

Analyse critique du projet de PLU par les principales associations de défense du Vésinet

Cette analyse fait suite à l'avis du Syndicat d'Initiative et de Défense du Site, transmis à Monsieur le Maire au mois d'octobre dernier, après la phase de concertation de septembre.

Cet avis reste valable car la plupart des points évoqués n'ont pas reçu de réponse. Il a trouvé ensuite un large écho dans la population, auprès des Associations, de responsables politiques, et de tous nos adhérents qui lui ont apporté un franc soutien.

L'étude des documents règlementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation ; Règlement) qui nous ont été communiqués depuis, ne fait que renforcer cet avis.

Les critiques qui vont suivre résultent du travail de membres du Syndicat d'Initiative mais aussi de contributions des associations AEB, Sauver-Le-Vésinet, AVNR, et elles constituent la synthèse commune de nos analyses.

Un important travail d'analyse et de réflexion sur le territoire communal a visiblement été entrepris et nous attendons de pouvoir disposer des deux premières parties du PLU pour pouvoir évaluer la traduction dans le règlement les engagements du PADD (qui a été discuté mais pas encore approuvé et dont on ne connaît pas le contenu exact).

Néanmoins, il ressort de notre examen collégial et approfondi du règlement que plusieurs points sont inacceptables car ils **remettent en cause dans leur fondement, l'identité et la pérennité de la Ville-parc.**

On rappellera, comme devrait d'ailleurs le faire le règlement de manière plus explicite, que la ville-parc est constituée de la **totalité du secteur pavillonnaire inscrit au titre des sites par arrêté ministériel du 10 juillet 1970.** La municipalité a donc, à cet égard, le devoir et même l'obligation de prévoir dans son PLU les conditions nécessaires au maintien de ce classement. La Ville-parc forme un tout indissociable, avec le « joyau » que constituent les lacs, les rivières et les pelouses (classés) mais aussi « l'écrin protecteur » qui le met en valeur et que forment tous les quartiers pavillonnaires (inscrits) qui les entourent.

La richesse esthétique, historique, culturelle de la Ville-parc fait partie du patrimoine commun : pour les Vésigondins comme pour les habitants des communes voisines ainsi que pour tous les promeneurs et amateurs de paysages, d'architecture ou de patrimoine qui viennent la visiter.



Le choix de protéger une zone « emblématique » ne pose pas qu'un problème sémantique. Il révèle une erreur de concept. Il ne s'agit pas de protéger *un parc dans la ville*, ce qui serait somme toute banal, mais une *Ville-parc* une « ville au cœur d'un parc », exemple unique. Le Vésinet, ce n'est pas quelques kilomètres de pelouses, de petites rivières et quelques douzaines de grandes villas. C'est *une Ville-parc* créée d'un seul tenant, d'un seul coup, imaginée par un homme, et que cinq ou six générations d'habitants se sont appliquées à préserver, avec obstination.

Notre critique du projet de PLU ne va pas à l'encontre du *porter à connaissance* de l'Etat. Au contraire, sur les deux thèmes majeurs rappelés dans le PADD (pour ce que nous en savons), nous souhaitons **renforcer les moyens de nature à préserver la Ville-parc** (en étant d'ailleurs et malheureusement en deçà de l'actuel POS) et nous allons beaucoup plus loin dans la logique de favoriser la mixité sociale.

Principales attentes des associations

1 - Maintien de l'unité et du caractère pavillonnaire de la Ville-parc avec :

- la réintégration de la zone UE actuellement exclue ;

Devenue « emblématique » d'un rejet unanime, elle doit être rebaptisée (UFc par exemple), pour que les habitants de ce secteur et leurs vis-à-vis comprennent bien le projet qui les a fait, à juste titre, réagir est abandonné. Il faut rétablir le COS (c'est maintenant prévu), rétablir la taille minimale de parcelle et réduire l'emprise au sol à 20% comme elle l'est actuellement.

- l'interdiction claire et explicite de construire des immeubles collectifs au sens de l'aspect formel et des volumes qu'ils supposent.

Comme l'exige la réglementation nationale, une habitation pourra contenir 2 ou 3 logements (voire plus si le COS le permet vraiment), mais le parti architectural adopté et les dimensions seront clairement conformes au caractère pavillonnaire propre à la Ville-parc, qui est certes éclectique mais homogène dans sa nature (villas modernes ou contemporaines, pavillons traditionnels, maisons dites meulières, villas anglo-normandes ou régionalistes, cottages, maisons de maître, grandes demeures, etc.).

- Le terme « emblématique » à proscrire.

Ce qualificatif, admissible sous la plume d'un journaliste, n'a rien à faire dans le règlement, texte juridique, d'un PLU. De plus il est par trop discriminant entre les Vésigondins. Enfin, il exprime le contre-sens évoqué plus haut.

2 - Maintien des surfaces minimales de terrain actuelles dans les secteurs pavillonnaires classés en site inscrit comme le permet le code de l'urbanisme

A ce sujet, la doctrine actuelle pousse à abandonner la règle de surface de terrain au profit des autres règles liées au projet de construction comme l'emprise au sol, les règles d'implantation ou la hauteur. Nous pensons au contraire que les règles s'imposant au terrain conservent toute leur importance au Vésinet, du fait d'un parcellaire devant conserver son caractère aéré mais aussi constamment soumis au risque de morcellement. On notera que le passage au PLU supprime *de facto* les anciennes règles prévues au POS en matière de gestion des divisions, ce qui rend d'autant plus nécessaire le maintien des règles de surface de terrain.

3 - Réexamen à la baisse des COS des différentes zones pavillonnaires

En particulier, le COS de la zone UFb prévu à 0,45 (et donc supérieur à celui de la zone UE) est incompréhensible.

4 - Réexamen des hauteurs maximales dans les zones au parcellaire « resserré »

Celles-ci doivent rester raisonnables (par exemple 11m50 en UFb est excessif et n'est d'ailleurs pas justifié par l'existant), car plus la surface des terrains est faible plus on doit être attentif à l'altimétrie (en règle générale dans les lotissements pavillonnaires, les hauteurs ne dépassent pas 8 à 9 m).

5 - Réflexion approfondie sur les exceptions trop souples et trop nombreuses pouvant être accordées dès lors qu'il s'agit de constructions existantes.

Ces exceptions ont pour résultat le fait que finalement tout peut être permis pour ces constructions qui concernent pourtant l'essentiel des projets !

Or, ou bien la règle prévue est justifiée et elle doit s'appliquer à toutes les constructions. Ou bien, elle n'est pas justifiée et on ne voit pas pourquoi on l'édicterait.

A cet égard, le principe jurisprudentiel rappelé dans la partie Généralités (un projet d'extension ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction à une règle) constitue un bon compromis entre la volonté de donner le plein effet à une règle et le souci de tenir compte de l'existant. Ce principe doit donc suffire.

Seul, le cas de l'amélioration de l'habitat des petits pavillons de l'entre deux guerres mais ne disposant pas d'une surface de terrain suffisante, pourrait obtenir une dérogation dans des proportions raisonnables.

Si, comme on l'entend dire, les mesures prévues à cet effet dans le POS de 1992 sont désormais jugées illégales, nous demandons encore une fois à consulter le texte de l'arrêt du Conseil d'Etat qui aurait tranché ce point.

A l'inverse, pour les terrains de taille importante, il convient de ne pas favoriser, par des règles trop lâches, des extensions hors de proportion (conduisant à des habitations de plus de 275-300 m² et plus...) et qui, par conséquent, se feraient au détriment des espaces libres et de l'harmonie de l'existant, mais aussi au détriment de l'équilibre du parc immobilier et finalement de la mixité sociale.

6 - Application d'un taux de 30% de logements sociaux sans aucun seuil à prévoir

Il est évident que l'existence d'un seuil élevé comme le prévoit le projet actuel (800 m² ou 8 logements) n'aura absolument aucun effet positif sur la construction, pourtant nécessaire, de logements sociaux. L'existence d'un seuil ne peut qu'à la fois conforter l'image négative que donne à cet égard notre commune, fragiliser le futur règlement par rapport à l'obligation légale de mixité sociale, conduire à une impasse financière avec l'alourdissement des pénalités, et, sans aucun doute, rendre inaudibles nos préoccupations concernant la préservation de l'environnement et du cadre de vie de notre commune.

7 - Les maisons remarquables : le mieux peut être l'ennemi du bien

La liste d'une centaine de demeures introduite dans le POS de 1992 avait été établie par la Commission d'Urbanisme avec l'ABF et Sophie Cueille, auteur du livre *Le Vésinet, modèle d'urbanisme paysager*, consécutif à l'étude du pré-inventaire du patrimoine qu'elle avait conduite.

Il est très sérieusement à redouter que, cette liste étant multipliée par 5, le tribunal administratif, en cas de recours contre une décision de la mairie excipant de cette liste, la considère comme peu crédible car comprenant quelque 20 % de l'ensemble des maisons du Vésinet. C'est, par exemple, le cas à Paris où une mesure analogue suscite de telles procédures.

Cette liste est donc à réétudier. Elle relève de l'AVAP qui aurait dû être mise en place avant le PLU et qui est plus que jamais indispensable et urgente.

8 - Le stationnement : à revoir

Les règles prévues n'obligeant plus qu'à une place (au lieu de deux) de stationnement pour des grands appartements privés (100 m², 75 m²) ne manqueront pas d'avoir un effet désastreux sur l'encombrement, déjà constaté, de nos rues dans les secteurs UA et UB. Quoi qu'on en puisse penser, les Vésigondins ne font pas le choix d'une seule voiture par foyer. Cela porterait préjudice aux besoins de stationnement ponctuel des clients des commerces, professions libérales et restaurants.

9 - Le cas particulier des terrains de l'Hôpital

Les projets d'aménagement des terrains autour de l'Hôpital entraînent la création de nouvelles zones, spécifiques qui requièrent une attention particulière. Et la conformité avec les engagements pris au cours des étapes préparatoires à la création de la ZAC doit être respectée.

Quelques exemples :

- La surface de plancher pour les 400 logements doit être revue à la baisse (Art. UD14). Le PLU autorise environ **10% de plus de surface** que prévu dans le protocole signé avec l'Etat !

En effet ce protocole prévoit 30 000 m² de SHON d'habitat (plus 3 à 5 000 m² de SHON d'activité et de services). Et le PLU prévoit 30 000 m² de surface de plancher. Ceci est inacceptable car la surface de SHON est supérieure d'environ 10 à 15 % à la surface de plancher. Prévoir 30 000 m² de plancher revient à prévoir 33 000 m² de SHON.

- Le nombre de places de stationnement notablement insuffisant, doit être augmenté (Art. UD12). Le problème se posera dans le nouveau quartier comme dans le reste de la commune.

- Arbres remarquables (Art. UD13): aucun n'est retenu si l'on en juge par les plans diffusés ! A revoir. **La protection des arbres remarquables est impérative.** Une centaine d'arbres remarquables ont été identifiés dans l'annexe de la révision du POS de 2009. Or tous ont disparu dans les plans du PLU, ce qui ouvre la porte à leur disparition physique.

Ces points constituent les **principaux défauts majeurs** du projet de règlement actuel car ils touchent aux principes même de l'urbanisation de notre commune qui, faute de terrains mutables, doit se poursuivre de façon raisonnable et raisonnée. Bien entendu, il reste un nombre important d'autres **points relevant du niveau de détail**, mais potentiellement importants qu'il faudra évoquer dans les étapes futures de la concertation.

Le SIDSV comme les associations, qui se sont regroupés, sont tout disposés à s'en expliquer et à travailler ensemble sur des propositions de rédaction alternatives.

La méthode de concertation

Les Associations impliquées dans ce travail d'analyse expriment unanimement la nécessité de créer **un groupe de travail ad hoc pour procéder à la révision détaillée du projet actuel de PLU.** Celui-ci serait composé de représentants des associations (2 par association), aux côtés des experts et personnalités que la Mairie jugera utile de faire participer à ce travail de révision.

Cette instance devra être le lieu **d'une vraie concertation** sur les objectifs du nouveau PLU et le détail des dispositions de son règlement et non une chambre qui ne ferait qu'entériner des décisions déjà prises, avec le risque d'aboutir, une nouvelle fois, à une situation de blocage.

Un calendrier devra être établi d'un commun accord pour effectuer cet indispensable travail de révision **dans un délai le plus court possible mais raisonnable.**

Les membres du groupe de travail doivent avoir accès à la totalité des informations et documents nécessaires (Rapport de présentation, PADD, comparaison POS/PLU) afin de pouvoir agir efficacement. Nous disposons au sein de nos associations de compétences et d'expertise que nous mettrons bien volontiers à contribution pour aboutir à un **projet de PLU qui recueille un large assentiment parmi nos concitoyens.** Nous sommes aussi capables « de clairvoyance et de modernité ». L'élaboration d'un PLU réussi suppose beaucoup d'écoute et de réelles compétences.

Conclusion

L'objet du PLU est de concilier trois grands objectifs majeurs : préserver la Ville-parc, renforcer la mixité sociale, répondre aux attentes de l'Etat en matière de nouveaux logements. Tel que nous l'envisageons, le PLU, répond à ces trois objectifs :

- **Il préserve la Ville-parc**, en prenant en compte toutes les composantes de notre ville et en permettant une évolution raisonnable,
- **Il renforce la mixité sociale**, par un effort sans précédent : l'application d'un taux de 30% de logements sociaux, sans aucun seuil à prévoir, dans tout nouveau programme de logements,
- Il prend toute sa part dans les efforts demandés par l'Etat en matière de nouveaux logements, par **l'urbanisation raisonnée** des terrains de l'hôpital et la **densification progressive des « zones de centralités »** telles qu'elles existent actuellement.

Le Vésinet, 16 décembre 2012