



AVIS

du Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet sur la modification simplifiée du PLU n°4

selon l'arrêté du Maire du 19 Avril 2021

Le Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet (SIDSV), seule association vésigondine disposant d'un agrément préfectoral pour l'Urbanisme [1], est fondé et habilité à se prononcer sur les modifications simplifiées du Plan Local d'Urbanisme (PLU) document qu'il a largement contribué à élaborer.

Cette modification concerne l'emplacement réservé, inscrit au PLU en 2014, n°9 (terrain situé 26 rue Alexandre Dumas/1bis avenue des Courses).

Modification simplifiée n°4 Emplacement réservé N°9 (îlot des Courses). Sous-secteur UAa-1 du PLU.

Ce projet de logements sociaux est comptabilisé dans la triennale 2017/2019, avec une autre réalisation de même type, en cours de construction sur cet îlot au 63-63 bis route de Montesson. Une troisième réalisation au 28-34 rue A. Dumas / 71-71bis route de Montesson et 3-7 avenue des Courses, est programmée dans la triennale 2022/2025 selon des sources extraites de la convention sur la mixité sociale (CMS).



¹ Le Syndicat d'Initiative et de Défense du Site du Vésinet [W783005168], association fondée en 1911, agréée pour Le Vésinet, par arrêté préfectoral n°84-163 du 25 avril 1984, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Objectifs invoqués pour la modification

« La création d'un secteur à plan de masse, couvrant la parcelle AI-2 située au 1bis avenue des Courses /26 bis rue Alexandre Dumas, classée en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre la bonne insertion du projet dans son contexte urbain spécifique ».

Notre avis : On se trouve là dans un cas propice pour favoriser un bâti homogène et des gabarits équilibrés sur l'ensemble des parcelles de l'îlot : d'une part, route de Montesson / A. Dumas, d'autre part avenue des Courses. Compte tenu de l'affichage des projets en cours ou à venir, il aurait été souhaitable que les parcelles que nous avons mentionnées aient été intégrées dans une étude commune de plan de masse afin de préserver la cohérence du bâti de cet îlot, de mieux l'organiser, de répondre à cette volonté d'insertion. Le plan de masse tel qu'il est proposé ne répond pas à ces critères.

« Pour impacter le moins possible l'environnement urbain et paysager existant, la hauteur du futur bâtiment est réduite par rapport à ce qu'autorise actuellement l'article UAa 10 sur cette parcelle (19 m au faitage/18 m pour une toiture terrasse) »

Notre avis : Une étude de l'ensemble des héberges des bâtiments permettrait d'ajuster au mieux les hauteurs des règles du PLU (ramenées à 17 m) sur cette parcelle à l'ensemble de l'îlot plutôt qu'à un cas d'occupation parcellaire traité dans l'urgence de la loi SRU, sans une vision globale des projets en cours ou à venir.

« En compensation de cette diminution de la hauteur, l'emprise au sol fixée à 40% est augmentée pour atteindre 55%. Cette mécanique préservera la cohérence des fronts bâtis et évitera l'émergence de murs pignons en limites séparatives. De plus, la nouvelle emprise au sol du futur bâtiment permettra de recouvrir totalement et définitivement le mur pignon contre lequel le projet s'adosse. »

Notre avis : Pour un nombre de logements déterminé, si la hauteur du bâtiment diminue, l'emprise au sol du bâti augmente. Cette approche accroît l'artificialisation des sols contraire au principe du SPR, au PADD, aux orientations de la loi « Climat » en cours de débat parlementaire, etc. et ne préserve nullement la cohérence de l'ensemble des fronts bâtis de l'îlot.

Remarques générales

Sur les modifications des règles du PLU (Sous-secteurs UAa et UAa-1)

« Le projet de correction du secteur à plan de masse s'accompagne de précisions sur l'application de certaines règles, les articles UAa 6, UAa 10 ... ».

Notamment : à l'article UAa -2 (dispositions générales) on peut lire :

« Dans le sous-secteur UAa-1 : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement ».

Notre avis : Le règlement du PLU doit rester un outil permettant de projeter un urbanisme renouvelé des centralités, équilibré en volumétrie et homogène.

Les règles d'emprises au sol, de gabarits, de retraits des constructions, etc. sont déclinées dans **quatorze articles** qui servent de ligne directrice. Les gabarits en hauteur des bâtiments sont déterminés suivant les secteurs et les îlots sur une échelle variant de 13m à 19m. Lorsque l'on définit une construction par un schéma indiquant les différents niveaux acceptés (R+2, R+3, R+4, combles, niveaux en attique, etc.) on répond aux critères de hauteurs référencées au PLU. Il n'y a donc pas lieu d'introduire dans le PLU, la notion de prévalence d'un document.

Un document graphique est appelé à être modifié librement suivant les aléas d'un projet particulier. Ce n'est pas la vocation du PLU. **Cela revient à rendre inopérantes ses règles.** De notre

point de vue, cette mention de prévalence est injustifiée, peut être source de litiges et nous demandons sa suppression de tous les articles.

Remarques générales complémentaires : L'accès aux réunions « publiques » s'est limité à un petit nombre de participants sur inscription (même hors période de confinement). Or, tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une large diffusion de l'information, par les voies numériques certes, mais aussi par les voies traditionnelles.

Conclusions

Si la modification de l'îlot de la Gare est souhaitable (et souhaitée), il n'en est pas de même pour celle de l'îlot des Courses, secteur qui mérite le temps de la réflexion pour mener des études en parallèle des prochaines réalisations programmées sur cet îlot.

Les valeurs du PLU, fruits de longues réflexions, doivent rester la référence. L'introduction de sous-secteurs doit être l'exception pour éviter des dérives abusives d'interprétation de ses règles.

Si un îlot réaménagé d'un seul bloc par un nouvel ensemble bâti peut éventuellement justifier la création d'un tel sous-secteur, ce n'est pas le cas pour l'îlot des Courses.

Il n'y a aucun intérêt à rappeler qu'un plan « prévaut sur les règles du PLU » : à supprimer.

Le Plan local d'Urbanisme encadre et limite les possibilités de construction. Autoriser à chaque nouveau projet des dérogations –toujours habilement justifiées– pour dépasser ce cadre et ces limites crée de fâcheux précédents, dangereux et contraires à l'esprit des règles communes débattues et agréées.

Le dépassement de ces règles se fait toujours au préjudice des riverains et engendre une augmentation de l'emprise au sol au détriment des espaces verts et de tous les principes défendus par la loi *Climat* actuellement en préparation. Ce n'est pas une bonne voie dans l'évolution de la commune. La « non-artificialisation des sols » doit être actée dans les faits et ne pas rester une expression d'affichage.

Le Vésinet, 5 juillet 2021