

Mmes et MM. Les élus municipaux
Des groupes Le Vésinet pour Vous,
Agir pour Le Vésinet, Le Vésinet Notre Ville

MM. les Présidents des associations suivantes :
l'association des riverains de l'îlot des Courses,
l'association pour la défense et le rayonnement du Wood Cottage,
l'association Sauver le Vésinet

Les habitants du Vésinet dont la liste est annexée au présent courrier

25 bis rue du maréchal Joffre 78110 Le Vésinet

Monsieur le Préfet de Yvelines
35 Rue de Noailles
BP1115
78011 Versailles Cedex

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Saint-
Germain-en-Laye

Le Vésinet, le 2 décembre 2021

Affaire suivie par Monsieur Stéphane Bordignon

Par courriel : stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr et par recommandé AR par précaution

Objet : modification simplifiée n° 4 du PLU du Vésinet approuvé par délibération n°1282-14
en date du 7 octobre 2021

Monsieur le Préfet,

Les onze élus des trois groupes d'opposition de la ville du Vésinet, auxquels se joignent l'association des riverains de l'îlot des Courses, l'association pour la défense et le rayonnement du Wood Cottage, l'association Sauver le Vésinet, ainsi que les habitants et riverains des secteurs concernés dont la liste est jointe en annexe avons l'honneur de vous saisir des faits suivants.

Par un arrêté du 19 avril 2021, le maire du Vésinet prescrivait une modification simplifiée n°4 du PLU de la ville 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, qui n'aurait été reçu en mairie que le 12 juillet 2021, vous avez 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 ville a répondu à ces deux séries d'observation 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 aux personnes publiques associées du projet 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.

La ville a 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 vous avez annexé une analyse juridique précise de la situation confirmant votre position du 6 juillet, vous avez 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* ».

Lors de la séance du conseil du 7 octobre, le maire du Vésinet a fait état de l'existence de votre correspondance en affirmant que sa phrase de conclusion aboutissait à « *tout ce qui a été fait est parfaitement légal et justifie le fait de pouvoir faire une modification simplifiée. Bon, c'est la position de la préfecture* ».

Bien que les élus non majoritaires aient fait part lors de cette séance du risque lié à la poursuite de cette procédure, et de l'utilité qu'il y aurait eu à procéder, au moins au regard de la consultation des personnes publiques associées, à une nouvelle mise à disposition du public en y adjoignant votre avis du 6 juillet, la ville a donc présenté le projet sans modification pour être approuvé par une délibération N°1282-14 lors du conseil municipal du 7 octobre 2021.

Or, les deux difficultés que vous avez soulevées, relatives d'une part à la consultation des personnes publiques associées (2) et d'autre part à la justification de la procédure de modification simplifiée (3) sont de nature à entacher cette délibération d'illégalité, d'autant que le rapport de présentation présente des insuffisances (4) 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 (5). Nous avons de surcroît découvert que la ville a diffusé une adresse erronée et qu'ainsi plus d'une dizaine d'observations n'ont pas été prises en compte durant la concertation (6). Enfin, la présentation pour le moins fallacieuse de votre correspondance datée du 7 octobre constitue un vice entachant la sincérité du vote du conseil municipal (1).

1 – Le conseil municipal a été trompé sur le sens de votre courrier du 7 octobre lors du vote de cette délibération.

Lors de la présentation de cette délibération au conseil municipal, Madame Vicq-Appas, adjointe à l'urbanisme, a déclaré, en faisant état du courrier que vous avez adressé à la ville le 7 octobre (2h25'16" de l'enregistrement vidéo du conseil municipal) : « *nous avons*

également pris contact avec ce service pour vérifier que notre réponse leur convenait et qu'il n'y avait pas de difficulté particulière ce qui nous a bien été confirmé [...] dans le cadre d'un courrier qu'ils nous ont renvoyé pour dire qu'ils ne voyaient pas d'objections aux modifications simplifiées ».

Le maire devait ajouter quelques minutes plus tard (2h41'25") « *la phrase de conclusion qui est de dire tout ce qui a été fait est parfaitement légal et justifie le fait de pouvoir faire une modification simplifiée. Bon, c'est la position de la préfecture [...] sur ces modifications-là, il n'y a rien d'illégal et donc tout a été fait dans les règles »*

Voici le lien vers la retransmission du conseil municipal : <https://youtu.be/QX5sJU6Wkw0>

Bien entendu, alors que votre correspondance, et son annexe, auraient pu être adressées à l'ensemble des conseillers municipaux par courriel quelques heures avant le conseil municipal, celles-ci n'ont été communiquées que le lendemain en début d'après-midi.

Surtout, le sens de votre courrier et de son annexe, sous le timbre de la direction départementale des territoires, est totalement différent. Vous y rappelez que « *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 »*.

Dans l'annexe à ce courrier, vous y rappelez en particulier que « *il est essentiel que les différentes consultations des PPA interviennent suffisamment en amont dans la procédure afin que les avis reçus par la commune puissent abonder le dossier avant ou, tout du moins, au début de sa mise à disposition du public, afin de satisfaire à sa pleine information »*.

« *A défaut, et dans le cas d'avis défavorable ou avec des réserves émis par les PPA, le juge pourra considérer que leur mise à disposition du public très tardive les a privé d'une garantie ou a pu avoir une influence sur le sens de la décision. Partant, l'illégalité de la procédure serait acquise au regard des jurisprudences précitées »*.

C'est précisément la situation dans laquelle se trouve la ville puisque votre avis daté du 6 juillet, qui comportait des réserves importantes, n'a pas été joint au dossier durant la phase de consultation du public, mais deux mois plus tard.

Vous examinez également la validité de la procédure de modification simplifiée au regard des motifs invoqués, en particulier de l'augmentation de la constructibilité sur le sous-secteur UAa-1 nouvellement créé. Vous relevez à ce titre que la jurisprudence considère un sous-secteur comme une zone au sens de l'article L.153-41 et qu'ainsi il aurait fallu procéder à une modification accompagnée d'une enquête publique compte tenu de l'augmentation de la constructibilité résultant de l'emprise au sol autorisée.

Vous en concluez « *Ce point pourrait être, lui aussi, de nature à fragiliser juridiquement la procédure »*.

La présentation erronée, voire fallacieuse, de votre correspondance du 7 octobre, l'utilisation qui en a été faite par le maire adjoint en charge de l'urbanisme, puis par le maire, pour justifier de la légalité de la procédure suivie, ce qui n'était pas le sens de vos remarques, et du projet de délibération est donc de nature à entraîner l'annulation de cette délibération, les conseillers municipaux n'ayant pas reçu une information exacte avant le vote.

2 – 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 vous le soulignez dans l'annexe de votre 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. En revanche, il est exact que l'article R.153-4 du code de l'urbanisme fixant un délai de trois mois aux personnes publiques associées pour rendre un avis ne renvoie qu'aux textes relatifs aux procédures de révisions ou d'élaboration des PLU.

Toutefois, et comme vous l'avez justement relevé, 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 celle-ci pour prendre connaissance du projet, et pour certaines d'entre elles, de délibérer, puisque au nombre des personnes publiques associées, on trouve par exemple la CASGBS.

Or, la notification aux personnes publiques moins d'une semaine avant la mise à disposition du public du dossier a empêché que ces avis puissent être émis dans les délais permettant leur jonction à ce dossier, alors que cette notification aurait pu intervenir dès le 20 avril 2020, l'arrêté prescrivant cette modification simplifiée datant du 19 avril. C'est le cas en particulier pour votre avis du 6 juillet 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.

Il s'agit d'une part, comme vous le soulignez dans l'annexe de votre courrier du 7 octobre, de **fluidifier les relations entre vos services et la ville afin qu'un examen serein des dossiers sur lesquels vous êtes consulté puisse se faire**, ce qui contribue aussi bien à la qualité des avis rendus qu'à celle des décisions publiques subséquentes.

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 1ère et 6ème sous-section réunies, 26 février 2014, société de gestion camping caravaning, 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 votre avis n'a pu être mis en ligne et joint au dossier avant la fin de sa mise à disposition du public. Au reste, **votre courrier n'a été mis en ligne**

sur le site de la ville que dans le courant du mois de septembre, avec la réponse qui vous a été adressée par la ville.

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.

La ville a choisi d'ignorer vos observations sur ce point, malgré leur réitération par l'annexe de votre correspondance en date du 7 octobre.

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

L'article L.153-41 exclu 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%**. Cette modification de la constructibilité se traduit par une augmentation du nombre de logements prévus qui passe de 15 logements prévus dans le PLU actuel à 21 logements avec la modification du PLU, soit environ 40% d'augmentation.

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 niveau possible, 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.

La jurisprudence a eu l'occasion de considérer que la notion de zone au sens de l'article L.153-41 pouvait être constitué d'un sous-secteur (CAA Douai 29 décembre 2020 req n°DA02166 que vous citez).

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

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

En premier lieu, alors que le projet se situe dans les abords du Palais Rose (arrêté d'inscription en totalité à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 11 juillet 1986) et de la villa La Hublotière au 72 route de Montesson (inscrite à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 11 décembre 1979), le rapport de présentation ne justifie aucunement que ce nouvel immeuble de 4 étages ne sera visible ni de l'un ni de l'autre.

Par ailleurs, ce projet se situe également en secteur 1 de l'AVAP valant PVAP annexé au PLU du Vésinet.

Si les servitudes d'urbanismes prévues par l'AVAP s'appliqueront à une autorisation de construire indépendamment des dispositions du PLU, dès lors qu'elles seraient plus

contraignantes, 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 masse, encore aurait-il fallu s'assurer de la faisabilité de cette opération.

Par ailleurs, le rapport de présentation précise également 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 côtes du futur bâtiment dans les trois dimensions mais ne présente 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 I 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+2+comble, et un immeuble R+3.

En particulier la simulation en 3D figurant en page 12 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 n'excèdent pas 13m, très inférieures aux 17m prévus pour celui-ci. Les maisons de ville ont une hauteur à la gouttière sur rue de 8m, 13m au faitage.

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 sont de nature à nuire à la bonne information de l'architecte des bâtiments de France.

5 – 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 deux étage et des combles et d'autre part un immeuble R+3 dont la hauteur est très inférieure à l'immeuble projeté. La photo ci-dessous montre l'existant, le bâtiment R+1 actuel voué à la démolition, et les bâtiments voisins, rue Alexandre Dumas.



Le contraste sera encore 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'îlot des courses.

6) Au moins une observation d'une association et une dizaine d'observations de riverains n'ont pas été prises en compte dans le bilan de la concertation.

La délibération du 7 octobre précise que seulement trois courriels sont parvenus à la ville. L'adresse courriel indiquée par la délibération du 27 mai, et rappelée dans le rapport de présentation était modification.simplifiée4PLU@levesinet.fr . Mais la ville a diffusé dans sa lettre d'information « Entre-Nous » n°4 une adresse différente : modificationsimplifiée4PLU@levesinet.fr . L'association AVNR a fait parvenir ses observations à cette adresse, ainsi qu'une dizaine de riverains habitant l'îlot des courses. Un des riverains avait noté cette différence et l'avait signalé par courriel à un adjoint le 3 juillet.

Du fait de cette erreur, ce sont donc les trois-quarts des observations des riverains qui n'ont pas été prises en compte lors du bilan de la concertation présenté dans la délibération du 7 octobre.

Cette seule circonstance justifierait que cette délibération soit retirée et qu'une nouvelle concertation soit organisée.

*

*

*

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 nous semblerait utile qu'en application de l'article L.2131-6 du CGCT vous puissiez saisir dans les meilleurs délais le juge administratif d'une demande de suspension du caractère exécutoire de la délibération n°1282-14 en date du 7 octobre 2021.

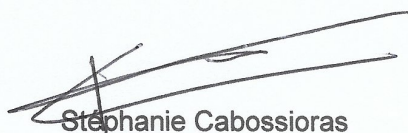
Dans l'attente de la suite que vous donnerez à notre courrier, nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à notre respectueuse considération.

Les élus municipaux des groupes :

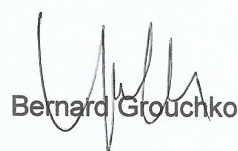
Le Vésinet pour vous

Agir pour le Vésinet

Le Vésinet notre Ville


Stéphanie Cabossioras


Thibaut Gripoix


Bernard Grouchko

Bertrand Burg



Aline de Mengin



Catherine Politis



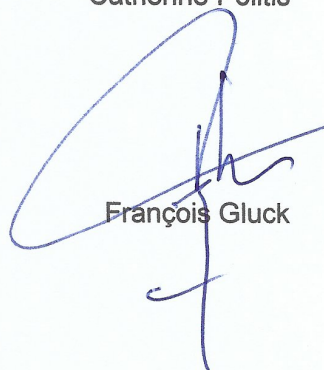
Guillaume de Chamborant



Jean-Paul Goetschy



François Gluck



Catherine Poncelet



Claude Molly-Mitton



Les associations du Vésinet se joignant à ce recours gracieux au préfet des Yvelines à titre personnel

Le Président de Pour le Vésinet
Eric de La GUERONNIERE



Le Président de l'association des Amateurs de l'île des Courses
Pascal BERCEMONT



Le Président de l'association Défense et Rayonnement du Wood Cottage
Joël ROSENBERG

