



SAUVER LE VÉSINET



Société d'Initiatives
et de Défense du Site
Le Vésinet



Association le Vésinet Nord et Riverains

Défense et
Rayonnement
du Wood Cottage

Réunion Publique

Mercredi 17 novembre 2021

Salle des conférences de la Mairie

à 20 heures

Ne pa jeter sur la voie publique

Le Vésinet : Urbanisation galopante?

Ne pa jeter sur la voie publique

Réunion d'Information-débat organisée par les

Associations de Défense du Vésinet :

AEB – AVNR – DRWC – SIDSV – SLV

Le Vésinet : Urbanisation galopante ?

- 163 ans de plans et règlements ...
- Urbanisation : Quels enjeux pour Le Vésinet ?
- Les rencontres des associations avec les élus
- Le débat...

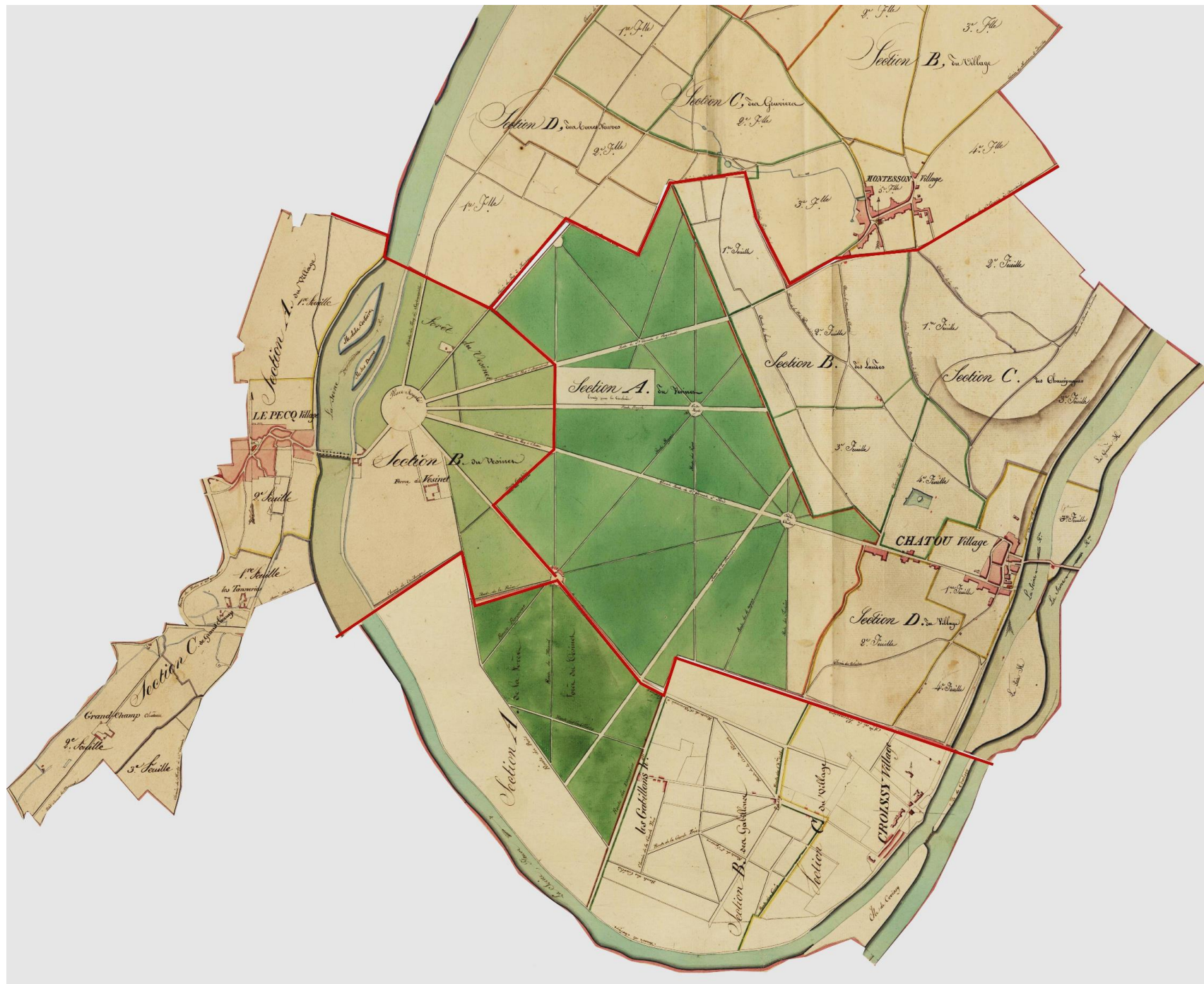
A detailed historical map of Paris, France, showing the Seine river and surrounding areas. The map is oriented with North at the top. The Seine river flows from the top left towards the bottom right. Key locations labeled include Chatou, Croissy-sur-Seine, and La Garenne. The map shows a grid of streets and various landmarks. The text is overlaid in the center of the map.

163 ans
de plans et de règlements
pour la promotion et la sauvegarde
du
Vésinet

Cadastre napoléonien, 1820

La forêt du Vésinet.

Un territoire borné,
préservé depuis trois
siècles, réparti entre
trois communes



1856-1858

Première
représentation du
parc de 436 ha
dessiné par le
Comte de Choulot

Les coulées, les
lacs, les rivières,
...
Le Village



1856-1858

Première
représentation du
parc de 436 ha
dessiné par le Comte
de Choulot

Les coulées, les lacs,
les rivières,

...

Le Village

Version redessinée



~1858-70 ...

Le Lotissement du Parc

Notez les lotissements spécifiques

- Le Village,
- Le Rond-Point du Pecq,
- Le Hameau du Petit-Montesson



SOCIÉTÉ PALLU ET COMPAGNIE

PARC DU VÉSINET

CONDITIONS SPÉCIALES
IMPOSÉES AUX ACQUÉREURS

Loi du 31 mai 1875

érigeant en municipalité distincte le territoire du Vésinet

Art. 1er. — Le territoire formant l'ancien bois du Vésinet et dépendant des communes de Chatou, de Croissy et du Pecq, Canton de Saint-Germain-en-Laye, arrondissement de Versailles, département de Seine-et-Oise, formera à l'avenir une commune distincte sous le nom de « Le Vésinet ».

....

Art. 2. — Il est pris acte de l'engagement souscrit par la compagnie Pallu, par acte unilatéral en date du 15 juin 1872.

Art. 3. — Les autres conditions de la séparation seront ultérieurement réglées par un décret.

ACTE D'ABANDONNEMENT ET D'ACCEPTATION DU 11 FÉVRIER 1876

Par devant M^e Charles-Paul TOLLU, notaire à Paris, soussigné,
en présence des témoins ci-après nommés,

A COMPARU :

M. Alphonse PALLU, propriétaire, chevalier de la Légion d'honneur,
demeurant au Vésinet, arrondissement de Versailles (Seine-et-Oise),

*agissant en qualité de seul gérant ayant la signature sociale de la Société
PALLU ET C^{ie}, dont le siège est à Paris, rue Taitbout, n^o 63,*

et spécialement autorisé en vue des présentes par une délibération de l'Assemblée générale des Actionnaires en date du 23 mars 1867, dont un extrait a été déposé pour minute à M^e ROQUEBERT, prédécesseur de M^e TOLLU, notaire soussigné, suivant acte reçu par lui et son collègue, notaire à Paris, le 25 mars même année. Laquelle délibération a été publiée conformément à la loi, ainsi que le constatent les différentes pièces déposées pour minute audit M^e ROQUEBERT suivant acte reçu par lui et son collègue, le 9 août suivant,

lequel a, par les présentes, déclaré réaliser de la manière suivante :

en faveur de la COMMUNE DU VÉSINET, canton de Saint-Germain-en-Laye, arrondissement de Versailles (Seine-et-Oise), nouvellement constituée par la loi du 31 mai 1875, promulguée le 8 juin même année,

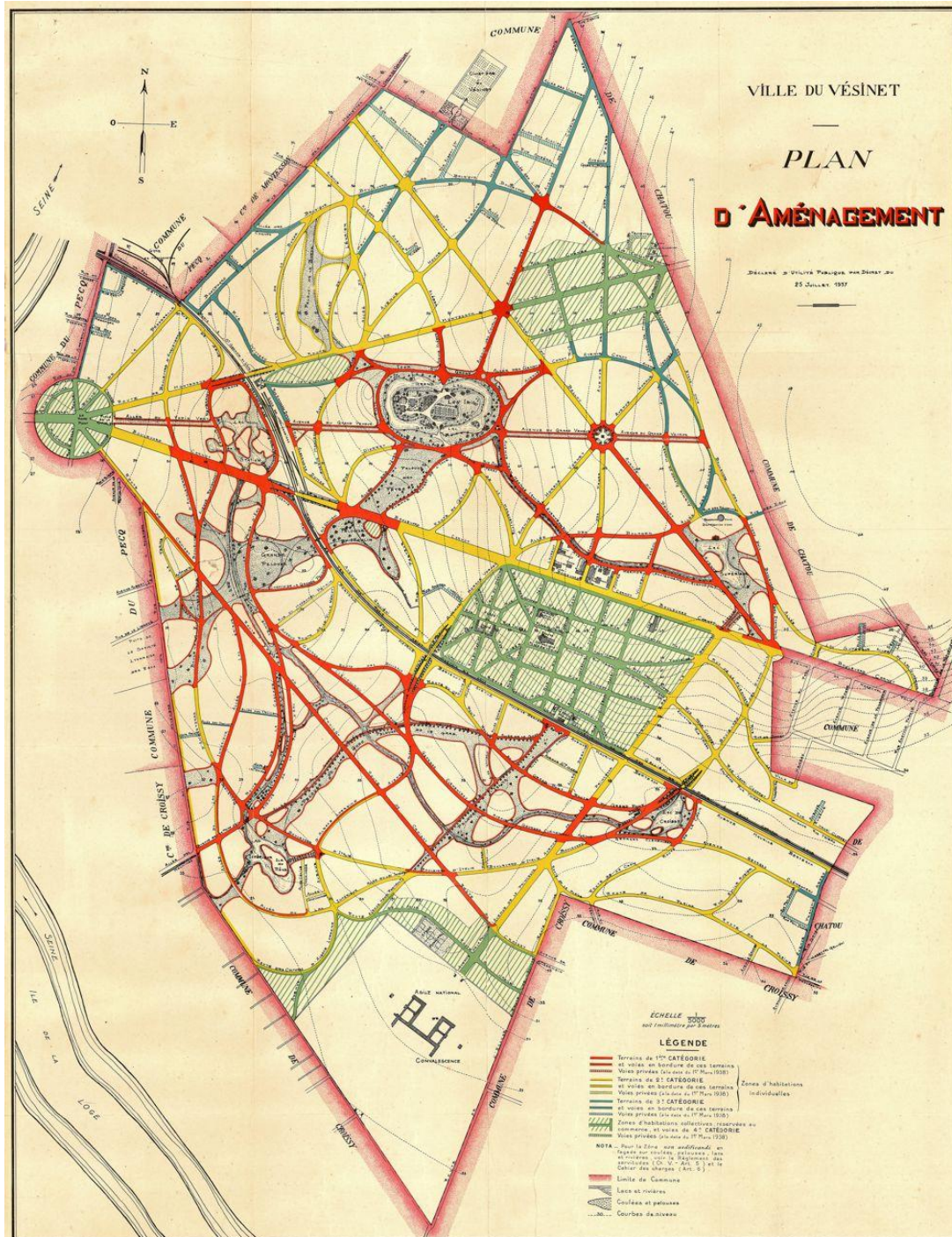
les ABANDONNEMENTS, CONCESSIONS et AVANTAGES divers que la Société Pallu et C^{ie} a offerts à la future commune du Vésinet avant sa constitution et dont le projet sous forme d'acte unilatéral a été déposé pour minute à M^e Tollu, notaire à Paris, suivant acte dressé par lui et son collègue à Paris le 27 juin 1875.

Loi du 14 mai 1932 « AUTORISANT L'ETABLISSEMENT D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE LA REGION PARISIENNE »

Ce projet d'aménagement de la région parisienne consacrait quelques lignes au Vésinet où l'on pouvait lire :

« Il serait désirable que le plan d'aménagement communal [du Vésinet] interdit un morcellement excessif des propriétés et qu'il fût respecter, dans toute la mesure possible, les dispositions originaires du lotissement. La beauté et l'agrément du Vésinet se trouveraient ainsi sauvegardés

Par ailleurs ce plan délimitera, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, une zone d'habitations collectives et une zone d'habitations individuelles. La superficie de la première de ces zones ne devrait pas dépasser 40 hectares.»



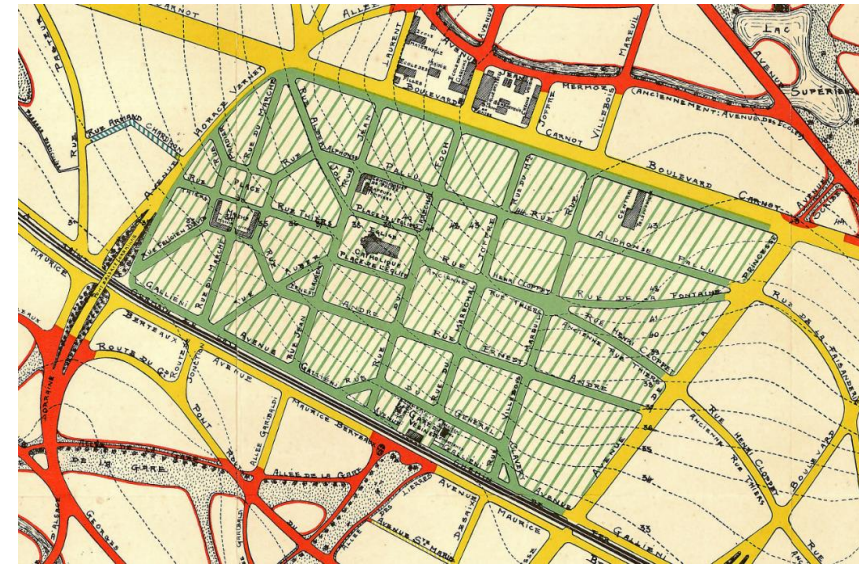
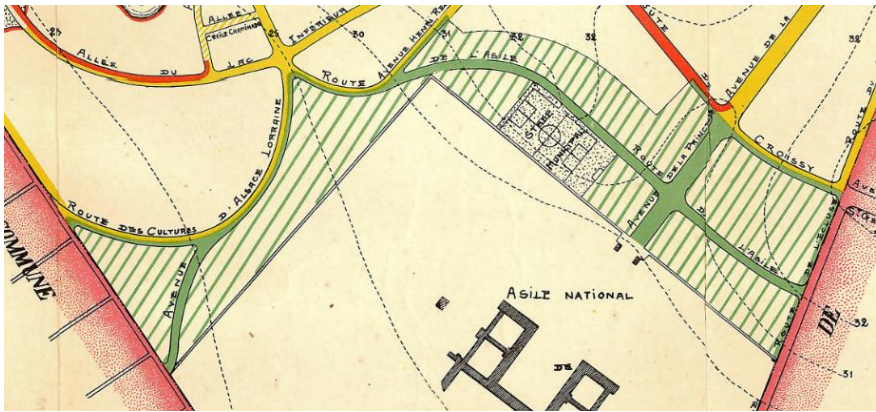
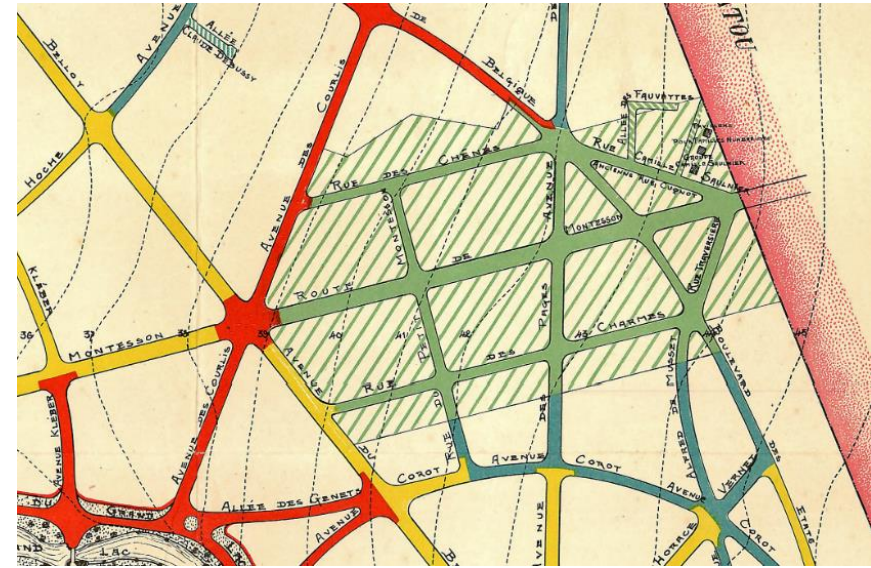
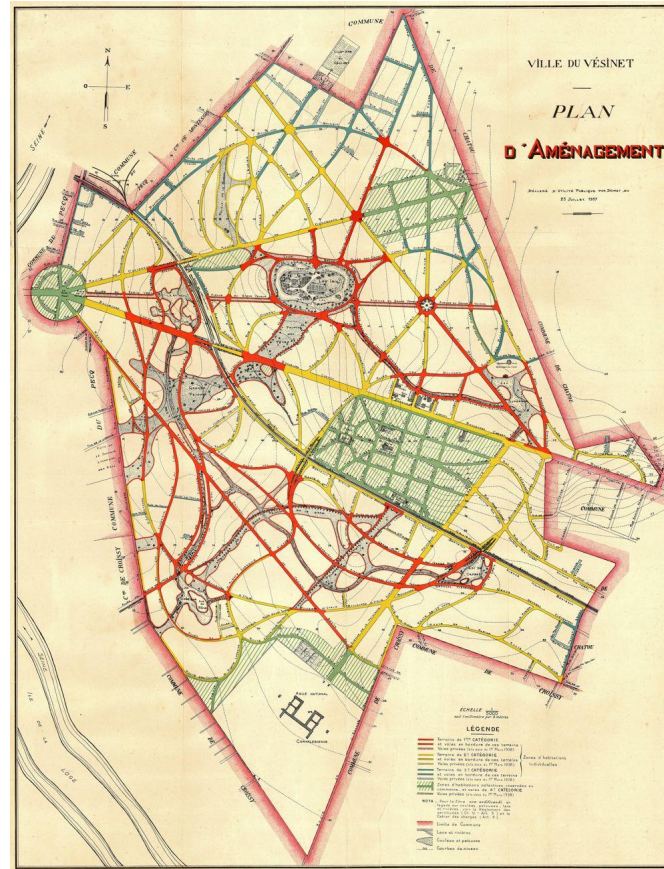
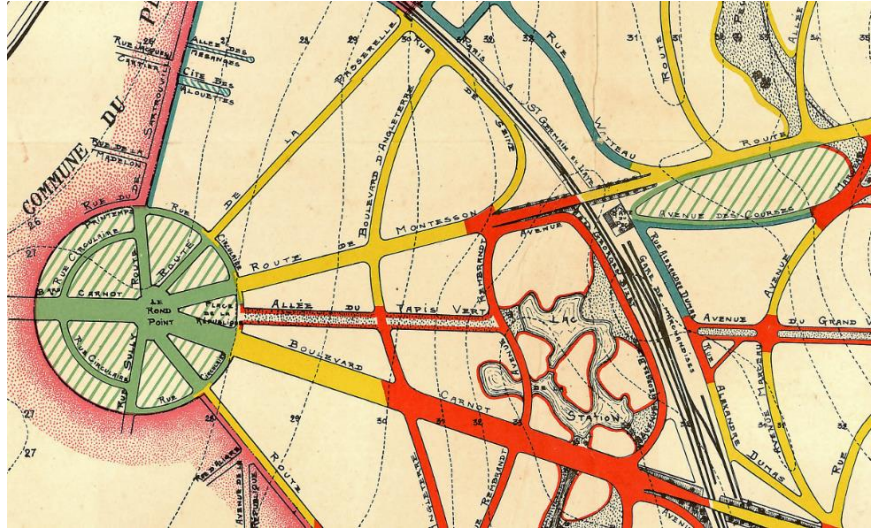
Plan d'aménagement de 1937

Un des premiers plans d'urbanisme de France, déclaré d'utilité publique.

Il tenait compte de l'évolution du Vésinet depuis sa création, définissait des zones en fonction de la taille moyenne des parcelles

Il limitait les zones ouvertes au commerces et aux immeubles collectifs dans les proportions de la loi de 1932.

Les POS et PLU ont repris presque exactement le même zonage par la suite



Par ailleurs ce plan délimitera, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, une zone d'habitations collectives et une zone d'habitations individuelles. La superficie de la première de ces zones ne devrait pas dépasser 40 hectares.»



1970

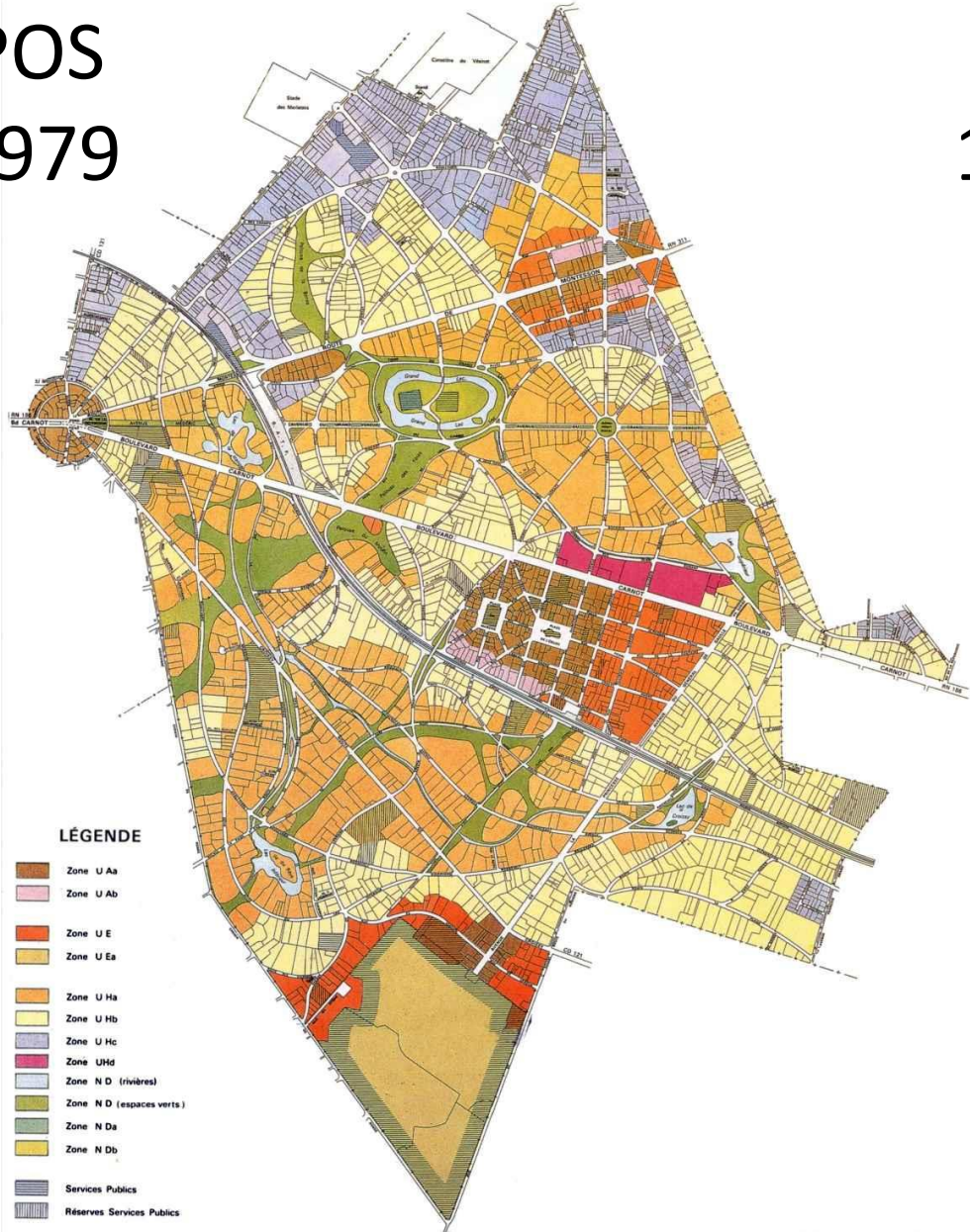
le Ministre d'État chargé des Affaires Culturelles,

...
ARRÊTE

Article Premier. — Est inscrit sur l'Inventaire des Sites pittoresques du Département des Yvelines **l'ensemble du secteur résidentiel d'habitations individuelles** de la commune du VÉSINET, délimité d'après le plan ci-annexé.

Article 2. — Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département des Yvelines, au maire de la commune du VÉSINET qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

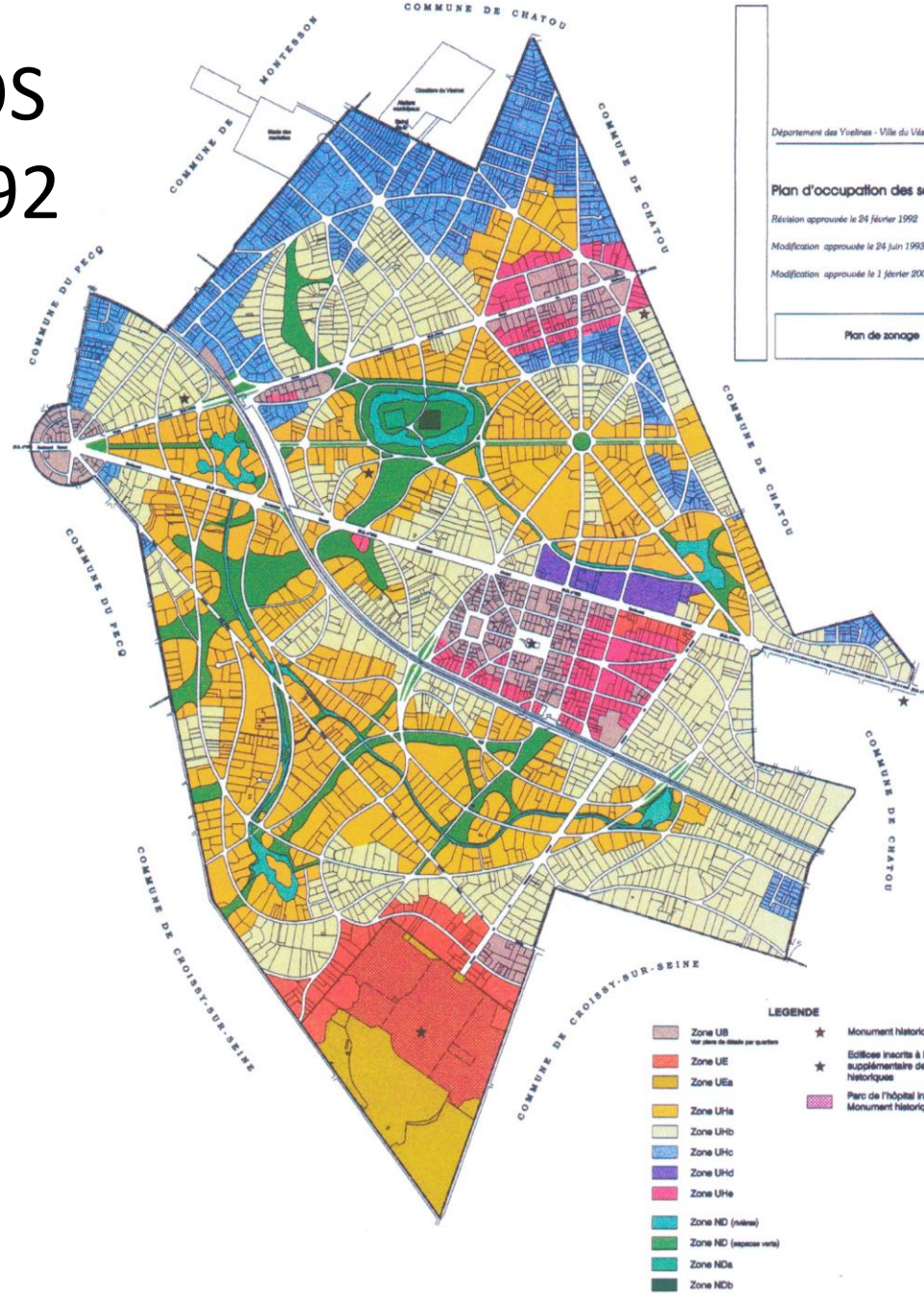
POS 1979



LÉGENDE

- Zone U Aa
- Zone U Ab
- Zone U E
- Zone U Ea
- Zone U Ha
- Zone U Hb
- Zone U Hc
- Zone U Hd
- Zone U He
- Zone N D (rivières)
- Zone N D (espaces verts)
- Zone N Da
- Zone N Db
- Services Publics
- Réserves Services Publics

POS 1992



LÉGENDE

- Zone UB
- Voir plans de détail par quartier
- Zone UE
- Zone UEa
- Zone UEb
- Zone UHb
- Zone UHc
- Zone UHd
- Zone UHe
- Zone ND (rivières)
- Zone ND (espaces verts)
- Zone NDa
- Zone NDb
- Monument Historique
- ★ Bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
- ★ Parc de l'hôpital inscrit Monument Historique



Département des Yvelines - Ville du Vésinet

Plan d'occupation des sols

Résolution approuvée le 24 février 1992

Modification approuvée le 24 Juin 1993

Modification approuvée le 1 février 2000

Plan de zonage

Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.



[Loi Solidarité et renouvellement urbain \(SRU\) | Ministère de la Coh...](#)

www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru

L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), mode d'emploi



Partager



Tweeter



Publier



Imprimer

Le Lundi 23 août 2021

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes concernées par la loi SRU

Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance

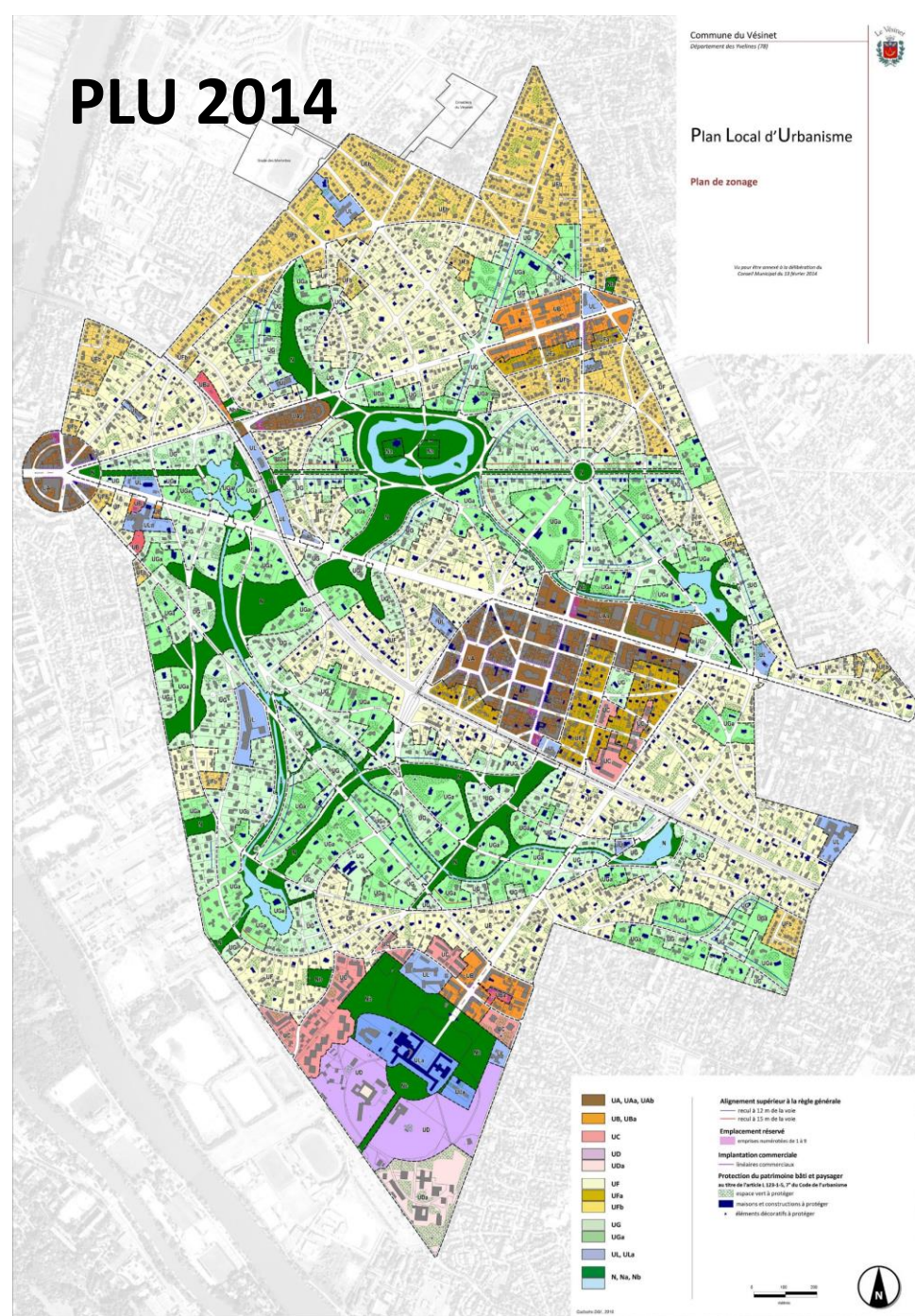
La loi SRU remet-elle en cause les documents et labels qui attestent de la valeur patrimoniale du Vésinet ?

NON

PLU 2012



PLU 2014



Au final :

**Le Vésinet est sous le coup de
deux « injonctions contradictoires »**

- Préserver ses enjeux patrimoniaux

*Donc conserver en particulier sa « composition urbaine »
et l'équilibre qui lui est propre entre le bâti et du végétal.*

- Se doter de 25% de logements sociaux

Donc bâtir ...

Dans quelles proportions ?

C'est ce que nous allons examiner et discuter ce soir !

Une urbanisation galopante ?

Quels enjeux pour Le Vésinet ?

Une urbanisation galopante ?

- Etat du parc de logement social au Vésinet à fin 2020
- Les règles du PLU en matière de logement social
- Les emplacements réservés
- Le Contrat de Mixité Sociale – Les engagements pour Le Vésinet
- Résumé

Une urbanisation galopante ?

Etat du parc de logement social au Vésinet à début 2020

- Population du Vésinet (INSEE 2019) : 16 421
- Nombre de logements sociaux : 834
- Taux de logements sociaux : 12,12%
- Bilan de la triennale 2017-2019 : 320
- Obligation de la triennale 2017-2019 : 335
- Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% : 870

50% de la population habitant Le Vésinet sont éligibles au logement locatif social

Une urbanisation galopante ?

Les règles du PLU du Vésinet en matière de logement social

- Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de trois logements doit comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.
- Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 20 logements doit comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux.
- 9 emplacements réservés - maîtrise foncière - 100% logements locatifs sociaux
- *L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation stipule que la part des logements financés en PLS ne devra pas excéder 30 % du nombre total de logements créés et la part des logements financés en PLAI, ne pourra être inférieure à 30 % des logements créés*

Le Contrat de Mixité Sociale

• Les emplacements réservés

1. 9-9bis rue du Maréchal Foch
2. 65bis avenue de la Princesse
3. 2 avenue des Pages
4. 84ter route de Croissy
5. 113 Bd Carnot (Pasteur côté Carnot)
6. 1 rue Watteau (terrain des aiguilleurs)
7. Place de la Gare (ilot Picard)
8. 11-13 route de Sartrouville/51 rue Circulaire/20 rue du Printemps
9. 26bis rue Alexandre Dumas (ilot des Courses)

3

1

7

2

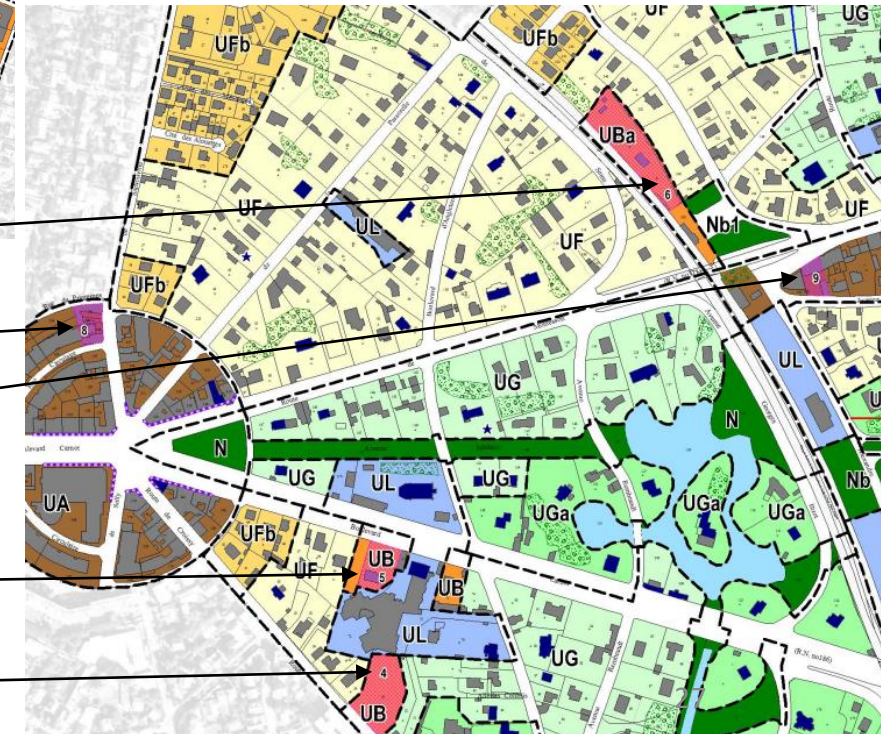
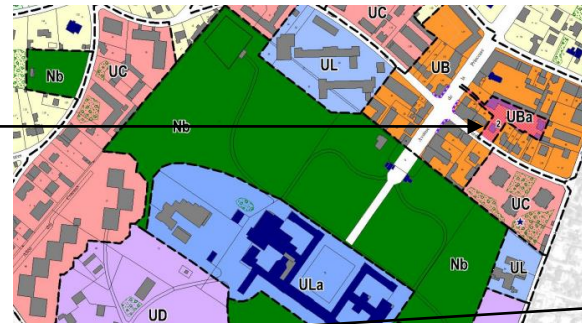
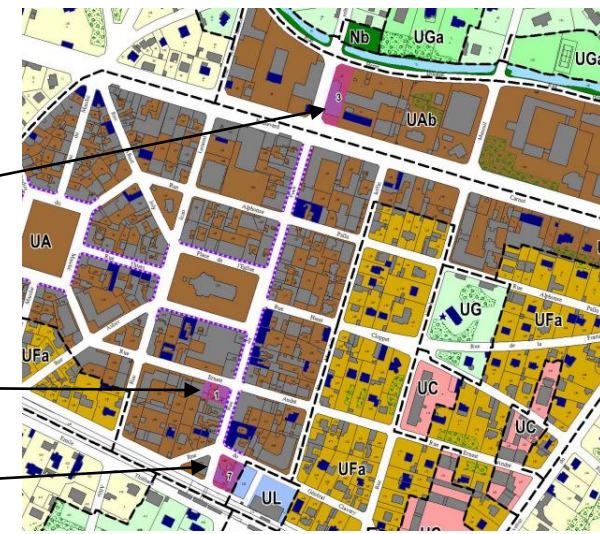
6

8

9

5

4



Une urbanisation galopante ?

Rappel : Projet Loi 3DS - votée au Sénat

- Le projet de loi 3DS a fait disparaître la date butoir du 31/12/2025 pour permettre un « rattrapage glissant » du déficit de logements sociaux et promeut la signature d'un « contrat de mixité sociale » entre le préfet et le maire, dans le cadre duquel le rythme de rattrapage du déficit pourra être adapté.
- un amendement vise à rendre plus progressif le rythme d'entrée dans le régime d'obligation concernant les seuils de logements sociaux, en ajoutant une période triennale d'étape avant l'atteinte de l'objectif final et en fixant un point de départ plus raisonnable.
- un amendement adopté vise à préciser que la commune, pour étayer son affirmation d'être dans l'incapacité d'atteindre ses objectifs, peut produire des éléments objectifs et chiffrés **notamment au regard du foncier disponible**, de la population et du nombre de logements existants privés et sociaux.

Le Contrat de Mixité Sociale pour Le Vésinet

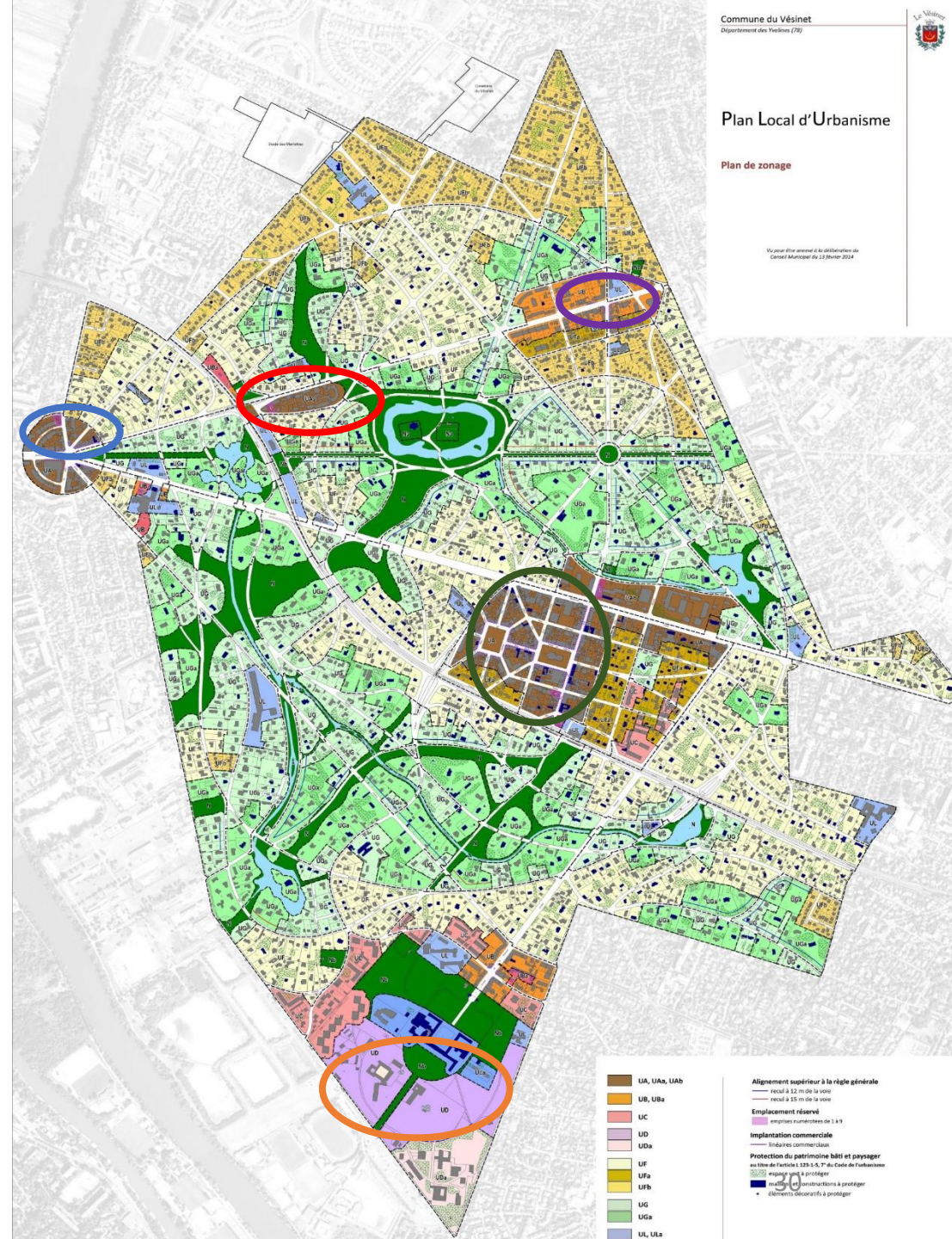
Les engagements signés

- Objectif & durée
 - L'objectif commun est de combler le déficit en matière de logement social et de s'assurer de la réalisation des objectifs triennaux de la période en cours, 2020-2022, ainsi que de la période triennale suivante 2023-2025.
 - Le contrat est ainsi conclu pour la période triennale 2020-2022 ainsi que la suivante 2023-2025.
 - Il commence à la date de signature : juillet 2021 jusqu'au 31 décembre 2025.

Le Contrat de Mixité Sociale pour Le Vésinet

Les engagements signés

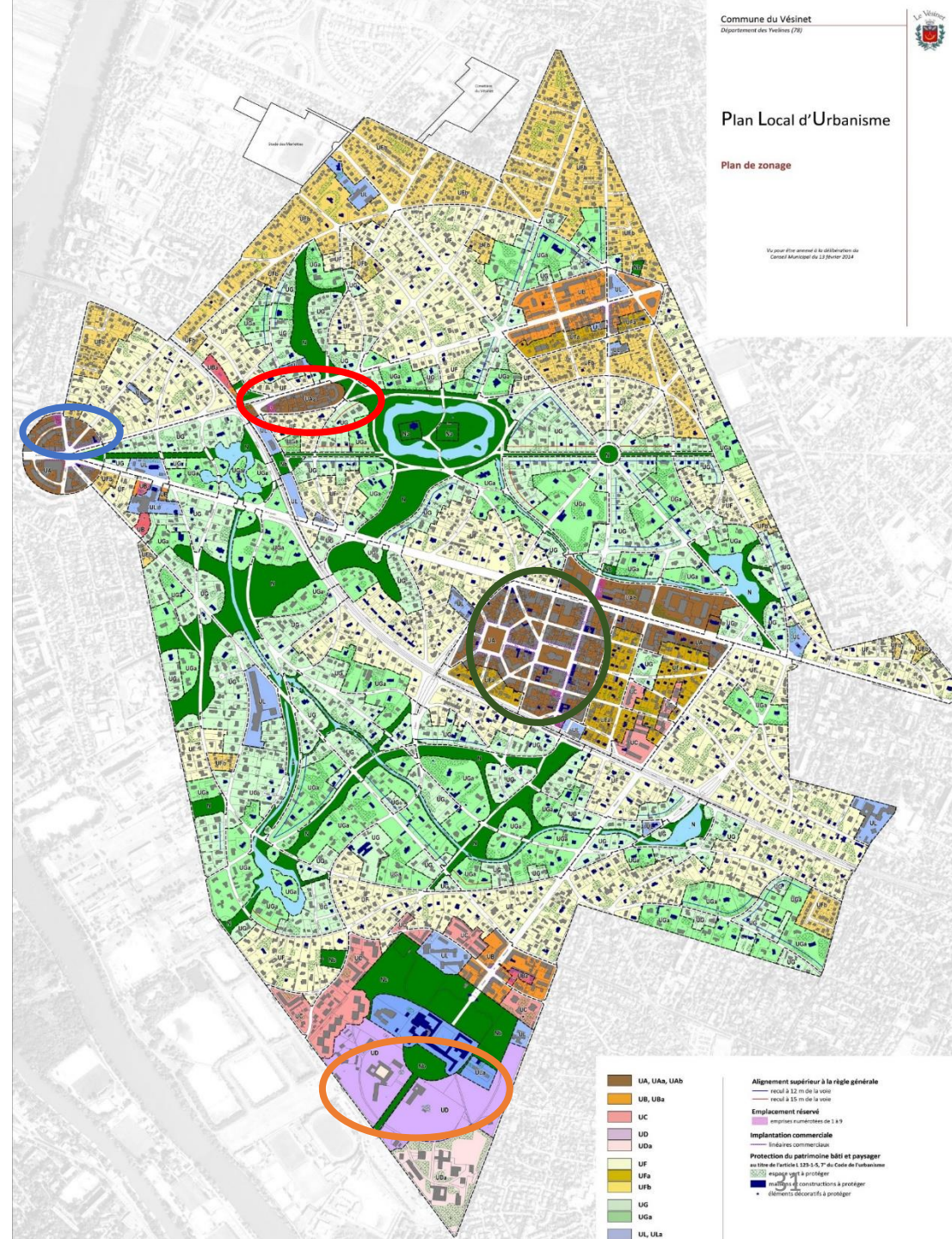
- Triennale 2020-2022
 - **287** logements locatifs sociaux sur la période
 - Quartier Centre-ville : 100
 - Quartier Charmettes : 22
 - Quartier des Courses : 26
 - Quartier République : 57
 - Quartier Princesse : 46
 - Divers : 36
- Triennale 2023-2025
 - **357** logements locatifs sociaux sur la période
 - Quartier Centre-ville : 175
 - Quartier Charmettes : 40
 - Quartier des Courses : 32
 - Quartier République : 48
 - Quartier Princesse : 42
 - Autres : 20



Le Contrat de Mixité Sociale pour Le Vésinet

Les engagements

- de financement ou de conventionnement
- Opérations engagées relatives à la réalisation d'immeubles collectifs, en cours de construction qui ne sont pas encore intégrés à l'inventaire : **474 logements sociaux**
 - **Quartier Princesse : 249**
 - **Quartier Courses : 47**
 - **Quartier République : 68**
 - **Quartier Centre-ville : 110**



Une urbanisation galopante ?

Résumé du Contrat de Mixité Sociale pour Le Vésinet

- Un document accessible à tous les Vésigondins
- Des aménagements de dates, mais un objectif inchangé : 25%
- Logements Locatifs Sociaux de 834 à 1 952 – fin 2025

Extrapolations « réalistes »

- Augmentation du nb logements collectifs : + 2 700 / de 6 800 environ à 9 500 environ
- Evolution de la population : de 16 500 à 22 700 environ
- 90 immeubles de plus (base 30 appartements par immeuble)
- 4 000 voitures de plus (si 1,5 par logement)

Un programme inacceptable pour les Associations

Les rencontres des associations avec les élus

Depuis début 2021, plusieurs réunions d'échange et de travail ont eu lieu avec des élus de la majorité et de l'opposition sur l'évolution de l'Urbanisme au Vésinet

- **4 juin**: rencontre avec Mme Yaël Braun-Pivet, Députée
- **7 juin**: réunion avec M. Bruno Coradetti, Maire, et Mme Anne Vicq-Appas, Maire-adjointe à l'Urbanisme
- **18 juin**: nouvel échange avec Mme Yaël Braun-Pivet
- **2 juillet**: proposition des associations
- **2 juillet**: amendement proposé par Mme de Cidrac, Sénatrice
- **17 novembre**: point sur la situation

4 juin: rencontre avec Mme Yaël Braun-Pivet, Députée

- Les associations précisent qu'il est impossible de construire au Vésinet les nouveaux logements sociaux demandés par la règle des 25% vu la rareté du foncier disponible
- Mme la Députée indique que, concernant la loi ALUR (SRU), elle est impliquée en tant que parlementaire, avec d'autres élus, pour la faire évoluer, notamment avec Pierre Fond, Président de la CASGBS, et avec François de Mazière, Maire de Versailles
- Plusieurs pistes techniques sont à prospecter: modification du quota de 25%, prise en compte de la spécificité SPR (Site Patrimonial Remarquable)...
- Rendez-vous est pris avec la Députée le 18 juin pour la présentation de solutions

7 juin: réunion à la Mairie du Vésinet

- Les associations rappellent l'histoire du Vésinet, l'évolution de son urbanisme depuis 130 ans, et les conséquences négatives d'une loi SRU qui serait non maîtrisée
- M. Le Maire et Mme Vicq-Appas:
 - entendent et comprennent le point de vue des associations
 - encouragent à poursuivre les échanges initiés avec la Députée

18 juin: nouvel échange avec Mme Yaël Braun-Pivet

- Plusieurs pistes sont présentées par Mme la Députée, notamment:
 - faire participer l'ABF (l'Architecte des Bâtiments de France) à la commission SRU afin d'identifier les éventuelles exceptions
 - intégrer la qualification SPR des communes dans la future loi 4D/3DS :
 - en limitant l'exigence de 25% de logements sociaux à la partie hors SPR
 - ou en diminuant le % de logements sociaux à construire
- Les associations reprécisent leur position:
 - Même réduit, un taux de 20% de logements sociaux n'est pas atteignable au Vésinet vu le peu de surface constructible disponible. Les emplacements actuellement réservés permettront de construire au total un maximum de 100 à 150 nouveaux logements sociaux
 - La présence de l'Architecte des Bâtiments de France risque de ne pas peser lourd dans les différentes commissions
 - **Le maintien à un taux de 25% uniquement dans le hors SPR pourrait constituer une bonne solution**
 - **Appliquer une baisse progressive du taux de 25% en fonction de la part de la commune couverte par le SPR peut constituer une alternative**

2 juillet: amendement proposé au Sénat par Mme de Cidrac

Extrait : « l'amendement propose que, dans les communes dont une partie du territoire est classée en SPR, la loi SRU ne s'applique qu'à la partie qui n'est pas incluse dans le SPR.

Dans la mesure où les parties couvertes par le SPR subissent des contraintes d'urbanisme fortes, elles ne devraient pas être soumises à un objectif de construction tel que celui de la loi SRU »

L'amendement n'a finalement pas été retenu pour le vote du Sénat.

17 novembre 2021: point sur la situation

- ✓ Aucun retour de Mme la Députée vis-à-vis des associations depuis le mois de juillet.
- ✓ Pas de retour non plus de la municipalité du Vésinet par rapport à un plan d'actions pouvant faire évoluer la loi SRU.
- ✓ Or un aménagement de la loi 3DS (SRU) doit être proposé au vote de l'Assemblée Nationale début 2022.
- ✓ **Les associations rappellent l'importance pour la Députée et la Municipalité de s'inscrire par rapport à la défense de la Ville-parc, et à un plan d'actions pour une urbanisation modérée, respectueuse de la qualité de vie des habitants et cohérente avec l'histoire de la Ville depuis son origine.**

Débat



Au terme du débat:

Motion votée à l'unanimité le 17/11/2021

Les habitants du Vésinet qui ont participé à la réunion publique du 17/11/2021 demandent instamment à leur maire, Monsieur Bruno Coradetti, et à leur députée, Madame Yaël Braun-Pivet :

1. De prendre clairement position contre l'uniformité imposée par la règle des 25% de Logements Locatifs Sociaux partout et sur tout le territoire Français
2. De faire adopter dans le cadre de la loi 3DS un amendement, agréé avec les associations, qui permette de sortir de la situation actuelle où notre ville est prise en tenaille par des injonctions contradictoires.

oooo