



c/o CIAV 3, av. des Pages
78110 Le Vésinet

27 novembre 2013

Enquête publique sur le projet de PLU du Vésinet : commentaires d'AEB

L'association AEB réunit plus de 150 membres. Elle a pour objet l'étude de tous les projets d'urbanisme de la Boucle de la Seine, et en particulier ceux concernant le Vésinet, Croissy sur Seine et Le Pecq. L'objectif de l'association est de rechercher le meilleur équilibre possible entre l'urbanisation et le développement des territoires d'une part et la protection du cadre de vie et de la biodiversité d'autre part.

Les deux projets majeurs actuellement suivis par AEB sont le projet de PLU et le projet d'urbanisation de l'Ecoquartier des terrains de l'hôpital du Vésinet.

Bref rappel de l'historique

Un premier projet de PLU a été voté ("arrêté" en terme juridique) en janvier 2013. Ce projet a suscité une forte opposition dans la population qui s'est manifestée par les nombreuses signatures de pétition et les commentaires négatifs formulés par plusieurs associations importantes dont AEB. Une opposition s'est également manifestée au sein du bloc majoritaire du Conseil Municipal, entraînant de nombreuses démissions de conseillers municipaux et de nouvelles élections en avril 2013. Une nouvelle équipe municipale ayant été élue, des modifications substantielles ont été apportées et un nouveau projet de PLU a été voté ("arrêté") par le Conseil Municipal du 13 août 2013.

Méthode de travail suivie par la municipalité pour apporter des modifications substantielles au projet

De nombreuses réunions de travail entre les élus, les associations et le personnel des services de l'urbanisme ont permis d'analyser à fond les demandes des associations et de trouver des solutions pour la majorité d'entre elles. Elles ont également permis d'analyser les commentaires négatifs de la préfecture sur le manque de mesures favorisant le développement des logements sociaux et là également il a été possible d'améliorer les perspectives. L'association AEB a particulièrement apprécié l'ouverture et le pragmatisme qui a présidé à ces réunions, ainsi que l'excellente maîtrise technique et la parfaite connaissance de la ville démontrées par les services de l'urbanisme.

Principales modifications apportées au projet de PLU

AEB est favorable aux principales modifications apportées au projet de janvier 2013 qui sont les suivantes :

- Plan de zonage :
 - il a été révisé afin qu'aucune partie du site inscrit ne soit traité comme centre ville
 - la zone au Nord du Boulevard de Belgique (ex UE) rejoint la zone pavillonnaire UF en tant qu'UFb, reconstituant l'unité traditionnelle du site inscrit
- Surfaces minimum de parcelles : inchangée pour UGa (2000m²), augmentée pour UG (de 1000 à 1200 m²), réintroduites pour UF (900 m²) et UFb (700 m²).
- Révision à la baisse de certains COS et CES
- Révision de certaines règles (hauteur, marges de recul) en centre ville afin de favoriser la densification
- Augmentations des demandes de places de stationnement pour l'habitat collectif : 1 place par tranche de 75 m² de la surface totale habitable de l'immeuble (au lieu de 1 pour 100 m²), 1 place par Logement Locatif Social (au lieu de 0.5)
- Développement du Logement Locatif Social (LLS) en habitat collectif, par l'imposition de 30% de LLS dès 4 appartements, création de 9 emplacements réservés pour les LLS



c/o CIAV 3, av. des Pages
78110 Le Vésinet

- Légère augmentation du nombre d'arbres remarquables à protéger dans la partie urbanisable des terrains de l'hôpital (de 29 à 36).

Commentaire d'AEB sur le projet de PLU

AEB émet un commentaire favorable sur le projet voté ("arrêté") le 13 août 2013, pour les raisons suivantes :

- Ce projet respecte beaucoup mieux la couverture arborée du Vésinet par des tailles de parcelles et des COS adaptés à chaque typologie de zone. Or cette couverture est essentielle au caractère du Vésinet qui est 'une ville dans un parc'.
- Il donne plus de possibilités de densifier et également de moderniser le centre ville et les autres centralités, ce qui représente un potentiel de développement de la ville en démographie et en commerce
- Il va vers une meilleure mixité en prévoyant un développement des Logements Locatifs Sociaux

Ce projet représente un équilibre entre le respect du cadre de vie légué par nos prédécesseurs, le besoin de modernisation et de développement de la ville et les contraintes législatives.

Points de vigilance pour AEB

Plusieurs points seront suivis en détail par AEB :

- La ville doit se doter rapidement d'un AVAP (ex ZPPAUP) afin de mieux préserver le patrimoine architectural et paysager de la commune
- Les contraintes de place de stationnement sont elles suffisantes ? AEB aurait souhaité une demande plus forte en places de stationnement pour les nouveaux immeubles, car les rues du Vésinet sont très étroites et déjà très encombrées. Or la majorité des foyers de banlieue ont deux voitures.
- La circulation dans le Sud du Vésinet et à proximité de tous les ponts doit faire l'objet d'une étude attentive, coordonnée entre les communes concernées. En effet, le projet de l'Ecoquartier Princesse conjugué à ceux de Croissy va augmenter la population de 1200 à 1500 personnes, d'où un nombre croissant de déplacements.
- AEB attache une grande importance à offrir une bonne qualité de vie aux nouveaux arrivants de l'Ecoquartier Princesse ainsi qu'aux habitants existants. Or la densification actuellement prévue dépasse déjà la capacité d'accueil du Sud du Vésinet, quartier excentré, aux rues étroites, relié à Paris par des voies saturées (Pont de Chatou, Tunnel de la défense, N13) et un RER A défaillant régulièrement.
- Il faut s'assurer que l'urbanisation des terrains de l'hôpital va respecter un maximum d'arbres : seuls 36 ont été identifiés sur le plan du PLU, alors que la dernière étude disponible pour AEB faisait apparaître une centaine d'arbres remarquables.
- AEB souhaite que l'urbanisation de l'Ecoquartier Parc Princesse respecte le mieux possible le caractère naturel du parc actuel. Dans cet esprit, la recommandation suivante faite par l'une des PPA concernant les clôtures (article UD11) a retenu son attention : clôture constituée d'une haie vive, doublée ou non intérieurement d'un grillage, dont la hauteur totale ne dépassera pas 1 m.
