

# Les élus de l'opposition de Villepreux vous informent.

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Haie Bergerie :  
Nous serons présents  
sur le Marché  
le samedi 19 et 26 Mars  
de 10 H à 12 H  
avec les plans détaillés.  
Venez nous voir  
et vous informer...

**Le PLU du Maire met dangereusement en cause l'identité de Villepreux. Déplacez-vous à la mairie et exprimez votre opposition sur le registre ouvert dans le cadre de l'enquête publique entre le 21 Mars et le 23 Avril 2011**

*Le Plan Local d'Urbanisme dans la loi : un PLU fixe l'organisation du territoire communal pour les années à venir, c'est-à-dire, le programme d'actions ou d'opérations restant à mettre en œuvre pour encadrer l'évolution de la ville avec des objectifs de mixité sociale, des conditions d'utilisation du sol, des réserves foncières pour équipements publics et des sites à préserver.*

Le PLU détermine votre cadre de vie dans l'avenir proche et lointain. Proche car il décide de ce que chacun est libre ou non de faire chez soi, vous-mêmes, vos voisins, les habitants des autres quartiers, la municipalité, les constructeurs et promoteurs... Lointain car il encadre l'évolution de la ville entre ce qui est souhaité et ce qui doit être évité.

**Au contraire, l'absence de choix d'aménagement sur ces zones laisse les promoteurs libres de toutes contraintes, notamment au Trianon comme dans le centre ville.**

***L'ENQUETE PUBLIQUE EST LE MOMENT OU CHAQUE CITOYEN PEUT EXPRIMER SES DEMANDES, SES INQUIETUDES, SON APPROBATION OU SON OPPOSITION AU PROJET.***

Le document proposé est flou et obscur. Cela cache l'ambition de ses auteurs qui est de livrer la ville aux promoteurs en laissant trop libres les lois du marché de l'immobilier.

### ***IL FAUT PRESERVER LA QUALITE DE LA VIE A VILLEPREUX***

- **Nous voulons conserver une ville aérée, espacée, à taille humaine. Pour cela nous refusons la dénaturation du Centre ville** avec la construction d'immeubles pouvant aller jusqu'à 14 mètres de hauteur !
- **Nous voulons une ville propice à l'accueil des familles, et notamment les revenus modestes et moyens. Une ville où on peut rester en changeant de logement selon les besoins de l'âge. Une ville qui impose les besoins de la population face à l'appétit des promoteurs. Nous refusons les appartements exigus à 5.500 € voire 6.000 € le m<sup>2</sup>, comme pour l'opération engagée derrière la Mairie !**

**Qui pourra encore se loger à Villepreux ?**  
M. et G. ont 74 et 71 ans et possèdent une maison à 3 niveaux. G. marche difficilement. Ils veulent un appartement. Au mieux ils vendent leur maison 240.000€. A 6.000€ le m<sup>2</sup> ils en obtiennent un appartement de 40 m<sup>2</sup> (projet à côté de la mairie. A 5.500€ (prix très pratiqué dans les villes voisines) ils ont 44 m<sup>2</sup>.  
**Leur maison contre un petit deux-pièces...**

### ***LE PLU N'EST PAS UNE ŒUVRE POETIQUE. IL DOIT DEFINIR UNE POLITIQUE ET DONNER DES MOYENS POUR GARANTIR QU'ELLE SERA APPLIQUEE.***

**Pour le Maire quand il est confronté à une demande de particulier ou de promoteur. Il ne peut refuser un permis que s'il est contraire aux règles (dont le PLU).**

**Pour les citoyens, c'est-à-dire chacun d'entre nous, si leurs intérêts sont lésés.**

- **Nous refusons l'absence de règles d'urbanisme !** Le remplacement anarchique de maisons individuelles et l'augmentation de la hauteur permise pour ces immeubles ne font pas une politique.
- **Il faut une ambition en matière d'implantation de logements sociaux.** Combien ? Où et quand ? nous refusons les intentions vagues du projet.
- **Il faut une attention à la vie pratique dans la ville et non quelques rumeurs ou intentions orales.** Nous refusons que les équipements sportifs soient déplacés à la périphérie de la ville aux dépens de l'accessibilité, notamment des scolaires, et de la sécurité des plus jeunes !

**REFUSONS DE DONNER UN CHEQUE EN BLANC AU MAIRE ET A SON EQUIPE  
REFUSONS DE LIVRER LES CLES DE VILLEPREUX AUX PROMOTEURS !**

## TROIS QUARTIERS HISTORIQUES DE VILLEPREUX LIVRES A LA SPECULATION IMMOBILIERE

UAa, UAb et UAC, UBa et UBb, UBC, UDa et UDb. Ce n'est pas un exercice d'apprentissage des lettres de l'alphabet mais la désignation barbare de quelques quartiers découpés dans la ville. Peut-être habitez-vous l'un d'eux. UA UB et UD concernent respectivement le Village, la Haie-Bergerie et le Pont de Biais, menacés d'être défigurés dans un proche avenir. Ils ne sont pas seuls.

### LA HAIE-BERGERIE : VENDRE OU SUBIR (UBA)

C'est autour d'elle que s'est développée la Villepreux actuelle. Elle formait une zone unique avec le Prieuré et le Pont-de-Biais dans l'actuel plan d'occupation des sols (POS que remplace le PLU). Elle serait désossée pour isoler une zone UBa autour des avenues des Clayes, de Touraine, d'Anjou, de Normandie.

**Objectif n°1 : des immeubles à la place des pavillons.**

**Objectif n°2 : densifier.**

Le document se veut rassurant : «les constructions ne dépasseront pas les hauteurs maximales observées dans le secteur». Mais ce sont celles des immeubles de l'avenue des Clayes ! Et le tour de prestidigitation autour des « COS » et des « CES » permet en fait un quadruplement de la densité (voir l'exemple).

**Moralité : soit vous vendez votre pavillon pour avoir un petit appartement ou quitter Villepreux. Soit vous restez chez vous et les immeubles se multiplient autour.**

### LE VILLAGE MENACE D'ETOUFFEMENT (UAA ET UAB)

Il y avait déjà un village nommé Villepreux au Moyen Age. Il mêle les apports de plusieurs siècles dans un ensemble hétérogène mais qui a construit son caractère. Avec nos apprentis urbanistes cela compte peu.

#### Là encore, on densifie

Comme pour la Haie Bergerie on découpe l'ancienne zone en plusieurs et on bourre.

Dans la partie basse (UAa) la totale : augmentation du nombre de niveaux, passage du COS au CES vont engendrer l'inflation des m<sup>2</sup> construits. Jusqu'à 4 fois ce qui est permis jusqu'alors.

Il y a aussi une zone UAb (autour de la rue Pasteur qui monte du Village à la Mairie. Les mêmes causes permettent un triplement des surfaces autorisées.

#### Des risques pour un quartier fragile

Cela sans se préoccuper des conséquences de cette densification sur la vie dans le quartier : la voirie est étroite, il n'y a pas de places de stationnement, l'assainissement et l'évacuation des eaux de pluie sont difficiles à réaliser...

**C'est donc d'un étouffement que le Village est menacé. Ses habitants en première ligne.**

### L'AVENUE DE RAMBOUILLET : COMME LES CLAYES

La construction dans le quartier du Pont de Biais a commencé dans l'entre-deux-guerres par un lotissement du Val Joyeux sur Villepreux et Les Clayes. L'avenue de Versailles devient une zone autonome (zone UDb) et son sort est mis en attente.

Mais il suffit de regarder l'autre bout de l'avenue pour comprendre : l'avenir tient dans deux rangées d'immeubles. Des riverains ont même reçu des offres d'achat de leur maison de la part d'un promoteur actif dans les deux villes.

**LE PROJET DE PLU PERMET LES EXCES DANS CES QUARTIERS MAIS AUSSI DANS LES AUTRES  
MAIS IL NE DONNE AUCUN MOYEN DE LES EVITER NI D'Y PALLIER**

**IL DOIT ETRE RETIRE ET REECRIT.**

#### Un exemple :

En achetant plusieurs pavillons voisins (avenue des Clayes) un constructeur acquiert 1000 m<sup>2</sup> de terrain.

Avec l'ancien POS et son coefficient d'occupation du sol de 0,6 il aurait pu construire 600 m<sup>2</sup> de plancher. Avec le PLU et son coefficient d'emprise au sol (0,55) multiplié par 4 niveaux (rez-de-chaussée, deux étages et combles soit :

$1000 * 0,55 * 4 = 2200 \text{ m}^2 !$

Presque 4 fois plus !

#### Du COS au CES

Le COS (coefficient d'occupation du sol) mesure le nombre de m<sup>2</sup> utiles (traduire habitables) rapportée à la surface du terrain. Un COS limité à 0,5 pour un terrain de 300 m<sup>2</sup> permet de construire 150 m<sup>2</sup> tous niveaux additionnés..

Le CES (coefficient d'emprise au sol) rapporte (pour simplifier) la surface de l'étage le plus spacieux à celle du terrain. Un CES limité à 0,5 sur un terrain de 300 m<sup>2</sup> permet 150 m<sup>2</sup> par étage soit 600 m<sup>2</sup> quand 4 niveaux sont permis.