

# Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet

## Plan local d'Urbanisme du Vésinet

Contribution à l'enquête publique, 15 novembre 2013

---

Le Vésinet, né sous le Second Empire, est un site historique de l'Urbanisme paysager. Sa conservation est d'intérêt général. Il ne s'agit donc pas seulement, de permettre de construire davantage mais de fixer des règles contraignantes pour protéger ce lieu unique de la spéculation et de la banalisation.

La « densification » n'est pas ici la priorité. On ne résoudra pas le manque de logement dans la Région parisienne en effaçant le caractère « pittoresque » que nos aînés se sont obligés à construire et à préserver depuis plus de cent-cinquante ans.

### Introduction

Lorsqu'en septembre 2012, le premier projet de PLU fut présenté aux Vésigondins, le Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet (SIDSV), association régie par la loi de 1901, fondée en 1911, agréée pour l'urbanisme au titre l'article L 121.8 du Code de l'Urbanisme, rendit public un « avis » [annexe 1] mettant en lumière plusieurs graves défauts du projet, au niveau du zonage et de ce qu'on connaissait alors du règlement. Une demande pressante de concertation fut adressée à la municipalité.

En l'absence de réponse de celle-ci d'une part, et d'autre part devant le grand intérêt du public et de plusieurs autres associations pour l'avis exprimé par le SIDSV, un travail en commun fut entrepris pour approfondir l'étude du projet et des documents annexes au fur et à mesure de leur mise à disposition.

Deux documents supplémentaires furent publiés par le SIDSV, en étroite collaboration avec les Associations *Aménagement et Environnement de la Boucle* (AEB), *Association du Vésinet-Nord et Riverains* (AVNR), *Sauver le Vésinet* (SLV), puis *Défense et Rayonnement de Wood-Cottage* [Annexes 2 et 3].

Après plusieurs mois de tergiversations de la municipalité, quelques entrevues sans réelles possibilités de dialogue et la collecte par les associations de plus de 1500 signatures demandant le retrait du projet de PLU, celui-ci fut malgré tout arrêté par le conseil municipal, le 24 janvier 2013.

Le SIDSV, poursuivant son travail d'information prépara un document à l'adresse des personnes publiques associées [annexe 4]. Ce document donne une bonne synthèse de notre position vis-à-vis du premier projet de PLU.

Mais la démission d'une partie du conseil municipal entraînant, en avril 2013, l'élection d'une nouvelle équipe a changé la donne. Aussitôt après son arrivée aux affaires, cette nouvelle équipe, composée de nombreux anciens membres des associations engagées dans la remise en cause du projet de PLU – ce qui témoigne du soutien d'une grande partie de la population vésigondine à notre action et lui donne sa légitimité – a souhaité mettre en place une véritable concertation.

Au cours de près de quarante heures de réunions de travail auxquelles ont participé six membres du SIDSV dont quatre membres de son Comité directeur, avec les élus, d'autres membres des mouvements associatifs, les services municipaux et l'assistance à maîtrise d'ouvrage, tout le principe de zonage, tous les articles du règlement, et le rapport de présentation ont été minutieusement étudiés.

Le SIDSV a eu à cette occasion la possibilité d'exposer ses remarques, de développer ses positions et de les confronter aux aspects législatifs et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles positions divergentes de ses interlocuteurs. C'est aussi le SIDSV qui a signalé la possibilité légale d'interrompre l'enquête publique pour se donner le temps de procéder aux « modifications substantielles » nécessaires.

Nous voulons souligner ici que notre démarche n'a pas pour but de défendre les intérêts de quelques particuliers adhérents (intérêts forcément divers, changeants et contradictoires) mais s'efforce de « *veiller au respect des principes qui ont présidé à la fondation du Vésinet, à la fois dans le texte des règlements et dans l'exécution de ceux-ci, d'exercer une action constante d'information pour la défense du site, auprès des habitants, des élus et de l'Administration* » selon la lettre de nos statuts.

## Rappels historiques

Pour expliquer et justifier notre démarche, il faut rappeler quelques données historiques :

### 1) Les sites classés et inscrits

En 1934, c'est au terme d'une action conjointe de la municipalité du Vésinet et du SIDSV, entreprise dès la parution de la loi du 2 mai 1930 réorganisant la protection des monuments naturels et des sites, que fut signé l'arrêté de classement suivant (5 février 1934): « *Sont classés parmi les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, le Grand Lac ou Lac des Ibis et les pelouses formant le domaine communal du Vésinet (Seine-et-Oise).* »

Les lacs et rivières encore détenus à l'époque par la Compagnie des Eaux (SLEE) avaient fait l'objet d'un arrêté d'inscription (1<sup>er</sup> février 1934): « *Le lac de la Station, le lac Supérieur, le lac de Croissy et le lac Inférieur du Vésinet (Seine-et-Oise), avec les cours d'eau réunissant ces lacs entre eux et au lac des Ibis, sont inscrits à l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général.* »

En 1983, ces deux arrêtés seront abrogés et remplacés par un nouvel arrêté de classement: « *Est classé parmi les sites du département des Yvelines l'ensemble formé sur la commune du Vésinet par les lacs, les rivières et les pelouses les bordant* ». Ce nouvel arrêté, du 25 Juillet 1983 précisant chaque parcelle contenue dans cet ensemble, sera modifié le 10 janvier 1984 pour corriger certains détails.

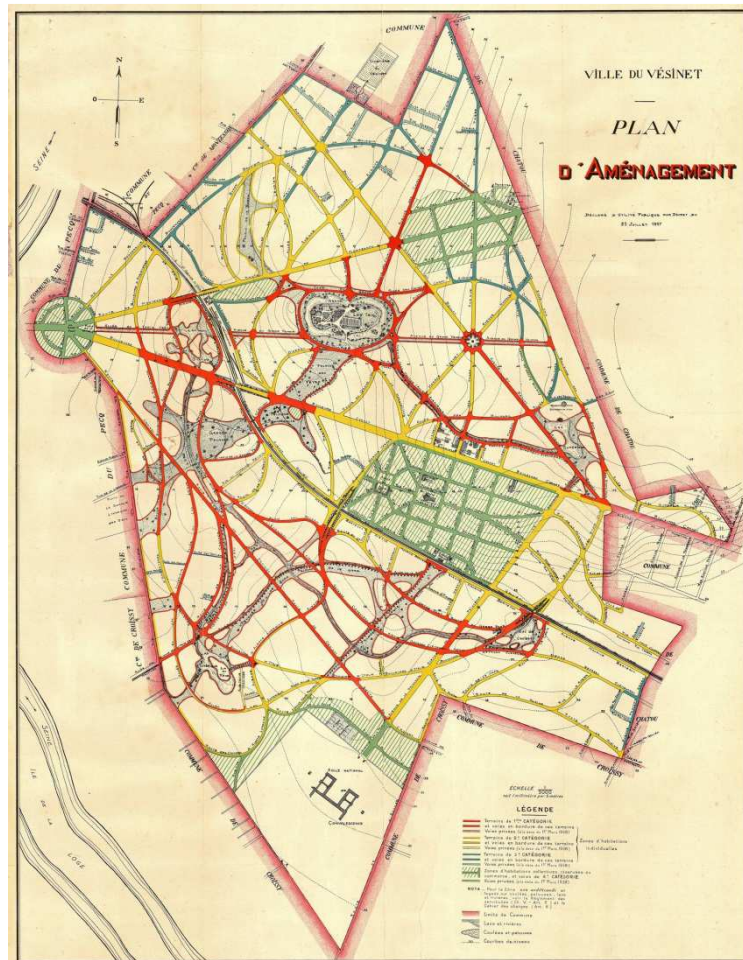
En 1932, une loi autorisait l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne auquel seraient subordonnés les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des communes. Celles-ci, dans un rayon maximum de 35 km, devaient établir un projet en application des lois de 1919 et 1924. C'était le cas du Vésinet.

Ce projet d'aménagement de la région parisienne consacrait quelques lignes au Vésinet où l'on pouvait lire : « *Il serait désirable que le plan d'aménagement communal [du Vésinet] interdise un morcellement excessif des propriétés et qu'il fût respecté, dans toute la mesure possible, les dispositions originaires du lotissement. La beauté et l'agrément du Vésinet se trouveraient ainsi sauvegardés .... Par ailleurs ce plan délimitera à l'intérieur du périmètre d'agglomération une zone d'habitations collectives et une zone d'habitations individuelles. La superficie de la première de ces zones ne devrait pas dépasser 40 hectares.*»

Pour atteindre ces objectifs, le Vésinet s'est doté en 1937 d'un « plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension » qui présentait les innovations suivantes:

- classer en diverses catégories, les terrains du Vésinet et définir, pour chacune d'elles, des dispositions particulières en fonction du niveau de morcellement de chaque zone (tailles minimales des parcelles, zones *non aedificandi* en façade sur rue;
- marges latérales d'isolement fixées en fonction de la largeur du terrain, etc.),
- règles d'emprise au sol (30% dans les catégories où seules des maisons pouvaient être construites, 70% dans les zones denses),
- hauteurs réglementées en fonction du type d'habitat.

Le 8 juillet 1970, l'arrêté d'approbation du nouveau plan d'urbanisme du Vésinet était signé par le Préfet des Yvelines et, le 10 juillet, l'arrêté d'inscription de l'ensemble des zones résidentielles rédigé en ces termes : « Est inscrit sur l'Inventaire des Sites pittoresques du Département des Yvelines l'ensemble du secteur résidentiel d'habitations individuelles de la commune du Vésinet », était signé par le Ministre des Affaires Culturelles.



Plan d'Aménagement de 1937

Tenant compte de l'existant, il délimite trois catégories de zones résidentielles : rouge, correspondant largement à la nouvelle zone UG (UG, UGa), jaune (actuelle UF), bleue (actuelle UFb). Il précise aussi les zones denses qui correspondront aux secteurs non-inscrits dans l'arrêté de 1970.

Ces arrêtés de classement et d'inscription avalisent le développement de la commune selon le plan la partageant en trois types de territoires en les dotant d'une protection graduée:

- Un espace public, paysager, œuvre du Comte de Choulot, classé parmi les sites du département, inconstructible.
- Un espace privé, caractérisé par sa nature *pavillonnaire* et très arborée, nécessitant des règles strictes destinées à éviter le morcellement, à préserver le caractère *pittoresque* (étymologiquement « ce qui mérite d'être peint » ou plus généralement « ce qui attire l'attention, charme ou amuse par un aspect original ») et la richesse architecturale, inscrit sur l'Inventaire des Sites pittoresques du département.
- Un espace circonscrit d'habitations principalement collectives, d'activités commerciales et de services nécessaires à la vie de la commune, prévus dès la création de la ville-parc (le Village, le Quartier des Charmettes, le Quartier du Rond-Point) ou édifiés plus tardivement (Quartier Princesse, Ilot des Courses).

D'autre part, le premier règlement d'urbanisme, déclaré d'intérêt public en 1937, avait pris en compte « l'existant » en divisant le secteur pavillonnaire en trois zones définies par le degré de morcellement. L'arrêté d'inscription de 1970 a retenu le principe général voulu par les concepteurs de la ville-parc, à savoir : *des maisons dans des jardins arborés*. Ce cas, unique en France, d'une ville entièrement paysagère, en fait un modèle d'urbanisme, mondialement reconnu, appartenant au patrimoine national.

Avec ces protections au titre des sites, il y a lieu de mentionner les périmètres de 500 m autour des édifices classés (Wood Cottage) et inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (Eglise Ste Marguerite, Palais rose, Villa Berthe, Hôpital).

**Dans le but de construire ce PLU dans l'esprit de cette création urbaine et paysagère unique, nous avons tenu à faire apparaître les éléments exposés ci-dessus dans le rapport de présentation qui, dans la version de janvier 2013, ignorait complètement l'arrêté d'inscription de 1970.**

Le nouveau plan de zonage, profondément remanié, permet de préserver ce concept général de 1937, renforcé par l'arrêté d'inscription de 1970, sur le principe d'une vaste zone pavillonnaire et de plusieurs secteurs denses prévus dès l'origine. Il s'appuie sur les éléments de paysage, les quartiers, les espaces verts très fortement déterminés par des règles d'urbanisme stables depuis plusieurs générations, et protégées au titre de l'arrêté d'inscription.

## 2) Les tailles minimales de parcelles

Le code de l'urbanisme (L.123-1.5) réserve le recours aux tailles minimales de parcelles, entre autres, à « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager* ». Dans le cas du Vésinet, cette disposition se justifie par le caractère de « *modèle français d'urbanisme paysager* » concrétisé par le classement de la partie paysagère publique (arrêtés de 1983-84) et par l'inscription de toute la partie résidentielle « pavillonnaire » de la commune (arrêté de 1970). On trouve ici le principe dit du joyau et de l'écrin, classique en urbanisme.

**Nous avons tenu à faire figurer dans le rapport de présentation la justification historique de ces dispositions : la volonté des concepteurs du Vésinet de réaliser un parc paysager et « une forêt habitée » dispersée dans ce parc, ainsi que les contraintes pratiques qui en découlent.**

Il faut tenir compte aussi de justifications pratiques. La ville bâtie à l'origine sur une forêt de chênes, compte aujourd'hui 36000 arbres dont 30000 dans le secteur privé. L'hétérogénéité du parcellaire, sur l'ensemble de la commune résulte de l'évolution du territoire, très libérale durant un demi-siècle, faisant cohabiter des propriétés de natures très différentes. Les plus grandes propriétés se sont constituées dès le début par le regroupement de plusieurs lots du lotissement initial. Leur valeur paysagère et environnementale motive leur sauvegarde en l'état. Là où leur nombre et leur concentration le permettent, des zones (UG) ont été tracées et les tailles minimales ont été fixées à 1200m<sup>2</sup> (UG) ou 2000m<sup>2</sup> (UGa).

Les propriétés constituées à partir du lotissement initial et faiblement morcelées constituent la zone « pavillonnaire » (UF). Une taille minimale a été fixée à 900m<sup>2</sup> pour éviter un morcellement excessif en conformité avec les principes posés plus haut. Certaines portions de cette zone ayant connu un morcellement plus fort avant la mise en place des règlements d'urbanisme justifient, pour tenir compte de l'existant, une zone UFb avec une taille minimale de 700m<sup>2</sup>.

Enfin, les zones pavillonnaires des centralités, souvent de grande qualité, mais non incluses dans la zone inscrite à l'inventaire (UFa) n'ont pas été assujetties à des tailles.

## Avis du SIDSV sur les « modifications substantielles »

Les principales modifications apportées au projet de PLU ont été détaillées dans une note rendue publique par la municipalité [Annexe 5]. Dans la mesure où celles-ci résultent d'un travail en commun et d'une négociation menée dans les meilleures conditions, nous les reprenons à notre compte et les jugeons positives.

Ce sont :

- Le renforcement des mesures de préservation du site « inscrit » en fondant le zonage sur l'arrêté du 10 juillet 1970 (et en tenant compte, çà et là, de l'existant).
- Le rétablissement d'une surface minimale pour les parcelles, en se fondant sur l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, comme nous l'avons justifié plus haut pour tout le territoire communal inscrit comme *site pittoresque*.
- L'abaissement de certains COS par rapport au projet de la municipalité précédente, en tenant compte des changements de définitions introduites par la loi, qui favorisent la construction.
- La prise en compte, au mieux, des exigences de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA), en particulier sur la question du logement social. Une proportion de 30% de logements sociaux à partir de 4 logements a été retenue. L'identification de réserves foncières, exclusivement destinées à la construction de logements sociaux a permis de concrétiser les affirmations de bonne volonté de la municipalité dans ce domaine et a rassuré les pouvoirs publics.
- L'identification des arbres remarquables et des EVP sur une carte spécifique annexée au règlement d'urbanisme.
- L'Assouplissement des règles de retrait et de hauteurs des bâtiments facilitant la construction dans les zones denses.

## Aspects jugés insuffisants par le SIDSV

Si nous nous félicitons des nombreuses améliorations apportées au projet de PLU présenté à l'enquête publique, nous voulons mentionner les points qui nous paraissent soulever encore les plus grandes objections :

- L'absence d'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) qui seule peut donner à l'urbanisme la dimension « qualitative » plus que nécessaire au Vésinet. En toute logique, elle aurait dû être définie avant le PLU. Elle n'en demeure pas moins indispensable.
- La question du stationnement. Les règles en la matière ont certes été améliorées dans cette dernière version du PLU mais elles demeurent trop limitées. Elles se fondent sur des contraintes imposées par les pouvoirs publics se référant à des estimations illusoire de réduction de l'usage de l'automobile. Nous savons cependant qu'il faudra bien des années avant que cette tendance influence l'état de nos rues et de nos zones dites de « centralité ».

## Résumé

Le Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet (SIDSV), association centenaire dont le but est de « *veiller au respect des principes qui ont présidé à la fondation du Vésinet, à la fois dans le texte des règlements et dans l'exécution de ceux-ci, d'exercer une action constante d'information pour la défense du site, auprès des habitants, des élus et de l'Administration* » est pour une large part, à l'origine de la remise en cause du projet de PLU arrêté le 24 janvier 2013.

Après l'élection d'une nouvelle équipe municipale, le SIDSV a très activement participé à l'élaboration des « modifications substantielles » apportées au zonage, au règlement et au rapport de présentation aboutissant au nouveau projet présenté à l'enquête publique à partir du 15 novembre 2013.

Le SIDSV se félicite des excellentes conditions de la collaboration qui ont conduit à ce résultat malgré les contraintes de temps. Il remercie les nouveaux élus d'avoir permis ce travail en profondeur et les services municipaux pour leur professionnalisme.

Le SIDSV approuve largement les modifications introduites et soutient le projet de PLU tel qu'il est proposé aux Vésigondins, tout en précisant que ce projet est le résultat d'un difficile arbitrage entre la nécessité de règles contraignantes indispensables à la sauvegarde du Vésinet, site pittoresque protégé, et les règles imposées par les pouvoirs publics prenant peu en compte cette spécificité. En particulier, les dispositions concernant le stationnement ne lui paraissent pas appropriées à notre commune, même si elles vont au-delà des recommandations de l'Etat.