



**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

E loup

12.07.21  
ORIGINAL : *N. Touchet*  
SIGNATAIRE : *N. Touchet*  
COPIE(S) : *Maire*  
*V. Curcy*

**Direction départementale  
des territoires**

Versailles, le - 6 JUIL. 2021

AR n° 2C 153 487 50 94 8

Service de la Planification, de l'Aménagement,  
et de la connaissance des Territoires / UP

Affaire suivie par : Éric CHATAIN

Tél. : 01 30 84 31 43

Mél. : [eric.chatain@yvelines.gouv.fr](mailto:eric.chatain@yvelines.gouv.fr)

[ddt-spact-up@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-spact-up@yvelines.gouv.fr)

Réf : spact\_up\_20210622\_mairie\_le-vesinet\_avis\_modif\_simpl\_n4\_plu\_pref\_v2

Monsieur Bruno Coradetti

Maire du Vésinet

Hôtel de ville

60 boulevard Carnot

78110 LE VESINET



Monsieur le maire,

Par délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2021, vous avez arrêté le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) du Vésinet puis décidé des modalités de mise à disposition du projet au public.

Les pièces du projet de modification simplifiée n°4 ont été télétransmises en préfecture le 2 juin 2021.

Puis elles ont été transmises à la direction départementale des territoires des Yvelines (DDT-78) le 8 juin 2021, qui les a reçues le 9 juin 2021.

La mise à la disposition du dossier au public a été organisée du 9 juin 2021 au 9 juillet 2021.

Comme il est stipulé à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. ».

En l'espèce, vous avez sollicité l'avis des personnes publiques associées la veille du déclenchement de la période de mise à disposition du dossier au public.

Dans ces conditions imposées, les personnes publiques associées ne peuvent suffisamment développer leur avis, eu égard à la nature des modifications projetées, et répondre dans les temps.

Quant au public, il ne pourra pas prendre connaissance des avis des personnes publiques associées durant l'intégralité du délai légal d'un mois de mise à disposition du dossier du projet.

Votre projet a pour objectif de créer un nouveau secteur à plan masse, sur l'emplacement réservé n°9, en zone UAa du plan local d'urbanisme (PLU), sur la parcelle cadastrale située au 1 bis avenue des courses / au 26 rue Alexandre Dumas. En complément, un nouveau sous-secteur UAa-1 sera également créé, et des adaptations réglementaires seront apportées aux articles 6, 7, 9, 10 et 13 du secteur UAa.

Un secteur à plan masse permet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions.

En l'occurrence, le dispositif du secteur à plan masse est utilisé pour la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°9 qui programme à cet emplacement 15 logements environ. Le projet actuel visant la réalisation d'une opération 21 logements sociaux, il en produira donc plus que la quinzaine de logements imposés initialement.

Afin d'assurer un meilleur encadrement réglementaire et graphique du projet de construction sur l'emplacement réservé n°9, les modifications suivantes sont projetées sur le sous-secteur UAa-1 :

- actuellement de 18 mètres, la hauteur maximale sera réduite à 17 mètres ;
- actuellement de 40 %, l'emprise au sol sera augmentée à 55 %;
- actuellement vide, un secteur à plan masse sera créé afin d'encadrer la conception de la future construction, notamment en fixant des hauteurs différenciées s'étageant de RDC à R+4.

Afin d'assurer la fiabilité juridique de votre procédure, je vous invite à compléter les justifications du recours à la modification simplifiée, soit en utilisant l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, soit en démontrant que la majoration des droits à construire ne dépasse pas 20 %.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le Préfet

Pour le Préfet des Yvelines et par délégation,  
Le Sous-Préfet

Jehan-Eric WINCKLER