

Avis du Syndicat d'Initiative et de Défense du Site sur le projet de Plan local d'Urbanisme

Le **Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet** (SIDSV) est une association régie par la loi de 1901. Fondée en 1911, elle est agréée pour Le Vésinet, d'une part au titre de l'article L 121.8 du Code de l'Urbanisme, et d'autre part au titre des articles L 160.1 du Code de l'Urbanisme et 40 de la Loi du 10 Juillet 1976 relative à la Protection de la Nature.

Le Vésinet est un site historique de l'Urbanisme. Sa conservation est d'intérêt général. Le Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet a pour but 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.

Préambule

Le comité du SIDSV ne disposant pas du règlement en cours d'élaboration, ses observations s'appuient sur les informations portées à la connaissance du public à l'occasion de l'exposition (hall de la mairie du 10 au 29 septembre 2012) complétées par la réunion publique du 13 septembre 2012 [¹] ainsi que des éléments glanés dans les commissions municipales et les groupes de travail où le SIDSV est représenté.

Il va sans dire qu'une étude approfondie, zone par zone, article par article, du PLU sera nécessaire avec le règlement complet, et le plan détaillé.

L'exposition qui vient de se terminer a montré le projet de plan de zonage avec quelques indications sur le futur règlement qui mériteront d'être complétées, voire parfois, revues.

Sur le plan pédagogique, pour permettre aux non-spécialistes du droit de l'urbanisme (ce qui représente la quasi-totalité des Vésigondins) de comprendre le dossier, nécessairement complexe, et donc d'évaluer l'enjeu, l'impact et l'intérêt des futures dispositions, **il faudra faire l'effort de présenter aux habitants des comparaisons :**

- entre les périmètres et superficies des zones actuelles du POS et futures du PLU,
- entre les règles définies dans l'un et l'autre en matière de densité, hauteur, emprise au sol, implantation, places de stationnement...

La future enquête publique devra impérativement effectuer ces comparaisons car, à travers les questions posées ou les avis émis par des Vésigondins sur le cahier d'observations de la récente consultation publique, on voit bien que cela intéresse, voire inquiète, au plus haut chef nombres de nos concitoyens.

En second lieu, il sera nécessaire de rendre plus explicite et concrète la formulation de certains objectifs recherchés et de certaines solutions envisagées. A cet égard, le public n'a pas manqué de s'interroger sur la signification et la portée pratique de concepts ou de termes. Comme ceux-ci n'ont rien de juridique, sont parfois ésotériques ou technocratiques, l'interprétation peut en être hasardeuse. **Il faudra être plus précis dans la rédaction du rapport de présentation final et du règlement.**

Quelques exemples seront développés plus loin.

¹ *Nous regrettons vivement que le diaporama de cette réunion nous ait été refusé pour être finalement mis en ligne sur le site web de la ville le 5 octobre, donc bien APRES la fin de la concertation ! De ce fait nous n'avons pu en tirer le meilleur parti.*

Le Zonage

On ne voit nulle part l'effet du classement du Site et de l'inscription de toute la zone résidentielle de la commune au titre des « **monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque** ». Pourtant, ceci justifierait certains choix, différents de ceux retenus.

Le premier de ces choix serait de maintenir POUR TOUT LE SECTEUR RESIDENTIEL, des tailles limites de parcelles, reprenant les principes qui ont présidé à la sauvegarde du Vésinet. Les tailles très variables des parcelles existantes, héritées d'avant le premier plan d'Urbanisme, et même d'avant le premier classement (1934) pourraient justifier des clauses particulières, des exceptions.

Le ministère en charge de l'urbanisme estime que « *la réglementation des caractéristiques des terrains a des incidences importantes sur le paysage urbain et naturel, sur le maintien ou la modification de la structure foncière existante... L'édiction de règles peut être notamment motivée par la volonté : – d'obtenir une urbanisation aérée, de préserver une morphologie parcellaire, en évitant les divisions foncières; – de conserver un rythme de façade sur rue; – d'inciter les regroupements parcellaires afin de limiter l'implantation de constructions sur de petites parcelles de forme irrégulière...* » (Manuel du POS – 1999).

Aujourd'hui, la règle prescrivant une surface minimale de terrain n'est possible que si elle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (article L123-1-5-12° du code de l'urbanisme). On notera que cette rédaction est différente de la formulation maximaliste faite par le CODRA en réunion publique « *sauf en justifiant une spécificité paysagère remarquable* ».

Le Conseil d'Etat dans une affaire récente s'est prononcé sur le bien fondé de la règle lorsqu'il s'agit de faire obstacle à la division des propriétés (CE n°333937 du 18 novembre 2011, Commune de Saint Germain en Laye).

Certes, les règles de surface minimale de terrain sont controversées. Le principe, en zone urbaine, est de pouvoir construire et il arrive que quelques mètres de surface faisant défaut empêchent en effet de construire. La réponse à apporter au cas particulier des petits terrains est à rechercher dans la prescription légale de **règles d'exceptions** clairement encadrées (CE n°339619 du 30 septembre 2011 Commune de Saint Maur des Fossés – GRIDAUH Site internet : gridauh.fr - *Ecriture du PLU, fiche 6 : écriture des règles alternatives et exceptions*) et non pas dans la suppression pure et simple de telles règles.

Les trois surfaces minimales de 700, 1000 et 2000 m² applicables aujourd'hui au Vésinet sont, sauf exceptions, conformes au parcellaire existant et utilisées depuis au moins 30 ans (le principe a été introduit dès 1937), elles contribuent de façon structurelle au maintien du caractère aéré de la ville-parc. On est donc loin du *gigantesque gaspillage qui consiste à exiger 5000 m² voire un hectare pour construire* comme le déploreraient certains commentateurs de la loi SRU.

Elles sont par ailleurs connues, comprises et acceptées par les habitants du Vésinet.

Les supprimer serait un non-sens.

La **Zone UE**, telle que définie dans le projet est ouverte à un changement de nature (même si concrètement, il serait lent et limité comme le disent certains), qui est en rupture totale avec les précédents documents d'urbanisme et avec l'inscription à l'inventaire supplémentaire (1971) qui avait pris « en l'état » cette partie de notre territoire. Elle a peu varié depuis.

En outre, cette évolution est en pleine contradiction avec le PADD puisqu'elle tend à augmenter le nombre de logements mais exclut pratiquement les logements sociaux (opérations trop petites, pas rentables), aggravant ainsi le déficit de logement social dans la commune. Cette zone s'inscrit en fait dans la définition « *Ville parc intermédiaire resserrée* ».

Enfin, la réaction des habitants est extrêmement défavorable. Ils sont particulièrement sensibles au fait que cette zone cumule déjà les inconvénients d'être loin des centralités, enserrée en

limite de commune, sans possibilité facile de sortie, desservie par une voirie étriquée, déjà encombrée par le stationnement. Pour eux, favoriser un accroissement de population dans cette zone est absurde.

La zone UE ainsi banalisée ne répondrait plus aux conditions de classement du site inscrit. En même temps, elle ne pourrait fournir une réponse aux exigences de l'Etat en matière de construction de logements.

Dans la forme, quelques expressions ne nous paraissent pas recevables :

UG : « *ville-parc emblématique* » : ce terme est superfétatoire ; « ville-parc » suffit car comment imaginer au Vésinet une ville-parc qui ne soit pas emblématique !

UE : « *quartier résidentiel resserré* » : est-ce un constat ou un objectif ? En tous cas, le terme est péjoratif à l'égard des nombreux Vésigondins qui y habitent. Les voit-on, en vendant leur maison, dire qu'ils vivent dans un quartier *résidentiel resserré* ? Il faut trouver autre chose.

N : on a oublié de citer les lacs.

UF : « *ville-parc intermédiaire* ». Même remarque. Outre que c'est dévalorisant pour ceux qui y demeurent, ce secteur est tout aussi « emblématique » que la zone UG, pour parler plus simplement, aussi représentatif du concept de ville-parc.

Sont jugés « ésotériques » les concepts de :

« *urbanisme de projet* »,

« *spatialiser et rendre opérationnelles les intentions* »... etc.

« *requalifier un terrain ou un secteur à enjeux* »,

Que doit-on comprendre par « *la revalorisation des espaces publics* » ? En quoi Le Vésinet est-il disqualifié, dévalorisé, alors que depuis 1997 (quinze ans !) notre commune détient le label des « Quatre fleurs » ?

L'entretien de nos espaces verts, la succession des spectacles aux Ibis, l'état de certaines chaussées ne relèvent pas du PLU mais de la gestion municipale quotidienne.

En conclusion :

La problématique du morcellement des grandes propriétés de la zone « parc » est relevée depuis les années 30. Toute division se fait finalement au détriment des parcs et des jardins privés. La faculté de diviser doit donc avoir des limites. Il faut que cela s'arrête à un moment donné, si l'on ne veut pas bouleverser la physionomie de certains quartiers.

Il est donc parfaitement logique que, dans un souci de protection, le règlement d'urbanisme soit contraignant pour les quartiers composant la *ville-parc* c'est à dire **ceux couverts par le classement en sites classé et inscrit**.

Le Règlement

N'ayant pas disposé du texte complet, le Comité du SIDSV ne peut que formuler des observations générales, exprimer des inquiétudes, des doutes, au vu de ce qui a été proposé au public.

Les Gabarits

Les gabarits retenus suivant les différents secteurs du plan de zone ne sont pas précisés. Impossible pour l'instant d'apprécier l'impact de l'accroissement du coefficient d'emprise au sol et du COS. Surtout dans les zones où celui-ci n'est pas réglementé. Dans ces conditions il est illusoire de prétendre à une analyse réaliste du plan de zone.

Le COS et l'emprise au sol

Les COS actuels ne doivent pas être relevés ni supprimés. Ils sont une information précieuse pour le propriétaire du terrain. Leur valeur actuelle dans le POS est raisonnablement fixée au regard de la morphologie actuelle.

Pour le cas particulier des petits terrains (par exemple moins de 300 m² pour un COS de 0,30), on peut très certainement légalement prévoir une règle d'exception telle que, par exemple, le COS n'est pas applicable pour les seules extensions ne dépassant pas 15 m² (valables une fois à partir de la publication du PLU) s'intégrant au bâti existant et ne comportant pas d'inconvénient pour le voisinage (cette façon d'établir la règle est différente du forfait de SHON de 120 m² actuel).

Compte tenu de la surface moyenne des terrains en UFb (700 à 1000m²), le relèvement à 0,40 paraît excessif. De plus, le potentiel de surface constructible par unité foncière devient largement supérieur à celui des autres zones UF et UG, ce qui n'est pas logique.

Le maintien de COS raisonnables (sauf exception pour les petits terrains) reste primordial dans toutes les zones de la ville-parc.

SURCOS de 20% en secteur sauvegardé et de 30% dans les zones urbanisées.

[Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat. Art L 12861 du code de l'Urbanisme. Sep 2011].

A priori les SURCOS sont applicables par décision du conseil municipal ce qui suppose qu'ils soient complémentaires aux règles du PLU et viennent en plus des emprises et gabarits définis sur le plan de zones.

Dans le cas de grandes parcelles, cela n'est peut-être pas gênant, mais pour les parcelles de moyennes dimensions ou même petites, la question mérite d'être approfondie. De plus, le SURCOS est également autorisé dès l'instant où l'on a du logement social.

Les objectifs et les moyens

L'accroissement de la démographie locale

Avec des écarts de taux de densification marqués entre les zones on s'oriente vers une désagrégation de l'entité *Ville-Parc*. On grignote sur le site classé. C'est la fin d'un ensemble de ville homogène et harmonieux.

Il serait intéressant de connaître les possibilités de développement à moyen terme des secteurs de Centralités (zones UA et UB) et l'impact estimé en nombre de nouveaux habitants.

Le PADD mentionnait un objectif de progression de population de 10 à 15% par rapport à 2009 à hauteur de 18500 habitants (*cf. Document provisoire du PADD 14 janvier 2011. Chapitre 2 « inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants »*). Ces chiffres sont-ils encore d'actualité ?

Le Logement

Le dossier dit qu'il faut assurer la « diversité de l'offre de logement ». Nous sommes tout à fait d'accord, avec ce principe dès lors qu'il ne dénature pas le caractère de « parc habité », voulu par les fondateurs du Vésinet et reconnu comme patrimoine national.

Le droit à une constructibilité minimale

Ce droit a été introduit lors de la révision du POS de 1992, et il avait été très positivement accueilli. Cela permettait, sur de petites parcelles ayant épuisé leurs droits à construire, de procéder à des extensions à concurrence de 120 m² de SHON quels que soient le COS et la taille de la parcelle, sous réserve bien entendu du respect du code civil en matière de vues directes et du droit des tiers.

On nous dit que cette mesure a fait l'objet d'un avis négatif du Conseil d'Etat. Pourrait-on avoir les références de cet avis ?

La possibilité d'extension a été « une priorité » dans ce projet de PLU. Mais n'est-ce pas une disposition dangereuse que permettre l'extension de toutes les maisons. Les petites maisons contribuent à la « mixité sociale ».

Le logement social

Les exigences croissantes des obligations en ce domaine sont un gros handicap pour Le Vésinet, car le coût du foncier est dissuasif pour les bailleurs HLM, même si la Ville a souvent apporté des subventions d'équilibre (qui s'ajoutent aux pénalités de la loi SRU!) à des programmes de logements sociaux en contrepartie de quelques droits d'attribution de logements pour des Vésigondins qui contribuent par leurs impôts au versement de ces subventions ou pénalités.

Il est regrettable que les opérations récentes ou en cours (route de la Passerelle, boulevard Carnot, route de Croissy et rue du petit-Montesson) n'aient pas prévu un seul logement aidé, générant au contraire l'obligation de réaliser 20 et bientôt 25% de logements sociaux, lesquels en vertu du calcul cumulatif des obligations, entraîneront à leur tour +20 ou 25% et ainsi de suite.

L'impératif aujourd'hui de répondre aux besoins de logement en particuliers sociaux ne peut pas s'imposer devant l'enjeu primordial (et la *volonté indéfectible* selon les termes du diaporama du CODRA) de maintenir la ville-parc. Il s'agit de trouver le bon équilibre dans la réponse à apporter à ces deux objectifs qui peuvent être contradictoires. L'article L122-1 du code de l'urbanisme est clair : « Les (...) plans locaux d'urbanisme communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : 1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; (...) c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; (...) ».

Les zones dites de centralité, qui sont seules en capacité d'accueillir de petits collectifs et les terrains de l'hôpital dont l'urbanisation est programmée (400 logements), doivent pouvoir, à elles seules, à l'échelle de validité de 15-20 ans conférée au PLU, répondre à l'objectif de construction de logements.

Nous déplorons une hypocrisie : Nous estimons que Le Vésinet n'arrivera jamais à atteindre le quota de 25 % auquel il est astreint. Aussi longtemps que la loi conservera son décompte cumulatif, l'objectif est impossible.

Nous considérons que tout devrait être fait pour que cette situation soit assainie.

La protection du patrimoine

L'absolue nécessité de l'AVAP

Un projet de **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)** avait été lancé en 2006 par la municipalité. Le SIDSV s'était beaucoup impliqué dans ce projet dont il reconnaissait le caractère indispensable à la sauvegarde du Vésinet. Nous regrettons qu'il n'ait pas été mené à son terme avant l'élaboration du PLU, ce qui était l'ordre logique d'entrée en vigueur des deux réglementations.

La ZPPAUP est désormais remplacée par un autre dispositif, l'**Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**. Malgré l'affichage de nouveaux objectifs, les documents sont proches par leur nature et leur contenu. Les AVAP ont pour vocation première, comme les ZPPAUP, d'être des dispositifs de protection du patrimoine urbain même si ces documents s'ouvrent à de nouvelles préoccupations.

Les AVAP comme les ZPPAUP sont des servitudes d'utilité publique ce qui signifie que leur rapport à la règle d'urbanisme est inchangé. Les prescriptions patrimoniales sont opposables aux

tiers à condition que le document ait bien été annexé au PLU. Elles continuent à s'additionner aux prescriptions d'urbanisme sans se confondre avec elles.

Il est donc urgent que l'AVAP du Vésinet soit mise en place pour jouer le rôle de protecteur qualitatif que le PLU ne peut remplir.

Les maisons remarquables

Nous souscrivons tout à fait à ce principe tout en assortissant notre accord d'un commentaire et de questions précises.

Le POS, comme c'est indiqué sur les panneaux de l'exposition, a recensé en 1992 une centaine de demeures dignes d'intérêt et ne pouvant donc être détruites ou défigurées. Cette liste résultait d'un travail minutieux mené par la Ville avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Service de l'Inventaire général du patrimoine (qui avait mené l'étude capitale ayant abouti à la publication en 1988 de l'ouvrage « *Le Vésinet, modèle d'Urbanisme Paysager* », réédité depuis).

Il est important de rappeler que cette liste s'inscrivait dans la perspective d'un projet qu'avaient les pouvoirs publics de créer des mesures de protection locale pour des édifices que l'on ne jugeait pas dignes d'être classés monuments historiques ni inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques. L'Etat, en outre, ne pouvait subventionner à l'infini des travaux sur ce type de bâtiments. Ce projet ne vit jamais le jour.

Mais les services de l'Etat avaient recommandé d'une part, de dresser cette liste pour la première fois et d'autre part, pour qu'elle soit crédible, de ne pas la rendre excessivement longue. D'où l'accord qui s'était fait sur une centaine de demeures.

Nos questions sont les suivantes :

Pouvons-nous avoir copie de cette liste ? Quels sont pour chaque bâtiment les critères ayant entraîné leur inscription ?

Une liste de plus de 700 maisons est-ce vraiment raisonnable ? Nous redouterions qu'en cas de litige avec un propriétaire concerné, un juge ne soit amené à se pencher sur le bien-fondé des critères et leur application au cas soumis à son examen et que le nombre important des inscriptions sur cette liste le laisse plus que dubitatif.

Quelles seront les sanctions en cas de non respect des mesures de protection auxquelles chaque bâtiment sera assujéti ?

La protection des arbres remarquables

Nous approuvons tout à fait ce principe et, ayant produit récemment une plaquette sur des itinéraires entre les arbres du Vésinet, le SIDSV œuvre dans le même sens. La protection des arbres remarquables inscrite dans les règles d'urbanisme du Vésinet devait faire partie intégrante du projet de ZPPAUP qui avait été lancé en 2006 par la municipalité. Nous posons les questions suivantes :

Peut-on avoir la liste de ces arbres, leur localisation et les critères les ayant fait distinguer ? Nous nous interrogeons sur le choix des sujets et les emplacements reportés sur le plan.

Cette liste sera-t-elle annexée au PLU ou faudra-t-il attendre la publication de l'AVAP ?

Dans ce dernier cas de quelle protection les arbres bénéficieront-ils durant la période s'écoulant entre la parution du PLU et celle de l'AVAP ? Il ne faudrait pas que des arbres soient abattus durant ce laps de temps de vide juridique.

L'un des panneaux exposés lors de la récente consultation publique évoque des « **sanctions financières dissuasives** en cas d'abattage non autorisé ». Quel en est le barème et sont-elles appliquées par la mairie comme en matière de stationnement de véhicules ? Si, en revanche, comme pour des tôles indûment installées sur des clôtures, cela doit passer par un PV transmis au Procureur de la République, on aura droit au pur et simple classement sans suite, au motif que la justice a des choses bien plus importantes à traiter !

Comment n'a-t-on pas trouvé d'arbres remarquables sur les terrains de l'Hôpital ?

Enfin, le POS prévoit l'obligation de planter **un arbre de haute tige par 100 m² de terrain** avec obligation (difficile à faire respecter d'ailleurs) de replantation en cas d'abattage même autorisé. Cette règle sera-t-elle maintenue dans le PLU ? Elle est pourtant extrêmement bénéfique au maintien

de la couverture végétale qui constitue le caractère le plus marquant de la ville parc. Le SIDSV y est particulièrement attaché. Il finance depuis des décennies les replantations d'arbres chez les particuliers.

Nous attirons l'attention sur le fait que des arbres sont qualifiés de remarquables quand ils ont atteint un certain âge. Il faut donc avoir des règles de protection suffisamment précises pour éviter que des arbres (« gênants » car ils font de l'ombre ou perdent trop de feuilles !) soient abattus avant d'avoir atteint le moment d'être devenus « respectables ».

L'institution des espaces verts protégés (EVP)

Les EVP constituent l'une des nouveautés du futur PLU qui va dans le sens d'une meilleure protection de la ville-parc. A cet égard, on ne peut que s'en réjouir. Elle présente néanmoins l'inconvénient d'être d'une indéniable fragilité juridique dans un contexte de risque important de contentieux. La règle repose en effet sur une assise juridique délicate d'application (article L123-1-5-7°). Il ne s'agit pas d'une servitude dite TC d'espaces boisés classés et un contrôle du juge peut conduire, dans la grande majorité des cas, à une déclaration d'illégalité pour atteinte excessive au droit de propriété au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi. Le caractère discriminatoire de la règle soulève également le problème de l'indemnisation pour les propriétaires concernés des servitudes ainsi établies (*CE n°344445 du 17 février 2011*). Ce point devra également être expertisé sur le plan juridique, compte tenu des implications financières potentielles.

En tout état de cause, tout ceci milite pour le maintien, en parallèle, de règles plus robustes comme le COS et la surface minimale de terrain, qui limitent certainement plus efficacement les rêves de grandeur ou les aspirations spéculatives de certains propriétaires.

Le stationnement

L'exposition passe le sujet sous silence, or c'est, à notre époque, un point crucial. On ne peut revenir en arrière et tolérer désormais des règles plus libérales que les actuelles en accordant des dérogations lors de la construction d'immeubles collectifs privés comme c'est le cas dans les opérations en cours ou toutes récentes. Cela n'a pas pour effet de réduire le nombre de voitures par foyer (!), mais d'encombrer en permanence et de plus en plus loin les rues du Vésinet. On le voit dans le quartier des Charmettes notamment.

Les règles portent d'une part sur le nombre de places exigibles selon la taille du logement et le fait qu'il soit social ou pas, et d'autre part sur l'obligation pour les immeubles collectifs de prévoir de la pleine terre sur une certaine surface à l'arrière du bâtiment. Règle qui avait été préconisée en 1992 par l'architecte-urbaniste du CODRA qui avait assisté la commune pour la révision du POS.

Les enjeux financiers

Quelle sera l'incidence des futures règles et de leur volonté « densificatrice » sur **l'évolution du nombre des habitants**, notamment en âge scolaire ? On sait que le Collège du Cèdre et le Lycée Alain sont saturés, alors que les solutions à ce problème ne sont pas du ressort de la commune (il sera intéressant à cet égard de regarder dans le futur dossier des réponses des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU –Région, Département– les avis qu'elles auront émis),

Quelle sera l'incidence du PLU sur les charges d'investissement et de fonctionnement pour la commune et les contribuables ?

Sur ces deux points majeurs, le dossier présenté aux habitants est muet, et de plus on nous dit (PADD) qu'il faut améliorer les équipements et services aux habitants, sans préciser d'ailleurs lesquels. Tout cela aura un coût.

Conclusion

Les principes de la protection du site du Vésinet ne sont pas nouveaux. La commune fut dotée dès sa création au XIX^{ème} siècle d'un des tout premiers règlements d'urbanisme. Construit au départ sur une forêt, Le Vésinet a su conserver un paysage urbain très arboré où la place du végétal est donc prépondérante. L'idée fondatrice est celle d'un « **parc habité** ». Le tissu constructif est caractérisé par des superficies de parcelle importantes, qui le restent encore aujourd'hui malgré les divisions opérées. Ce tissu urbain aéré explique (et permet) l'importance de la couverture végétale qui frappe l'observateur contemplant la vue depuis la terrasse du château de Saint-Germain-en-Laye.

Sur le plan du patrimoine architectural, la qualité et le caractère de nombreuses constructions anciennes, souvent de grandes dimensions et de styles différents, obligent aussi à maintenir des surfaces de terrain et des distances entre constructions, suffisantes.

La valeur patrimoniale nationale de cet ensemble -indivisible- a été reconnue par diverses mesures de classement ou d'inscription à l'inventaire supplémentaire des « monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ».

La prise en compte de ces classements et/ou de l'inscription doit être clairement exprimée et justifie des dispositions telles que la taille minimale des parcelles, le maintien de COS raisonnables dans toutes les zones de la ville-parc, la prescription légale de règles d'exceptions clairement encadrées pour les petits terrains hérités de la période antérieure à l'inscription.

On ne peut séparer le territoire constituant la Zone UE du projet de PLU du reste de la ville-parc dont elle est partie intégrante. On ne peut lui faire supporter un surcroît de densité.

L'institution des espaces verts protégés (EVP), l'identification des arbres et de maisons remarquables et toutes autres mesures de sauvegarde nouvelles ne doivent pas faire renoncer, en parallèle, à des règles plus robustes comme le COS et la surface minimale de terrain, qui nous semblent plus efficaces face aux rêves de grandeur ou aux aspirations spéculatives de certains propriétaires.

L'urbanisation doit restée maîtrisée et les logements sociaux, nécessaires au développement de la commune, doivent être édifiés (outre ceux déjà programmés sur les terrains de l'Hôpital) dans les zones de centralité qui sont, compte tenu des caractéristiques de la commune, de nature à répondre en totalité aux obligations auxquelles doit satisfaire le futur PLU sur une trajectoire de 10-15 ans.

Le Vésinet, lundi 8 octobre 2012