



Chatou, le 20 novembre 2023

MONSIEUR BRUNO CORADETTI
MAIRE DU VESINET
HOTEL DE VILLE
60 BOULEVARD CARNOT
78110 LE VÉSINET

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départemental
Boucle de Seine
Affaire suivie par : *Emeline Frétagne*
Contact : efretagne@yvelines.fr - 07 62 84 42 34



Cher Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 4 octobre 2023, votre commune a notifié au Département pour avis, au regard notamment de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°5 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son objet est d'introduire un secteur à plan de masse dédié à l'emplacement réservé n°9 (ER n°9), qui a été institué afin de réaliser une opération d'une vingtaine de logements locatifs sociaux sur la parcelle cadastrée AI-2, acquise depuis 2018 par le bailleur social I3F. La modification simplifiée n°5 vise ainsi à :

- Préserver la qualité du contexte urbain et améliorer l'intégration de l'opération, tout en produisant les logements prévus sur une parcelle dont les bâtiments sont actuellement inoccupés ;
- Initier la transformation d'une partie de l'îlot dit « des Courses » sur lequel un périmètre d'études et de renouvellement urbain est en cours d'élaboration.

Au cours de la mise en œuvre de l'ER n°9, il est apparu que l'application des règles actuelles du secteur de zone UAa aboutissait à un projet insuffisamment inséré dans son environnement proche. En particulier, la hauteur en R+5, trop importante, créerait des émergences au-dessus des bâtiments mitoyens et l'emprise au sol ne permet pas la meilleure implantation possible de la future construction.

La modification simplifiée n°5 vise ainsi l'évolution du règlement afin d'y intégrer des dispositions plus adaptées pour le secteur à plan de masse créé (sous-secteur UAa-1). Il s'agit essentiellement d'abaisser la hauteur maximale (en passant de 19 m à 16 m au maximum), d'augmenter l'emprise au sol (de 40% à 55%), ce qui permet de compenser cette baisse de la hauteur et de pouvoir comptabiliser intégralement les toitures-terrasses végétalisées dans les espaces verts à réaliser.

Issue de concertations avec les riverains du projet et centrée sur une meilleure insertion architecturale et environnementale, cette modification projetée n'a pas d'impact sur le nombre de logements locatifs sociaux de cette opération, qui doit permettre à votre commune d'améliorer son taux SRU – 13% au 1^{er} janvier 2022.

Par conséquent, le Département n'a pas d'observation sur la modification simplifiée n°5 du PLU.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU actualisé lorsqu'il sera définitivement approuvé et exécutoire, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Ben à toi,

P/ Le Président du Conseil Départemental
Le Directeur du Territoire d'Action Départementale
Boucle de Seine
Youssef Meniar