptions du permis de construire (transformation du sous-sol), une procédure devant le tribunal correctionnel a été engagée par la ville.

Le tribunal administratif n'a pas retenu la responsabilité de la commune en jugeant que les nuisances sonores n'étaient pas dues à une faute commise dans la délivrance du permis de construire mais à l'utilisation détournée du bâtiment.

Les tribunaux civils et pénaux ont condamné l'entreprise à de lourdes amendes et dommages et intérêts ainsi qu'à des travaux d'isolation très onéreux.

Depuis, l'entreprise a quitté la commune laissant une friche difficilement aménageable.

Palais des congrès et habitat collectif

La commune a, au début des années 1990, décidé de réaliser un équipement à vocation culturelle et festive dans un quartier moins urbanisé (grandes emprises foncières délaissées par un ancien projet d'autoroute abandonné).



Le palais des congrès a été réalisé alors que le quartier commençait à s'urbaniser en logements collectifs et, notamment, face au bâtiment ont été réalisés une cinquantaine de logements destinés aux personnels des professions médicales et hospitalières.

L'équipement a connu un grand succès qui a abouti à un fonctionnement continu et notamment en soirée.

Il est vite apparu un conflit de voisinage entre un équipement générateur de certaines nuisances sonores (sortie des utilisateurs peu respectueux de l'environnement immédiat) et les riverains.

Bien que des exigences d'isolation acoustiques aient été imposées lors de la réalisation de l'équipement et des logements (dans le cadre de la réglementation de l'époque), il s'est avéré que ces dispositions étaient insuffisantes.



Dossier

Les conflits de voisinage dus au bruit posent des difficultés dont les réponses restent souvent à l'appréciation des élus. Plusieurs solutions se présentent à la ville :

- La commune refuse la construction de logements à proximité immédiate d'un équipement bruyant alors que les exigences d'isolation acoustiques en vigueur ont été imposées.
- La commune impose des règles d'isolation acoustique plus strictes sans base légale en risquant d'engager sa responsabilité administrative face à un maître d'ouvrage de logements contraint par des limites budgétaires.
- La commune prend le risque d'engager sa responsabilité en ne mesurant pas les risques des nuisances générées par l'équipement qu'elle a réalisé avant d'autoriser l'urbanisation du secteur.
- La commune refuse le permis de construire en remettant en cause la nécessaire mixité urbaine.
- Le maître d'ouvrage des logements anticipe les conséquences de l'implantation de son immeuble et, notamment, connaissant la destination des logements, renforce les mesures de protection acoustique.

Centre de lavage pour automobiles : entre route nationale et quartier pavillonnaire

La commune a délivré une autorisation de réaliser une station de lavage pour les automobiles.

Il ne s'agissait pas d'une station de lavage automatique, mais d'une prise en charge des véhicules par des personnels salariés, sur un terrain en façade d'une route nationale très fréquentée et en fond de parcelle bordant une zone d'habitat pavillonnaire.

L'installation d'un tel équipement privé avait été regardée comme n'apportant que des avantages.

Sans parler de l'intérêt économique, la commune y voyait naturellement une activité bien placée géographiquement permettant de faire la transition entre une zone pavillonnaire et une route à grande circulation (mixité urbaine) et même en assurant un obstacle contre le bruit de la circulation (il s'agissait d'une construction réalisée sur un terrain resté nu).

Le permis de construire avait fait l'objet de toutes les garanties contre les nuisances (consultation des services compétents, respect des réglementations...) mais, le bâtiment n'étant pas une installation classée, la mairie

n'avait pas imposé au pétitionnaire des prescriptions spéciales contre le bruit sur le fondement de l'article R.111-3-1 du Code de l'urbanisme.

Une fois réalisé, le centre de lavage a fait l'objet de plaintes de la part du voisinage parce qu'il générait pendant son fonctionnement des nuisances sonores incompatibles avec la proximité d'habitations (le bruit avait pour origine deux sources : les machines utilisées (aspirateurs) et le claquement des portières lors des opérations de nettoyage), le centre fonctionnant notamment en pleine capacité le samedi.

Bien que les mesures acoustiques réalisées n'aient pas montré un non-respect des réglementations qui, dans le cas contraire, aurait pu engager la responsabilité civile de l'entreprise et la responsabilité administrative de la commune, une solution de compromis a cependant été appliquée. C'est ainsi, qu'un mur anti-bruit a été édifié en fond de parcelle.

Ces trois exemples réels montrent la difficulté de concilier l'impératif de mixité urbaine et le respect du cadre de vie des quartiers urbanisés et de mesurer, lors de l'instruction et la délivrance des autorisations de construire, toutes les conséquences que vont générer les constructions dans leur utilisation.

Ils montrent également que les normes d'isolation acoustique peuvent être respectées mais restent insuffisantes pour pallier certaines nuisances et que, bien souvent, les moyens juridiques à mettre en œuvre pour les éviter n'existent pas.

Une vaste réflexion reste à engager.

*** Extrait d'un ouvrage à paraître aux éditions du Moniteur : «Environnement et nuisances sonores» dans la collection des Guides pratiques.**