



MAÎTRISER NOTRE URBANISME SOUS CONTRAINTES

L'urbanisme à Maisons-Laffitte suscite des interrogations, légitimes, en raison des chantiers en cours. La ville est sous pression de la part de l'État pour construire mais le maire et vos élus mettent tout en œuvre pour maîtriser notre urbanisme.

Jacques MYARD
Maire de Maisons-Laffitte

Serge GODAERT
Maire-adjoint délégué à l'Urbanisme

Jacques BARREAU
Administrateur délégué à la SAEM

Rue du Prieuré

Dans le cadre des logements réalisés, la Ville a obtenu l'élargissement du trottoir pour une meilleure sécurité d'accès aux écoles et au cinéma.



Résidence Alsace-Lorraine
© Hertenberger

Logements sociaux de la SAEM, Société d'Économie Mixte, de Maisons-Laffitte

- **15 rue de Lorraine** : 28 logements locatifs sociaux d'une qualité architecturale qui valorisera le quartier.



© Jard Brychy

- **La résidence Colonel Arnaud Beltrame**, 27 rue de Solferino : 53 logements locatifs sociaux avec la conservation du bâtiment de l'ancienne gendarmerie.

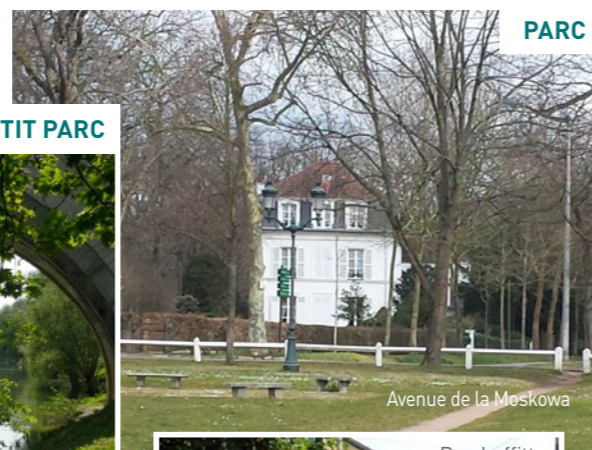
De plus, la Ville impose dans tous les projets la création de parkings afin de pallier les difficultés de stationnement.



PARC

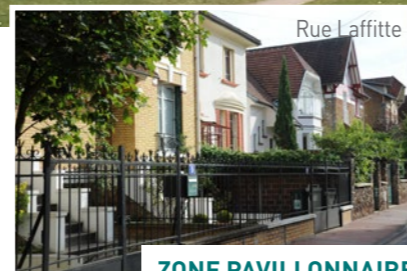
Avenue Vergniaud

Si la ville subit des contraintes fortes en matière d'urbanisme, nous restons déterminés à préserver les particularités urbaines et le caractère résidentiel de notre ville.



PARC

Avenue de la Moskowa



Rue Laffitte

ZONE PAVILLONNAIRE



PETIT PARC

Bas de la rue de Paris



PETIT PARC

Coulée verte

2 TYPES DE CONTRAINTES

• Quotas de construction de logements sociaux

L'État impose aux communes de disposer, d'ici 2025, de 25 % de logements sociaux par rapport au nombre total de logements. Le défi est de taille compte tenu de l'absence de foncier dans notre commune. Depuis 2002 (loi SRU), la ville se mesure à ce défi, décliné en périodes triennales.

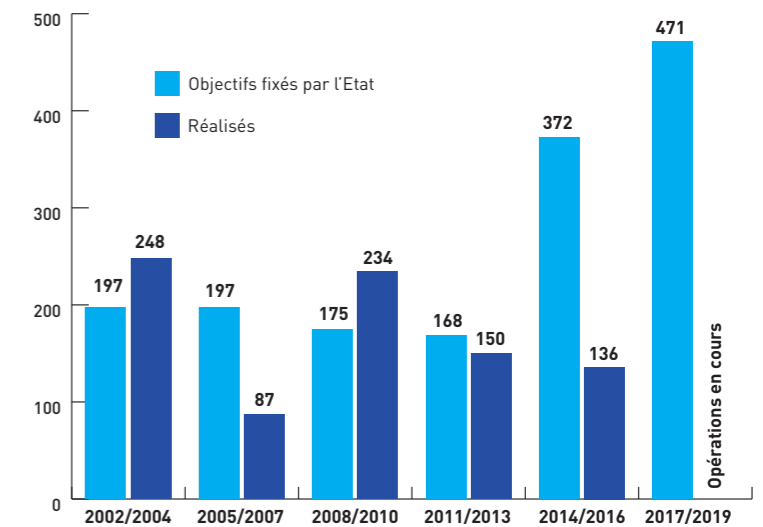
Au 1^{er} janvier 2018, la ville compte 1 268 logements sociaux, soit 12,5 % du total de logements - pour mémoire la ville en avait 390 en 1990 - Depuis 2002, nous avons réalisé 855 logements sociaux, soit 77 % des obligations imposées par l'État. Pour la période 2017-2019 non achevée, les opérations réalisées et en cours comportent quelque 100 logements sociaux. Les objectifs de l'État que la Ville ne peut remplir lui valent des pénalités pour carence : au total, la commune a déjà versé 1,6 million d'euros de pénalités.

• « Territorialisation des objectifs de logements » (TOL)

Selon ce dispositif, 70 000 logements de toutes natures par an pendant 20 ans, soit 1,4 million de logements supplémentaires, doivent être construits en Île-de-France. Cet objectif s'articule en 3 sous-objectifs : 35 000 logements pour maintenir la population existante, 25 000 pour accueillir une population nouvelle, 10 000 au titre de l'effet du grand Paris. La municipalité a défendu auprès du préfet, avec succès, que seul le 1^{er} objectif concernait Maisons-Laffitte à l'exclusion des deux autres. L'effort de construction pour notre ville est porté à 0,66 % du parc existant, soit 74 logements par an.

Les objectifs de construction de logements imposés par l'État sont irréalistes pour Maisons-Laffitte compte tenu de son caractère résidentiel et de l'absence de foncier !

Logements sociaux : objectifs et réalisations



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Lors de l'élaboration du PLU (approuvé le 27 février 2017 et exécutoire depuis le 2 avril 2017), la municipalité a engagé un dialogue direct et franc avec le préfet qui a abouti à un compromis tenant compte des réalités et de la volonté de préserver le caractère de notre ville. Ainsi, seules certaines zones peuvent évoluer ; elles ont été définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoient une mixité de logements et la construction de logements sociaux sur le terrain de la SNCF rue d'Achères, au 15 rue de Lorraine et rue de Solferino avec la résidence Colonel Arnaud Beltrame.

Sans ce compromis, c'est la tutelle du préfet qui se serait appliquée. Le Règlement national d'urbanisme (RNU) aurait été le cadre juridique de la délivrance des permis de construire, dans les mains du Préfet, et ce avec des règles permissives.

Heureusement ce désastre a été évité !

Maison sauvegardée, place Wagram



NOTRE URBANISME MAÎTRISÉ

Vous l'avez compris, le cadre juridique dans lequel l'équipe municipale doit gérer l'urbanisme est très contraint ; néanmoins la municipalité met tout en œuvre pour maîtriser l'urbanisme.

- Elle se mobilise avec force contre l'activisme de certains promoteurs immobiliers privés qui font feu de tout bois pour convaincre des propriétaires ou leurs ayants-droits de leur vendre leur pavillon en faisant miroiter des prix faramineux.
- Chaque permis de construire fait l'objet d'un examen légal scrupuleux : le Maire, l'adjoint délégué à l'Urbanisme, et les services de la ville ne laissent rien passer tout en respectant le droit de propriété, droit constitutionnel. Ils sont extrêmement stricts sur l'application de la réglementation, les critères d'intégration environnementale, de qualité architecturale, d'accessibilité...
- Le PLU protège 295 propriétés et alignements de rue.
- Grâce à l'amendement de Jacques Myard, alors député, repris à l'article 151-20 du Code de l'urbanisme, les sites remarquables de Chantilly (le Lys), du Vésinet et de Maisons-Laffitte sont protégés, à l'abri de la densification prévue par la loi Alur.



Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^e siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. »

(article L 151-20 du Code l'Urbanisme)



DES PROJETS IMMOBILIERS INTÉGRÉS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Le projet Le Prieuré, rue du Mesnil

Le permis de construire a été délivré pour 42 logements dont 13 sociaux ; le projet initial était plus important et prévoyait une soixantaine de logements. La ville a négocié une diminution pour préserver le site et ses espaces verts.

Elle a aussi exigé que l'aspect extérieur du bâtiment sur rue soit reconstitué en respectant la construction initiale qui n'est pas celle que nous connaissons aujourd'hui ; la façade a été modifiée à plusieurs reprises et, à l'origine, les fameuses tours n'étaient pas rondes mais carrées. L'architecte des Bâtiments de France (ABF) a justement exigé qu'elles soient refaites dans la version originelle, en pierre de taille.

L'un des bâtiments du Prieuré faisait l'objet d'un arrêté de péril municipal imminent et menaçait de s'écrouler.



L'ÎLOT LONGUEIL AVANT



APRÈS



Projet Hameau de Longueil,
voie nouvelle
© Fragments

Le Hameau Longueil

112 logements au total en lieu et place d'un tissu hétéroclite constitué de garages, d'espaces de parking aérien, d'habitations anciennes, d'appentis, avec création d'une voie nouvelle de desserte du cœur de l'îlot, répartis en :

- 106 logements en cœur d'îlot desservis par une voie nouvelle, 32 logements locatifs sociaux rue des Plantes et un cabinet médical avec un accès direct réglementaire en rez-de-chaussée.
- 6 logements locatifs sociaux au 14 rue du Fossé dans un petit collectif en R+1+comble avec toit à la Mansart.