

1282-14

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION

Projet de délibération présenté par Madame Anne Vicq-Appas, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme, du cadre de vie et des ERP.

A) FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L.2252-1 et L.2252-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 et L.153-45 à L.153-48 et R.153-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par la délibération n°1228-02 le 13 février 2014 et rendu exécutoire le 18 mars 2014, modifié, selon la procédure simplifiée, par la délibération n°1252-04 du 3 mai 2017 ainsi que par la délibération n°1275-14 du 1^{er} octobre 2020 ;

Vu l'arrêté de M. le Maire N°2021/17 en date du 19 avril 2021 prescrivant le lancement de la modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération N°1280-05 en date du 27 mai 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public ;

Vu l'avis de la commission d'urbanisme en date du 22 septembre 2021 ;

Considérant que la Ville souhaite la mise en œuvre d'un programme de 21 logements sociaux sur l'emplacement réservé N°9 afin de réduire l'impact visuel du futur bâtiment par la diminution de la hauteur autorisée en compensant par l'augmentation de l'emprise au sol afin de préserver la cohérence des fronts bâtis et éviter l'émergence de murs pignons en limite séparatives. Un secteur à plan de masse est créé sur le périmètre de cet emplacement réservé et quatre dispositions réglementaires sont modifiées.

B) PRESENTATION DU PROJET

Madame Anne Vicq-Appas, rappelle que le projet de modification simplifié N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancé par arrêté municipal du 19 avril 2021 et que les modalités de mise à disposition du public ont été votées lors du conseil municipal du 27 mai 2021.

L'objectif de la commune est de créer un secteur à plan de masse relatif à l'emplacement réservé N°9, sis 1 bis avenue des Courses, 26 rue Alexandre Dumas afin d'y réaliser une opération de 21 logements sociaux et de modifier quatre dispositions réglementaires de la zone UAa :

- Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- Article 9 : « Emprise au sol des constructions » ;
- Article 10 : « Hauteur maximale des constructions » ;
- Article 13 : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts libres, d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».

Choix de la procédure

Madame Anne Vicq-Appas précise que les changements apportés au PLU du Vésinet s'inscrivent bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée car le projet n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le projet de modification simplifiée N°4 du PLU

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision ou de la modification. La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée N°4 du PLU

❖ Mise à disposition du public

La délibération N°1280-05 du 27 mai 2021 a prévu la durée de mise à disposition du mercredi 09 juin au mercredi 09 juillet 2021 inclus.

Elle a retenu les modalités de mise à disposition dans les termes suivants :

- Mise à disposition, dans le hall de la mairie, sur la période indiquée ci-dessus, du projet de modification simplifiée N°4 et des avis émis par les personnes publiques associées à mesure de leur réception ;
- Ouverture d'un registre, dans le hall de la mairie, permettant au public de formuler ses observations ;
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée N°4 sur le site internet de la commune ;
- Possibilité d'adresser un courrier à l'attention de M. le Maire ;
- Une réunion d'informations et d'échanges associant associations, conseils de quartier ;
- Ouverture d'une adresse dédiée sur le site internet de la Ville ;
- Affichage des informations sur les panneaux électroniques d'information ;
- Publication dans un journal local ;
- Publication dans la newsletter.

❖ Personnes Publiques Associées

Parallèlement, le dossier a été notifié en recommandé avec accusé de réception le 09 juin 2021 aux personnes publiques associées (PPA) telles que prévues aux articles L.123-7, L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme :

- La Présidente du Conseil Régional d'Ile de France ;
- Le Préfet des Yvelines ;
- Le Sous-Préfet ;
- La Cheffe de l'UDAP des Yvelines ;
- La Directrice de la Direction départementale des Territoires ;
- Les Chambres consulaires (CCI, CIAIdF, CDMA) ;
- Les Maires des communes limitrophes ;
- Le Président de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine ;

Les remarques émises par les administrations associées ont été versées au registre :

- Avis de la Ville du Pecq en date du 17 juin 2021 : sans observation ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture interdépartementale d'Ile de France en date du 18 juin 2021 : sans observation ;
- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie départementale de Versailles-Yvelines en date du 10 juin 2021 : avis favorable ;
- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines en date du 23 juin 2021 : aucune observation ;
- Avis du Préfet des Yvelines en date du 06 juillet 2021 : remarques sur le calendrier de la mise à disposition du public, sur le nombre de logements sociaux, sur la justification du recours à la procédure de modification simplifiée. Un courrier circonstancié de réponse a été apporté à l'Etat. Il est joint en annexe de la délibération.

❖ **Bilan de la mise à disposition du public du projet de modification N°4 du PLU**

Madame Anne Vicq-Appas présente le bilan de la mise à disposition du public :

- L'avis de mise à disposition du public a été affiché en mairie à compter du lundi 31 mai 2021 jusqu'au lundi 12 juillet 2021. Cet avis informait de la mise à disposition du public en mairie de la délibération susvisée et du dossier de modification simplifiée, de la possibilité de consultation dudit dossier, aux heures habituelles d'ouverture dès le 09 juin 2021 et ce jusqu'au 09 juillet 2021 inclus, ainsi que sur le site internet de la commune pendant la même période. Cet avis indiquait également la mise à disposition d'un registre en mairie aux mêmes jours et heures dans lequel pouvaient être consignées les observations du public ;
- Une publication informant de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°4 est parue dans le Courrier des Yvelines ;
- Le registre de remarques a été mis à disposition du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture du 09 juin 2021 au 09 juillet 2021 inclus ;
- 6 remarques ont été consignées dans le registre, deux courriels ont été réceptionnés ;
- Deux newsletters ont tenu informé le public de l'état d'avancement de la procédure, les 9 et 25 juin 2021 ;
- Une réunion publique relative à la modification simplifiée N°4 du PLU s'est tenue le 22 juin 2021, devant une vingtaine de personnes.

1- Le registre

- Première remarque - émane d'un particulier - déposée sur le registre de la MS N°3 :
 - Pourquoi pas de présence d'un commissaire-enquêteur ?
 - Manque de documents sur le site de la Ville ;
 - Pourquoi le document graphique prévaut sur le règlement ? Risque que le PLU devienne une addition de documents.
- Deuxième remarque – émane d'un particulier - déposée sur le registre de la MS N°3 :
 - Modification contestable car basée sur un seul projet de logements sociaux ;
 - Pourquoi ce projet alors que la Ville lance un périmètre d'étude sur cet îlot ?
 - Pourquoi pas de commissaire-enquêteur ?
 - Projet compatible avec le SPR ? Avis ABF ?
 - Dangerosité de l'accès voiture trop proche du feu de circulation.
- Troisième remarque – émane d'un particulier :
 - Introduction de dérogations par rapport au PLU sur une seule parcelle et non sur la totalité de l'îlot des Courses ;

- Souhait d'un bâtiment en R+3 et non en R+4 ;
 - Enjeu du stationnement ;
 - Souhait du retrait de cette procédure et d'une concertation avec les riverains (confusion avec la visioconférence et les parcelles concernées par le périmètre d'étude) ;
 - Perturbations psychologiques et angoisse pour les habitants âgés.
- Quatrième remarque – émane d'un particulier :
- Concerne la modification simplifiée N°3 – Sans objet.
- Cinquième remarque - émane d'une association – Syndicat d'Initiative et de Défense du Site :
- Exposé récapitulatif du projet ;
 - Crainte qu'un nouveau sous-secteur et qu'un document graphique sur mesure pour un projet particulier rendent inopérantes les règles écrites ;
 - Modification non souhaitable car périmètre d'étude lancé conjointement sur ce même îlot ;
 - Augmentation de l'emprise au sol alors que la non artificialisation des sols est souhaitable ;
 - Remarque sur la limitation apportée à l'accès aux réunions publiques.
- Sixième remarque- émane d'une association – Sauver Le Vésinet :
- Demande que le secteur à plan de masse présente les plans de façades, le projet en trois dimensions avec les perspectives depuis tous les accès du projet ;
 - Pourquoi existe-t-il une hauteur différente entre le secteur A et le sous-secteur UAa-1 et pourquoi le secteur à plan de masse n'est pas inséré dans le règlement ?
 - Pourquoi n'y a-t'il pas d'insertion d'un document en 3 D, le secteur à plan de masse ne présente que l'emprise au sol et pas de présentation volumétrique ;
 - Ce secteur à plan de masse ne se justifie pas pour l'îlot des Courses ;
 - Le projet doit comporter 100% de logements sociaux, est-ce le cas ?
 - Demande que le résultat de la concertation soit communiqué à l'ensemble de la population lors d'une réunion publique.

2- Les courriels :

- Premier courriel :
- Transmission de la première remarque inscrite sur le registre.
- Deuxième courriel :
- L'emplacement réservé est prévu pour 15 logements ;
 - Désaccord pour le retour de l'immeuble et la présence de fenêtres parallèles à la limite séparative ;
 - Risque dû à l'emplacement de l'accès véhicule à proximité du feu de circulation ;
 - Nécessité de traiter l'homogénéité des fronts bâtis route de Montesson/avenue des Courses ;
 - Nécessité d'intégrer ce projet dans le périmètre d'étude en cours d'élaboration ;
 - Contestation de l'augmentation de l'emprise au sol qui passe de 40% à 55% et de 60% à 80% pour le sous-sol ;
 - La réduction de la hauteur si elle est souhaitable doit être évaluée dans le cadre de l'étude à venir et des projets à venir ;
 - Avis défavorable aux modifications des règles et de prévalence du document

- graphique à la règle ;
 - Demande d'un travail sur la transition entre les secteurs denses et les secteurs résidentiels.
- Troisième courriel - émane d'une association – AEB
- Rappel du contexte de ce projet comptabilisé dans la précédente triennale ;
 - Rappel que le CMS 2022-2025 prévoit de nouveaux logements sociaux au sein du périmètre d'étude en cours d'élaboration ;
 - Le secteur à plan de masse doit être l'occasion de privilégier un bâti homogène d'où la nécessité d'intégrer l'emplacement réservé N°9 au périmètre d'étude et de prévoir une hauteur maximale de 17 m sur tout l'îlot ;
 - L'avantage de la diminution de la hauteur est limité par l'accroissement de l'emprise au sol qui artificialise davantage le sol ;
 - Contestation du document graphique qui prévaut sur les règles écrites ;
 - Remarque sur la limitation apportée à l'accès aux réunions publiques.

Au regard des remarques, Madame Anne Vicq-Appas apporte les éléments de réponse suivants :

- **Registre :**

- Première remarque
- ✓ La procédure de modification simplifiée ne prévoit pas la présence d'un commissaire-enquêteur, il s'agit d'une mise à disposition du dossier auprès du public sur une durée d'un mois au maximum en raison de la portée limitée de cette modification.
 - ✓ Contrairement à ce qui est indiqué, l'ensemble des documents constitutifs de la modification simplifiée N°3 ainsi qu'un texte de présentation explicitant le déroulement de la procédure ont été mis en ligne dans le chapitre services au public – urbanisme – PLU – documents à consulter. Le site a été mis à jour en continu selon la réception des nouveaux éléments ;
 - ✓ Le plan de masse de secteur fixe les volumes constructibles en déterminant a minima les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur de façon plus précise que les règles générales du PLU qui s'appliquent à toute une zone.
Le plan de masse organise l'insertion des constructions projetées dans leur environnement. Il indique des prescriptions particulières, hauteur, implantation, emprise au sol qui donnent autant, voir plus d'informations que les règles écrites.
Les règles résultant du plan de masse ont la même portée et valeur que les règles littérales du règlement et sont soumises au même régime juridique.
Enfin, rappelons que l'objectif de ce secteur à plan de masse est de réduire la hauteur de l'immeuble et de l'insérer de façon plus harmonieuse dans l'existant.
- Deuxième remarque
- ✓ La modification porte effectivement sur le seul emplacement réservé N°9 à destination de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la Ville de concevoir un projet de petit immeuble collectif afin d'éviter d'obérer l'évolution urbanistique de l'îlot ;
 - ✓ Le projet doit impérativement être réalisé dans un délai proche, le terrain a été acquis depuis trois ans par le bailleur. Il devrait déjà être construit. Il est de plus contraint par une limite de validité de 6 ans des financements qui lui sont réservés depuis 2018. La finalisation du périmètre d'étude prendra plusieurs mois et il devra ensuite être intégré au PLU ce qui implique un délai trop long ;
 - ✓ La procédure de modification simplifiée ne prévoit pas la présence d'un commissaire-enquêteur, il s'agit d'une mise à disposition du dossier auprès du public sur une durée d'un mois au maximum en raison de la portée limitée de cette modification.

- ✓ Le projet est conforme au Site Patrimonial Remarquable. L'Architecte des Bâtiments de France, consulté, n'a pas exprimé d'objection quant au gabarit du projet ;
- ✓ La dangerosité de l'accès véhicule est bien notée. La Ville va travailler sur ce sujet pour éviter de créer un espace accidentogène avec la volonté, une fois le périmètre d'étude validé, de mutualiser les entrées véhicules avec les futures constructions et limiter le nombre d'accès véhicules débouchant sur la route de Montesson et/ou la rue Alexandre Dumas.

➤ Troisième remarque

- ✓ Le secteur à plan de masse est créé sur l'emplacement réservé N°9 qui correspond à une seule parcelle. Sa destination de logements sociaux est juridiquement très forte. Les premières esquisses du projet en application des dispositions réglementaires du PLU ont démontré que l'insertion du projet était désastreuse dans son contexte. En effet, le futur bâtiment de 19 m de haut s'insère dans un bâti en R+3 et R+1+comble et émerge de façon agressive dans le paysage urbain. C'est pourquoi, la Ville a souhaité faire évoluer les règles sans pour autant toucher à l'ensemble de l'îlot des Courses. La pression des promoteurs, très forte sur ce secteur, a conduit la Ville, parallèlement à cette modification simplifiée, à lancer un périmètre d'étude qui concerne les parcelles limitrophes à cet emplacement réservé. C'est ce projet qui a fait l'objet d'une visio-conférence et non pas la modification simplifiée qui a réuni les habitants dans le cadre d'une réunion publique en date du 22 juin 2021 ;
- ✓ La totalité du bâtiment en R+3 ne permet pas de répondre aux obligations attendues sur ce terrain ce d'autant que la majorité des immeubles de cet îlot atteignent une hauteur en R+4 et que le PLU de 2014 prévoit une hauteur en R+5, à 19 m sur la totalité de l'îlot des Courses ;
- ✓ Le stationnement prévu sur cette opération répond strictement aux normes imposées par le PLU (article 12) et il ne devrait pas y avoir d'impact sur le voisinage ;
- ✓ La Ville ne souhaite pas interrompre cette procédure car cette opération est importante pour le Vésinet et que cette opération est déjà comptabilisée par les services de l'Etat ;
- ✓ Les difficultés rencontrées à constater l'évolution d'un quartier sont réelles. La municipalité en est consciente et elle cherchera à limiter au maximum les nuisances. C'est dans cet objectif qu'elle réfléchit à l'évolution des dernières parcelles mutables par le truchement d'un périmètre d'étude.
- ✓ La réunion publique a fait l'objet d'une communication auprès de l'ensemble de la population avec la seule contrainte de s'inscrire, au préalable, pour respecter la jauge de la salle en cas d'affluence. La totalité des personnes qui se sont présentées ont été accueillies même si elles n'étaient pas inscrites.

➤ Cinquième remarque

- ✓ Le document graphique présente de façon très précise les conditions de construction du bâtiment. Il prévaut sur le règlement car le projet devra répondre en tout point aux contraintes du secteur à plan de masse ;
- ✓ Le calendrier de ces deux procédures ne sont pas compatibles comme indiqué précédemment ;
- ✓ L'emprise au sol est augmentée en contrepartie de la baisse de la hauteur. Toutefois, sur une parcelle de petite superficie, 40% n'est pas un chiffre adapté, ce d'autant qu'il faut accueillir sur la parcelle les stationnements en nombre suffisant, ce que tous les riverains demandent.

➤ Sixième remarque

- ✓ Les projections précises des façades du projet n'ont pas à figurer dans le plan de masse de secteur. Cette précision du projet est au stade du permis de construire. La projection en 3D va être ajoutée dans le rapport de présentation

- ✓ Chaque article du règlement concerné par les modifications du sous-secteur-UAa-1 est illustré par le secteur à plan de masse.
- ✓ Le secteur à plan de masse du sous-secteur UAa-1 précise les côtes du terrain naturel, en pente, et celles du bâtiment projeté. Les hauteurs moyennes sont de, 16,50 m au 4^{ème} étage, et de 12, 50 m au 3^{ème} étage. Ces hauteurs sont indépendantes et inférieures de celles du reste du secteur UAa ;
- ✓ Le schéma des hauteurs de la zone UAa, article 12 est complété d'un renvoi au secteur à plan de masse ;
- ✓ Le projet comporte 100% de logements sociaux avec la possibilité d'implantation d'un commerce ou d'une activité en rez-de-chaussée ;

- **Courriel**

➤ Deuxième courriel

- ✓ L'emplacement réservé n°9 prévoyait la réalisation de 15 logements sociaux, la modification simplifiée n°4 permettrait d'en réaliser 21. Un projet de construction portant sur un nombre nettement inférieur pourrait être certainement regardé comme n'étant pas conforme au PLU. A l'inverse, un nombre supérieur doit être regardé *a fortiori* comme respectant la règle, d'autant plus que la Ville n'atteint pas encore le quota de logements sociaux fixé par la loi ;
- ✓ L'immeuble prévoit un retour pour éviter un effet de barre. Sa morphologie dissimule le mur pignon aveugle implanté en limite séparative. Elle crée un jardin intérieur qui pourra, ensuite, être prolongé sur les autres parcelles, évitant ainsi la construction de barres parallèles route de Montesson et avenue des Courses. Au contraire, ce dispositif permettra l'implantation d'immeubles en dialogue les uns avec les autres ;
- ✓ La Ville a pris bonne note du danger représenté par la porte d'accès aux véhicules débouchant sur la rue Alexandre Dumas, à proximité du feu de circulation ;
- ✓ Le reste des remarques a déjà fait l'objet de réponses détaillées ;
- ✓ La Ville prend bonne note du souhait de travailler les lisières entre le secteur dit dense et le secteur résidentiel. C'est d'ailleurs l'un des objectifs du périmètre d'étude.

➤ Troisième courriel

- ✓ Le secteur à plan de masse a pour objectif de mieux insérer le bâti dans son contexte, d'où cette procédure de modification simplifiée ;
- ✓ L'étude relative au périmètre d'étude établira un diagnostic de l'existant pour mieux évaluer les hauteurs à mettre en œuvre sur le reste des parcelles susceptibles de muter sur l'îlot des Courses et elle tiendra compte du gabarit autorisé sur l'emplacement réservé n°9 ;
- ✓ La capacité constructible de la parcelle objet de l'emplacement réservé doit être préservée au vu de la situation de carence de la commune d'où la compensation de la baisse de hauteur par l'augmentation de l'emprise au sol ;

❖ **Le projet de modification simplifié N°4 du PLU du Vésinet soumis à approbation**

Madame Anne Vicq-Appas conclut que l'ensemble des modalités de la mise à disposition a été respecté. Compte tenu des réponses apportées aux observations émises dans le cadre de la mise à disposition du public, le dossier soumis à l'approbation est identique au dossier mis à disposition du public.

En ce qui concerne les remarques formulées dans le courrier de M. le Préfet du 6 juillet 2021, la Ville a apporté une réponse très circonstanciée à la totalité de ces dernières. Ce courrier est joint en annexe de la présente délibération.

Considérant le bilan de la mise à disposition du public présenté par Mme Madame Anne Vicq-Appas ;
Considérant que le dossier de modification simplifiée N°4 du PLU tel que présenté peut être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

C) PROPOSITION SOUMISE A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Madame Anne Vicq-Appas, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme, du cadre de vie et des ERP, il est proposé aux membres du Conseil municipal de bien vouloir :

TIRER un bilan favorable de cette mise à disposition tel qu'il a été présenté en confirmant que la mise à disposition relative au projet de modification simplifiée N°4 s'est déroulée conformément aux modalités prévues ;

APPROUVER la modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

PRECISE que la présente modification fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et sera en outre publié au recueil des actes administratifs ;

INDIQUE que le dossier sera tenu à la disposition du public au service urbanisme de la mairie du Vésinet aux jours et heures d'ouverture du public.