

Le Vésinet, le 29 décembre 2012

Monsieur Jean-Paul DEBEAUPUIS
Président du Syndicat d'Initiative
et de Défense du Site du Vésinet
C.I.A.V.
3 avenue des Pages
78110 LE VESINET

Service urbanisme et grands projets

Dossier suivi par Florence Claire BERARD

Responsable - 01 30 15 47 20

N/Réf : JPF/EF/FCB/CO

Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Président,

Je fais suite à notre dernière rencontre du 18 décembre 2012 et à la transmission de l'analyse critique du règlement élaborée conjointement par le Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet, les Associations « Aménagement et Environnement de la Boucle », « Sauver-Le-Vésinet » et « Le Vésinet Nord et Riverains ». Nous vous en remercions, car beaucoup de ces remarques nous ont été utiles.

Je tiens à déclarer que vos objectifs sont les aussi les nôtres et que la municipalité souhaite autant que vous la préservation de la Ville-Parc, objectif clairement affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; mais nous devons aussi tenir compte des évolutions législatives intervenues depuis les dernières modifications du POS ainsi que des orientations de l'Etat en matière de logements. Par ailleurs, si nos objectifs sont communs, les moyens d'y parvenir peuvent ne pas être strictement identiques. Je m'attacherai donc dans ce courrier à traiter point par point les éléments que vous proposez. Je commencerai toutefois par la question des COS et des emprises au sol.

1-Les modifications des COS dans les zones pavillonnaires.

Les augmentations de COS relevées n'ont nullement pour objet de densifier, mais sont destinées à tenir compte des nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, dans le passé, un COS spécifique de 5% était-il affecté aux annexes et **ce quota a maintenant été réintégré dans le COS général.**

La réforme du code de l'urbanisme substituant la surface de plancher aux anciennes notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme), est défavorable aux constructions individuelles. En effet, les caves n'étaient pas intégrées dans le COS et les sous-sols profitaient souvent d'une ambiguïté favorable. **Aujourd'hui l'intégration des caves et sous-sols ne connaît plus d'exception.** Les remontées d'information en provenance de la population à la suite de la réunion publique de Septembre ont été sans équivoque et un maintien des COS antérieurs aurait abouti à un blocage avec de nombreux Vésigondins. Pour **l'emprise au sol**, merci de vous référer à la définition donnée ci-après.

2-Maintien de l'unité et du caractère pavillonnaire de la Ville-Parc

Vous estimez que la zone UE ne doit pas comporter d'immeubles collectifs, que le PLU doit édicter une taille minimale de parcelle et définir une emprise au sol de 20%.

Il suffit de se promener au Nord du Vésinet pour se rendre compte que seule une toute petite minorité de parcelles répondrait à cette dernière exigence, d'autant que l'application de l'ancien forfait de 120M2 entendu avec largesse dans le passé, et aujourd'hui devenu illégal, avait déjà profondément densifié le quartier.

Réintroduire une emprise au sol de 20% ne paraît guère envisageable vu la définition de l'emprise prévue dans les dispositions générales : *« L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes de 0,50 mètre d'épaisseur maximum, des oriels et des balcons situés au-dessus d'une hauteur de 7 m à compter du terrain naturel avant travaux .*

Sont donc inclus dans le calcul de l'emprise au sol les piscines couvertes et non couvertes, les bassins et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur (terrasses couvertes ou non, terrains de tennis, rampes d'accès de parkings et garages, etc...).

Vous relevez que le COS de la zone UFb de 0,45 est supérieur à celui de la zone UE à 0,40. Cette erreur a été corrigée, le COS de la zone UE est désormais de 0,45. Par contre, dans le prolongement de vos remarques orales nous ferons reclasser certaines parcelles anciennement classées en UFB en UF.

Cela dit, j'ai bien entendu votre demande et ferai réétudier la possibilité de garantir le caractère pleinement pavillonnaire de la zone. Cependant, l'introduction d'un article 5 imposant une taille minimale de parcelles dans le règlement n'est pas envisageable pour les raisons développées ci-après.

3-Maintien de surfaces minimales de terrains dans les secteurs pavillonnaires classés en site inscrit ;

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles quand cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsqu'elle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Il s'agit d'une règle facultative qui doit demeurer une exception. Vous préconisez néanmoins l'introduction de cette mesure dans tout le secteur inscrit de la commune.

La Ville a introduit dans la zone UG et son secteur UGa des surfaces minimales de parcelles qui sont respectivement de 1 000 et 2 000 m². Etablir une telle mesure sur la totalité du site inscrit reviendrait à l'appliquer sur 60 % du territoire. Après avis de conseils juridiques spécialisés, il apparaît que le risque juridique et contentieux est trop important pour pérenniser ce dispositif.

Je partage pleinement vos soucis envers le risque du morcellement des parcelles et nous avons lutté contre lui depuis notre arrivée. C'est pourquoi une disposition spécifique a été introduite dans les articles 14 des différentes zones afin de maîtriser la constructibilité des terrains divisés. Ainsi, en application des dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur la partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne pourra plus être construit que

dans la limite des droits non utilisés du terrain d'origine. Cette disposition s'appliquera aux terrains issus d'une division intervenue postérieurement à l'approbation du PLU.

Si cette disposition préexistante avait été introduite lors de la dernière révision du POS, elle aurait constitué un obstacle efficace à de nombreuses opérations de division.

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

J'ai entendu vos arguments et je vous précise que les hauteurs maximales qui pourront être autorisées sont en cours d'analyse.

5-Réflexion sur les exceptions trop souples et trop nombreuses

Vous estimez les exceptions trop nombreuses et considérez que la règle introduite par le PLU doit être la seule applicable. Vous visez par là, je suppose, les possibilités de construire à l'intérieur des zones de limite latérale ou de recul dans le prolongement de constructions antérieures. La raison de ces dispositions est simple : on voit en effet aujourd'hui de plus en plus de pétitionnaires tirer tout le parti possible du « résiduel constructible » selon le POS et proposer des maisons tubes ou des maisons biscornues alors qu'il aurait été préférable de construire dans le prolongement des constructions antérieures, J'estime donc préférable de conserver cet élément de souplesse.

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

Vous préconisez, au nom du développement de la mixité sociale, la suppression du seuil de 800 m² introduit par la Ville imposant pour toute construction collective supérieure ou égale à ce seuil, 30 % de logements aidés. Ce dispositif a été retenu en continuité de l'obligation introduite par la délibération du Conseil municipal du 4 octobre 2012 et en cohérence avec les dispositions de la loi Duflot imposant aux communes faisant l'objet d'un constat de carence, de prévoir 30 % de logements sociaux pour toute construction de plus de 12 logements ou d'une superficie supérieure à 800 m².

Vous noterez d'ailleurs que **la Ville a été plus contraignante puisque l'application se fait à partir de 8 logements**. Supprimer tout seuil et donc imposer aux promoteurs privés 30 % de logements aidés pour les constructions de plus de deux logements paraît illusoire. Cela ne contribuera pas à créer de nouveaux logements mais bloquera les constructions sur toutes les zones denses du territoire.

7-Les maisons remarquables.

Vous considérez le nombre de bâtiments remarquables (ou *protégées*) comme trop important et craignez que la Ville, en cas de recours, soit condamnée en raison du caractère trop ambitieux de la mesure. Vous déplorez que l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) n'ait pas été mise en place préalablement en vue de gérer les contraintes patrimoniales des bâtiments.

Il faut garder à l'esprit la finalité de cette disposition qui est d'empêcher la destruction volontaire de telles maisons. Si nous avons introduit cette mesure, c'est par ce que nous sommes convaincus que les terrains sur lesquels elles sont édifiées sont l'objet de nombreuses convoitises. Il existe d'ailleurs d'autres mesures dans le PLU destinées à protéger ces demeures qui sont l'âme de notre ville.

La liste est fondée sur les travaux de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et sera maintenue en l'état. Par ailleurs, je vous confirme que la procédure d'AVAP sera lancée en 2013.

8-Le stationnement.

Vous mentionnez l'insuffisance du nombre de places de stationnement exigées en zones denses. J'en prends note et vous précise que les ratios seront revus à la hausse. Il faut néanmoins savoir que les normes de stationnement existantes sont un frein au développement de notre ville. Nous avons ainsi noté que le prix de location des places de parkings privés est bas, signe de l'abondance de l'offre. La municipalité a donc fait le choix de réduire le nombre de places de stationnement exigé pour l'habitation et les activités commerciales afin de favoriser l'évolution du centre ville et des autres zones denses pour ainsi favoriser le dynamisme économique et commercial.

9-Le cas particulier des terrains de l'Hôpital

Vous estimez que la surface de plancher inscrite à l'article UD 14, pour l'édification de 400 logements, doit être revue à la baisse car le changement de mode de calcul entre SHON et surface de plancher conduit, pour les immeubles collectifs, à une constructibilité de 10 à 15 % supérieure à celle initialement prévue.

Je comprends votre crainte, liée notamment à l'application de l'article R. 112-2, 8° du code de l'urbanisme introduisant une déduction d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Je suis actuellement en cours de discussions avec les services de l'Etat afin de trouver une solution acceptable pour la Ville qui limiterait la constructibilité aux engagements définis préalablement.

Je vous laisse le soin de transmettre copie de la présente à toute association ayant participé à la rédaction de l'analyse critique et je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée



Le Maire,

Philippe BASTARD de CRISNAY.

- CC
- Monsieur Pierre Lebigre. Collectif KLM.
 - Madame Cézard-Caussin. Présidente, conseil du quartier centre.
 - Mme Stevignon. Présidente, association AEQVP.
 - M. Régis Demarescaux. Président, association AVNR.
 - M. Bernard Grouchko. Président, association AEB.
 - M. Alain Ladurée. Président, Conseil de quartier Charmettes-Merlettes.
 - M. François Martin. Président, Conseil de quartier République.
 - M. Jean-Michel Reiter. Président, Conseil de quartier Princesse.
 - M. Jean-Pierre Fiquet, maire adjoint à l'urbanisme.
 - Mme Chaléat, Conseillère municipale déléguée.