



Société d'Initiatives
et de Défense du Site
Le Vésinet



Défense et
Rayonnement
du Wood Cottage

Le Vésinet, le 3 décembre 2021

RECOURS GRACIEUX REMIS EN MAIN PROPRE AU MAIRE DU VESINET

Monsieur le Maire du Vésinet
Hôtel de Ville
60 Boulevard Carnot
78110 Le Vésinet

Objet : Recours gracieux contre la modification simplifiée n° 4 du PLU du Vésinet approuvée par délibération n°1282-14 en date du 7 octobre 2021

Monsieur le Maire,

Par la présente les associations AEB, AVNR, SLV, SIDSV* et DRWC vous demandent de retirer la délibération n°1282-14 en date du 7 octobre 2021, en raison de son illégalité pour les motifs que nous rappelons ci-après.

SIDSV : association 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*

Par un arrêté du 19 avril 2021, vous avez décidé une modification simplifiée n°4 du PLU de la ville du Vésinet afin de définir la volumétrie du bâtiment à construire sur l'emplacement réservé n°9 au sein du secteur UAa de la zone UA (îlot des Courses). Une délibération n°1280-05 du 27 mai 2021 a défini les modalités de consultation du public, du 9 juin au 9 juillet 2021.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le 9 juin 2021.

Par un courrier en date du 6 juillet 2021, le Préfet des Yvelines a soulevé deux difficultés relatives à cette procédure de modification simplifiée :

- Le délai entre la notification du projet aux personnes publiques associées et la mise à disposition du public est insuffisant pour permettre aux premières d'émettre un avis qui aurait pu être porté à la connaissance du public.
- Le rapport de présentation justifie de manière insuffisante le recours à la procédure de modification simplifiée, qui pourrait entraîner une augmentation de la constructibilité de plus de 20% sur le sous-secteur nouvellement créé.

La Mairie a répondu à ces deux séries d'observations par un courrier en date du 2 septembre 2021.

- Elle y énonce d'une part qu'en matière de modification simplifiée, aucun délai n'est prescrit par le code de l'urbanisme entre la notification du projet aux personnes publiques associées et la mise à disposition du dossier au public, et que par conséquent la procédure était régulière, même si en l'espèce votre courrier n'a pu être joint au dossier.
- Elle y expose d'autre part que, si la majoration des droits à construire sur le sous-secteur nouvellement créé excède 20%, cela n'est pas le cas pour l'ensemble de la zone UA.

Vous avez donc présenté le projet sans modification pour être approuvé par une délibération N°1282-14 lors du conseil municipal du 7 octobre 2021. Par un courrier daté du 7 octobre, et parvenu à la ville le jour même, auquel était annexé une analyse juridique précise de la situation confirmant sa position du 6 juillet, le Préfet avait également souligné « *Ces remarques ont pour unique objectif de vous aider à fiabiliser juridiquement vos procédures. Il vous appartient d'apprécier la manière de les prendre en compte* ».

Vous avez donc fait approuver cette modification simplifiée par une délibération N°1282-14 lors du conseil municipal du 7 octobre 2021.

Or, les deux difficultés soulevées par le Préfet, relatives d'une part à la consultation des personnes publiques associées (1) et d'autre part à la justification de la procédure de modification simplifiée (2) sont de nature à entacher cette délibération d'illégalité, d'autant que le rapport de présentation présente des insuffisances (3) et que le projet contrevient aux dispositions de l'AVAP valant PVAP, de sorte que la modification ne peut avoir l'effet utile que la ville en attend (4). De plus l'existence d'un périmètre d'étude sur des parcelles adjacentes à ce projet rend incohérent le fait de faire un plan masse pour ce projet alors que la conclusion de l'étude aboutira de façon sûre à une nouvelle modification sur la zone (5). Enfin les méthodes utilisées dans cette révision sont de nature à fragiliser un des deux instruments de contrôle de l'urbanisme de la ville à savoir le plan local d'urbanisme dans ses principes (6) et cette modification ne respecte pas les règles en matière de non-consommation foncière (7).

Les associations AEB, SIDSV, AVNR et SLV avaient elles-mêmes émis un avis défavorable à ce projet. La Mairie n'a d'ailleurs pas répondu par écrit à ces avis.

Nous notons également que la SIDSV aurait dû être consultée au titre des PPA, ce qui n'a pas été fait.

1 – Le délai insuffisant entre la notification aux personnes publiques associées et la mise à disposition du dossier au public a privé le public du droit de connaître l'avis des personnes publiques en vue de répondre à la consultation.

Comme le Préfet le souligne dans l'annexe de son courrier du 7 octobre, l'article L.153-47 du code de l'urbanisme impose effectivement de joindre « le cas échéant » c'est-à-dire lorsqu'ils ont été émis, les avis des personnes publiques associées au dossier mis à disposition du public. L'article L.153-40 du code de l'urbanisme, commun aux procédures de modification et de modification simplifiée, fonde cette obligation de notification.

Ce texte renvoie bien aux articles L.132-7 et L.132-8 pour la détermination des personnes devant être consultées.

Toutefois, pour que les personnes publiques associées puissent effectivement émettre un avis, et surtout pour que celui-ci puisse être joint au dossier mis à disposition du public, il est nécessaire qu'un délai suffisant soit laissé à celles-ci pour prendre connaissance du projet, et pour certaines d'entre elles, de délibérer, puisqu'au nombre des personnes publiques associées, on trouve par exemple la CASGBS.

Or, la notification aux personnes publiques ayant été effectuée le 9 juin, il s'ensuit que la consultation du public qui s'est déroulée du 9 juin au 9 juillet n'a nécessairement pas pu prendre en compte lesdits avis.

Qui plus est aucun avis des PPA n'a été joint au dossier mis à disposition du public pendant toute la durée de la consultation.

Ceci est d'autant plus regrettable que cette consultation des PPA aurait pu être réalisée dès le 20 avril 2020, l'arrêté prescrivant cette modification simplifiée datant du 19 avril.

C'est le cas en particulier pour l'avis du 6 juillet du Préfet qui n'a été mis en ligne sur le site internet de la ville que dans le courant du mois de septembre, avec la réponse de la ville en date du 2 septembre.

Cette irrégularité présente un double enjeu :

- a) Il s'agit d'une part de **fluidifier les relations entre les services de la préfecture et la ville afin qu'un examen serein des dossiers sur lesquels l'Etat est consulté puisse se faire**, ce qui contribue aussi bien à la qualité des avis rendus qu'à celle des décisions publiques subséquentes.
- b) Mais il s'agit d'autre part de la **mise en œuvre du principe de participation du public aux décisions ayant un impact sur l'environnement ou, en ce qui concerne l'urbanisme, sur son cadre de vie**. Il est donc impératif que les avis formulés par les personnes publiques associées puissent être portés à la connaissance du public dans la période où celui-ci peut formuler des observations.

En transposant sa jurisprudence « Danthony » aux procédures dans lesquelles intervient la mise en œuvre du principe de participation et d'information du public aux décisions administratives (essentiellement en droit de l'environnement et droit de l'urbanisme), le Conseil d'Etat a pu considérer que l'irrégularité de la consultation des personnes publiques associées est de nature à vicier la procédure et à entacher d'illégalité la décision prise si elle a pu avoir pour effet de nuire à l'information du public ou si elle a été de nature à exercer une influence sur la décision prise à l'issue de la procédure (p. ex CE 1ere et 6ème sous-section réunies, 26 février 2014, société de gestion camping caravanning, n°351202, mentionnée aux tables, pour une enquête publique précédée d'une consultation irrégulière des PPA).

C'est bien le cas en l'espèce puisque l'avis du Préfet n'a pu être mis en ligne et joint au dossier avant la fin de sa mise à disposition du public. Au reste, **ce courrier n'a été mis en ligne sur le site de la ville que dans le courant du mois de septembre**, avec la réponse que la ville a rédigée.

Il aurait suffi pour lever cette irrégularité qu'une nouvelle mise à disposition du public soit organisée, ce qui pouvait être fait par une nouvelle délibération présentée le 7 octobre 2021. Les travaux ne devant commencer au plus tôt qu'au premier trimestre 2022, l'opération n'aurait guère été retardée.

2 – La ville ne pouvait pas recourir à la procédure simplifiée pour la modification du PLU en l'espèce.

L'article L.153-41 exclut la procédure de modification simplifiée lorsqu'à la suite de celle-ci, la constructibilité dans la zone est augmentée de plus de 20%.

Comme le courrier de la ville en date du 2 septembre 2021 le confirme, la création d'un sous-secteur UAa-1 sur lequel la hauteur de l'immeuble à toiture terrasse est baissée de 18m à 17m, mais son emprise au sol autorisée portée de 40% à 55% en surface, et de 60% à 80% en souterrain **augmente la constructibilité de plus de 20%**.

En effet, l'AVAP imposant un rez-de-chaussée de 4m de hauteur pour les commerces, ce qui sera le cas en l'espèce, et des niveaux de 3m, baisser de 18m à 17m la hauteur maximum pour un

immeuble à toit terrasse ne modifie pas le nombre de niveaux possibles, qui reste en R+4. En revanche, l'augmentation d'emprise au sol de 40% à 55% augmente mécaniquement la constructibilité de plus de 20%, la surface de plancher possible augmentant de 1156m² à 1590m², la parcelle ayant une superficie de 578m², soit une augmentation de 37,5%.

La jurisprudence a eu l'occasion de considérer que la notion de zone au sens de l'article L.153-41 pouvait être constituée d'un sous-secteur (CAA Douai 29 décembre 2020 req n°DA02166 citée par le préfet dans son annexe au courrier du 7 octobre).

Par conséquent a minima, une procédure de modification non simplifiée aurait effectivement dû être conduite.

Sur le choix de la procédure à adopter pour opérer la modification en question, on remarque d'ailleurs que la Ville elle-même entretient le flou sur le choix de la procédure privant ainsi de base légale la modification qu'elle opère.

En effet, la Ville ne craint pas de viser dans la délibération litigieuse tout à la fois des articles du Code de l'urbanisme relatifs à la procédure de révision (les articles L.123-13 et L.123-13-3 du Code de l'urbanisme étant d'ailleurs désormais abrogés depuis plusieurs années) et des articles relatifs à la procédure de modification. Ce faisant, la Ville démontre elle-même qu'elle entend "jouer" tout à la fois sur le terrain de plusieurs procédures pour tenter de faire passer son projet, ce qui vicie la modification ainsi apportée au PLU.

3 – Le rapport de présentation ne comporte pas les précisions suffisantes permettant à l'architecte des bâtiments de France de donner un avis éclairé.

Ce projet se situe en secteur 1 de l'AVAP valant PVAP annexé au PLU du Vésinet.

Les servitudes d'urbanisme prévues par l'AVAP s'appliquant indépendamment des dispositions du PLU dès lors qu'elles sont plus contraignantes, et l'objet de la modification simplifiée étant uniquement de permettre la construction d'un immeuble R+4 sur cette parcelle (rapport de présentation de la modification simplifiée page 3) qui doit s'inscrire dans le gabarit du plan d'ensemble, encore faudrait-il s'assurer de la faisabilité de cette opération.

Le rapport de présentation précise que ce sous-secteur est créé « pour porter un projet architectural cohérent avec l'environnement patrimonial existant et permettre une meilleure insertion urbaine » (rapport de présentation page 9).

Le rapport de présentation présente ainsi en page 11 les cotes du futur bâtiment dans les trois dimensions mais ne présente qu'une vue en 3D partielle en page 12 du futur immeuble et des immeubles voisins sur la rue Alexandre Dumas, sans cote, que dans sa version corrigée à l'issue de sa mise à disposition du public. Cette vue ne présente d'ailleurs pas de hauteurs relatives des différents immeubles, et ne présente aucun des bâtiments existants sur l'avenue des Courses.

Or, le projet se situe en secteur 1 de l'AVAP.

Celui-ci comporte des règles relatives à l'intégration urbaine (partie 1 du règlement du secteur 1) et architecturale (partie 2 du règlement du secteur 1) des nouveaux bâtiments. Sur ce point précis, l'orientation du règlement de l'AVAP prévoit « *d'harmoniser les fronts bâtis bordant les espaces publics* » et en particulier que « *les relations entre les lignes horizontales rythmant les façades doivent être préservées* », et en outre que « *le niveau de couronnement du bâtiment doit correspondre à un étage d'attique* », « *en retrait minimum de 0,5 mètres de l'aplomb de la façade* ».

Enfin, il est également prévu « *une attention particulière doit être apportée au raccordement avec les constructions voisines* ».

Ainsi, il était indispensable dans le rapport de présentation de justifier de l'ensemble de ces éléments au regard du contexte urbain, le futur bâtiment devant être inséré entre des maisons de ville R+1+comble, et un immeuble R+3.

En particulier, **la simulation en 3D figurant en page 12 du rapport de présentation ne permet pas de vérifier la réelle faisabilité du projet au regard du règlement de l'AVAP, en ne cotant pas les hauteurs des immeubles voisins, lesquelles ne doivent pas excéder 13m, très inférieures aux 17m prévus pour celui-ci.**

Le respect des règles architecturales (partie 2 du règlement du secteur 1) aurait mérité également les mêmes précisions dans le rapport de présentation. En effet, il y est indiqué (page 21) au titre des principes généraux que les bâtiments d'écriture actuelle doivent respecter la continuité de l'ensemble urbain, par les gabarits notamment et que leur volume « *doit être en harmonie avec la dimension de la parcelle et avec ceux des constructions environnantes* ».

L'absence de ces précisions dans le rapport de présentation est de nature à nuire à la bonne information de l'architecte des bâtiments de France.

4 – L'objectif de la modification simplifiée ne peut être la réalisation d'un immeuble dont l'autorisation subséquente contreviendrait au règlement de l'AVAP valant PVAP du SPR du Vésinet.

Le futur bâtiment sera construit entre d'une part des maisons de ville comprenant un étage et des combles et d'autre part un immeuble R+3.

Le contraste sera plus marquant côté avenue des Courses, le futur bâtiment allant jusqu'au droit de la parcelle, sans alignement avec l'immeuble existant dont la façade en limite de propriété est en retrait. De l'autre côté du bâtiment projeté se trouve un pavillon avec jardin.

La construction d'un immeuble R+4 entre ces deux bâtiments ne pourra donc assurer aucune continuité entre l'immeuble existant et le nouvel immeuble. La règle de l'AVAP selon laquelle « *la hauteur du bâtiment nouveau s'inscrit dans le volume général de l'alignement dans lequel il prend place* » ne pourra aucunement être respectée (secteur 1, partie I du règlement page 10).

De même, **la volumétrie ne prévoit un attique en retrait que sur une partie du bâtiment, alors même que ce dernier étage en attique est une obligation pour l'ensemble du bâtiment** (secteur 1, partie I du règlement page 10).

Enfin, **le gabarit de cet immeuble ne sera aucunement en harmonie, du fait de sa hauteur supérieure d'au moins 3m au plus haut des immeubles mitoyens, et de son emprise** (secteur 1 partie 2 du règlement, page 21), d'autant que l'emprise autorisée sera de 55%, alors qu'elle est à 40% sur l'ensemble de l'ilot des courses.

5– Prise en compte du périmètre d'étude défini et en cours d'instruction.

De surcroît, cette modification intervient alors que la ville a engagé une réflexion sur la constructibilité des parcelles voisines à travers le périmètre d'étude, il serait cohérent que cette parcelle y soit incluse. Une autre réalisation du même type est en cours de construction sur cet îlot (63-63 bis route de Montesson).

Une troisième réalisation est programmée sur la triennale 2022/2025 (28-34 rue A. Dumas, 71-71 bis route de Montesson et 3-7 avenue des Courses). Sources extraites de la convention sur la mixité sociale. Il serait nécessaire de traiter l'homogénéité des bâtis et l'équilibrage des gabarits

sur l'ensemble des parcelles : d'une part, route de Montesson / A. Dumas, d'autre part avenue des Courses.

Une étude de l'ensemble des héberges des bâtiments permettra d'ajuster au mieux les hauteurs des règles du PLU (ramenées à 17m) 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 intégration d'une vision globale des projets en cours ou à venir.

6- Considérations générales sur l'utilisation de zones et plan masse.

Il faut rappeler que l'emplacement réservé N°9 (îlot des Courses) était prévu pour 15 logements sociaux. Lors de la préemption par le bailleur social I3F, le montant du foncier a dépassé des limites raisonnables pour un immeuble de cette taille avec un dentiste à déplacer. Le premier projet d'I3F prévoyait 28 logements et d'exploiter la hauteur maximale du PLU (pour compenser les coûts disproportionnés de cette opération).

Ce projet de logements sociaux était comptabilisé dans la triennale 2017/ 2019. Pour améliorer ce projet et permettre de retravailler l'insertion paysagère, I3F est revenu avec un nouveau projet réduit à 21 logements avec des hauteurs réduites qui a été présenté lors d'une réunion publique le 22/06/21 aux habitants du quartier en même temps que la présentation de la modification simplifiée. Les habitants présents ont manifesté leurs désaccords sur la présence de fenêtres qui permettent une visualisation sur les jardins attenants. L'entrée du parking souterrain du programme a elle aussi été critiquée comme débouchant à l'endroit du feu rouge sur la rue Alexandre DUMAS ainsi que le nombre de places de stationnement : 17 et la présence d'un ascenseur à voitures. Un planning des opérations a été présenté, contraint par la limite de 6 ans de validité de l'homologation du dossier de financement de logement social.

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. Ils 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 graphique via un secteur à plan de masse.

Ceci est d'autant plus vrai que le recours à un plan de masse est justifié lorsque la structure foncière du secteur en question n'apparaît pas adaptée à la réglementation existante. Tel est notamment le cas lorsque les parcelles sont très morcelées et imbriquées les unes dans les autres rendant par là-même impossible l'application des règles du PLU. Autrement dit, on a recours à un secteur de plan de masse que lorsque la structure du foncier rend impossible l'application des règles du PLU et qu'il est préférable d'exprimer graphiquement l'emprise du bâti des espaces libres et de la hauteur des constructions pour déterminer l'urbanisation future de la parcelle en question.

En l'occurrence, on ne voit pas ce qui justifie le recours au secteur à plan de masse.

En effet, on constate que la configuration de la parcelle ne présente pas de spécificités particulières et n'apparaît aucunement imbriquée. Au contraire, la configuration de la parcelle apparaît très simple et la Ville ne justifie en rien pourquoi il a fallu créer un secteur particulier alors que les règles du PLU auraient parfaitement pu s'appliquer.

Ce faisant, la Ville a détourné l'objectif du recours au secteur à plan de masse.

7. Une modification illégale pour non-respect des règles en matière de consommation foncière

Il convient enfin de relever que la modification ici contestée contrevient totalement aux objectifs de sobriété foncière récemment fixés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le rythme de l'artificialisation des sols doit être réduit de moitié d'ici les 10 prochaines années, les PADD devant désormais fixer des "**des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**" conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Or, c'est bien l'inverse qui se profile au Vésinet comme l'illustre la modification simplifiée n°4 qui réduit la hauteur des constructions autorisées sur l'emplacement réservé n°9 et maximise l'emprise au sol pour la porter à 55 % de la superficie du terrain d'assiette et à 80 % en sous-sol majorant ainsi la constructibilité de plus de 20 % et augmentant par là-même l'emprise au sol de la parcelle considérée.

Très récemment dans un jugement du Tribunal administratif de Strasbourg du 14 octobre 2021, les juges n'ont pas hésité à annuler un PLU pour non-respect des règles de consommation foncière au motif que le PADD ne comportait aucun objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et qu'il ne respectait pas le principe d'équilibre logement/consommation foncière fixé par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

C'est ce principe d'équilibre logement/consommation foncière qui est mis à mal aujourd'hui par la modification simplifiée n°4 rendant par là-même cette dernière illégale.

I3F, maître d'ouvrage du futur immeuble, ayant déjà obtenu un permis de démolir les bâtiments existants et afin de ne pas laisser la ville délivrer un permis de construire sur le fondement d'une modification simplifiée illégale, il est donc indispensable que cette délibération soit retirée dans les plus brefs délais.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Éric de la Guéronnière
Président de SLV

Jean-Paul Debeaupuis
Président de la SIDSV

Jacques Firmin
Président d'AEB

Régis Desmarescaux
Président de l'AVNR

Joël Rosenberg
Président de DRWC