

# PLU (Plan Local d'Urbanisme) : Mobilisons-nous !

## Se mobiliser, pourquoi ?

Notre association souhaite vous alerter sur un évènement important pour notre cadre de vie :

Le conseil municipal a pris la décision de modifier, à la marge, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), document déterminant pour les constructions à venir. Cette Procédure implique une phase de consultation, ceci veut dire que **chaque citoyen a le droit de transmettre ses remarques.**

Cette consultation est une opportunité de s'exprimer sur l'évolution de l'urbanisme de notre ville depuis ce nouveau PLU de 2017.

De manière synthétique, voici notre point de vue :

## Dans le parc

Les arbres doivent trouver une meilleure protection. La modification du PLU prévoit que « *L'implantation de constructions à proximité immédiate d'arbres à grand développement doit être évitée au maximum* ». Cette injonction est trop vague pour avoir une réelle portée.

Par ailleurs, la concession faite à France Galop, de pouvoir refaire la toiture des tribunes de l'hippodrome sans limitation de hauteur, nous paraît trop laxiste.

## En ville

En ville, on compte actuellement douze chantiers d'immeubles en construction et on vient de voir la complète disparition de la charmante Villa Adèle ainsi que de son vaste jardin planté de nombreux grands arbres (face à ID Brico).

- D'une part, la densification se fait au détriment des jardins privés qui ne sont pas relayés par des espaces verts publics. Pendant les canicules, où trouvera-t-on la protection des arbres en ville pour lutter contre les îlots de chaleur urbains ?
- D'autre part, l'implantation des immeubles au bord du trottoir, va petit à petit rendre nos rues encore plus étroites et sombres. Les nouveaux immeubles devraient s'aligner sur le recul des maisons démolies.

Nous sommes déjà nombreux à nous mobiliser, nous le faisons en accord avec l'Association De Défense du Quartier du Marché de M-L (ADDQMML).

Soyons encore plus nombreux, pour avoir une chance de peser sur les choix municipaux. N'hésitez pas à transmettre le lien vers cet article à vos voisins et amis !

**Attention, il nous reste jusqu'au 11 janvier seulement pour réagir !**

## Se mobiliser, comment ?

### I - Synthèse du document modifiant le PLU

En résumant le document présenté à la consultation du public, les principaux objectifs de cette « modification simplifiée » votée en conseil le 30/09/20, sont les suivants :

1. Mieux protéger les arbres du « grand parc » (tout le parc à l'exception du petit parc): « *L'implantation de constructions à proximité immédiate d'arbres à grand développement doit être évitée au maximum afin de limiter l'impact sur le système racinaire de l'arbre* ».
2. Elargir les activités des tribunes de l'hippodrome en autorisant l'implantation d'activités économiques autres qu'équestres. D'une part, en augmentant la surface de plancher à l'intérieur et d'autre part, en supprimant la contrainte de hauteur limite des toitures prévues dans cette zone UHP (terrains destinés aux activités hippiques).

## II - Notre analyse

Une analyse détaillée du document permet d'identifier trois points critiques à améliorer dans le texte final :

- Le contrôle des constructions neuves en ville, incluant la protection des arbres existants, le renforcement des plantations et la mise en retrait des constructions neuves par rapport au trottoir ;
- La protection des arbres dans le parc ; et
- Le rehaussement contrôlé de la toiture des tribunes de l'hippodrome.

## III - Comment faire part de vos remarques ?

Il y a deux possibilités pour partager vos remarques :

- aller à la mairie et remplir le registre prévu à cet effet (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, à l'exception des jours fériés). Il est possible d'apporter une feuille déjà remplie avec vos coordonnées et vos remarques que vous agraferez dans le registre ; ou
- remplir le formulaire sur le site internet de la mairie : <https://www.maisonslaffitte.fr/PLU-modification-n%c2%b02/10294/>

Nous vous proposons ci-dessous plusieurs remarques. Il ne s'agit que de propositions, à vous de vous approprier les remarques qui vous paraissent les plus importantes et leur rédaction.

## IV - Remarques proposées

### 1. Préservation de l'urbanisme de notre ville :

- Réaliser un inventaire végétal pour toute la ville (déjà prévu pour le grand Parc). Il doit recenser les arbres remarquables, cœurs d'îlots verdoyants et jardins de qualité afin de les classer en Eléments du Paysage à protéger (article L113-1 du code de l'urbanisme).
- Rajouter un article prévoyant que la végétalisation soit renforcée en zone pavillonnaire, incluant un arbre au minimum tous les 80m<sup>2</sup> de terrain libre dans la zone UC (zone pavillonnaire). *Pour information, cette disposition est prévue dans le PLU de la ville de Saint Germain en Laye. La ville de Versailles va plus loin en prévoyant un arbre tous les 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.*
- Modifier la règle UA.3.1.1 pour que, lors de la construction d'un immeuble, une implantation en retrait du trottoir soit prévue. Les nouveaux immeubles devraient s'aligner sur le recul des maisons démolies.

### 2. Protection des arbres à grand développement dans le Parc :

- Préciser les articles U.E.5.1 et U.H.5.1 en proscrivant l'implantation de constructions à moins de 5 m de ces arbres (qui seront identifiés dans un inventaire prévu par l'Association Syndicale du Parc).

### 3. Préservation du paysage du bord de Seine :

- Revoir la rédaction de la modification UHP.4.3.2 dont les dispositions particulières rendent possible le rehaussement sans limite, de la toiture des tribunes de l'hippodrome. Il convient de laisser une marge de manœuvre pour la réfection de la toiture à condition que sa hauteur reste sous contrôle.

## V – Où trouver plus d'informations ?

L'ensemble des documents du PLU est consultable sur internet <https://www.maisonslaffitte.fr/PLU-modification-n%c2%b02/10294/>

Le principal document à lire est la « *Notice de présentation du projet de modification simplifiée n°2* ». Elle présente les objectifs de la « modification simplifiée » et les modifications elles-mêmes, indiquées en rouge.

Le territoire de la commune est divisé en 7 zones auxquelles s'appliquent des règles différentes :

UA : centre-ville, UB : vieux Maisons, UC : zone pavillonnaire, UD : petit parc, UE : parc Albine, UH : parc, UHP : nord-est du parc, terrains destinés aux activités hippiques.