



Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

1. Notice de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 mai 2017

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} octobre 2020

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 07 octobre 2021

~~Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 07 octobre 2021 – Annulée par jugement du Tribunal Administratif de Versailles du 10 mars 2023~~

Modification simplifiée n°5 – Vu pour être annexée à la délibération du 21 décembre 2023

SOMMAIRE

Préambule

Partie 1 : Exposé des motifs

Partie 2 : Rappel du cadre réglementaire et de la procédure

- Le cadre réglementaire
- La procédure
 - Synoptique de la procédure
 - Engagement de la procédure
 - Notification au préfet et aux autres Personnes Publiques Associées
 - Mise à disposition du public
 - Pièces constitutives du dossier

Partie 3 : Justifications et présentation des modifications

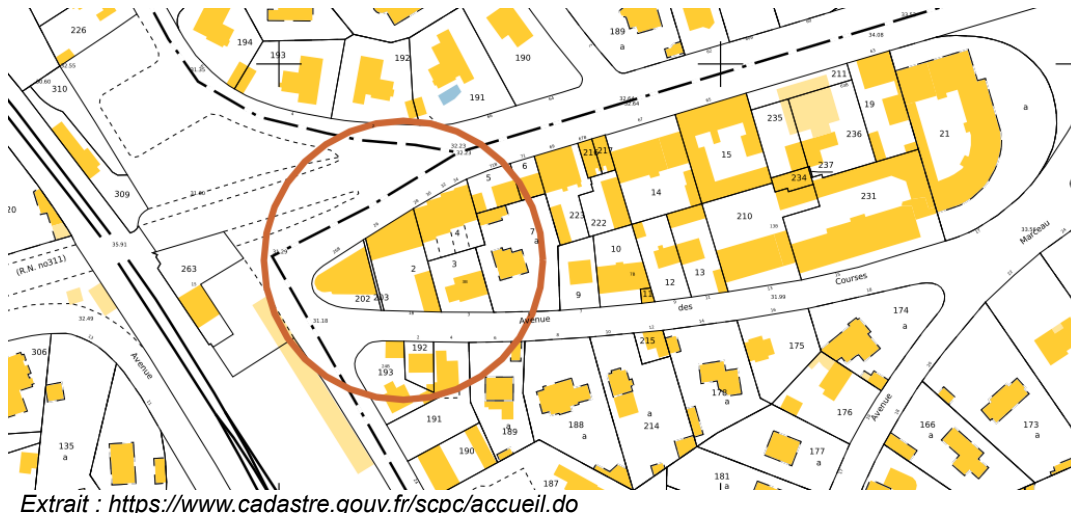
- Justification
- Les modifications apportées au règlement

Partie 4 : Annexes

- Arrêté n°2023/15 du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Annonce légale du 3 mai 2023 pour avis au public du lancement de la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Avis conforme MRAe AKIF-2023-084 du 6 juillet 2023 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Ile de France concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet, après examen au cas par cas
- Délibération n°2023-09-04 du 27 septembre 2023 approuvant les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Annonce légale du 25 octobre 2023 au Courrier des Yvelines pour avis au public de la mise à disposition du projet, de l'exposé des motifs et des avis pendant une durée d'un mois
- Avis de l'UDAP 78 du 17 octobre 2023, sans observation particulière
- Avis favorable de la DDT78 du 13 novembre 2023
- Avis du CD78 du 20 novembre 2023, sans observation

PREAMBULE

- La commune du Vésinet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014 et modifié celui-ci le 03 mai 2017, le 1^{er} octobre 2020 et le 07 octobre 2021. Ce projet traduit de fortes ambitions sur le plan architectural, paysager, et environnemental afin de préserver au mieux la ville-parc.
- Ces ambitions ont été plus que jamais portées par la municipalité à travers l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 25 janvier 2018.
- Dans le cadre de la mise en oeuvre de l'emplacement réservé n°9, parcelle cadastrée AI-2, acquise depuis 2018 par le bailleur social I3F, il est apparu que l'application des règles du secteur de zone UAa du PLU aboutissait à un projet mal inséré dans son environnement proche. La hauteur en R+5 trop importante créait des émergences au dessus des bâtiments mitoyens et l'emprise au sol ne permettait pas la meilleure implantation de la future construction.



- **L'introduction d'un secteur à plan de masse dédié à cet emplacement réservé n°9 du PLU a pour objet de :**
 - Préserver la qualité du contexte urbain et d'améliorer l'intégration de l'opération, tout en produisant les logements prévus sur une parcelle dont les bâtiments sont actuellement inoccupés ;
 - D'initier la transformation future d'une partie de l'ilot des Courses, sur lequel un périmètre d'études et de renouvellement urbain est en cours d'élaboration.
- Le périmètre d'études est contigu sur un des côtés de l'emplacement réservé n°9, en limite séparative à l'Est. Le projet de construction du périmètre d'études s'adaptera à l'ambition qualitative architecturale, environnementale et paysagère portée par le projet de construction prévu sur l'emplacement réservé n°9, objet de la présente modification.

Cette adaptation du règlement concerne exclusivement la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°9.

- **De ce fait, le PLU nécessite d'être modifié pour créer ce secteur à plan masse du sous-secteur UAa-1, en secteur de zone UAa.**

Au vu de l'état d'avancement du projet, le document graphique dédié correspond à l'emprise et au gabarit enveloppe du futur immeuble. Les dispositions réglementaires de ce nouveau sous-secteur UAa-1 se reporteront donc au document graphique.

Cette cinquième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme communal a été prescrite par arrêté en date du 21 avril 2023, à la suite de l'annulation par un jugement du Tribunal Administratif de Versailles rendu le 10 mars 2023 de la délibération du 7 octobre 2021 par laquelle le Conseil Municipal avait approuvé la modification simplifiée n°4.

Cette relance de la modification simplifiée n°5 du PLU communal vise uniquement la régularisation de vices de forme de la procédure intervenue lors de la modification simplifiée n°4, sans changement de fond sur l'objet.

Partie 1 : EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport de présentation intègre le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDU) approuvé par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014, document supra communal approuvé depuis la date d'approbation du PLU communal.

Arrivé à échéance en octobre 2021, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine (CABS) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 octobre 2015 est aujourd'hui caduc. Par conséquent, le SDRIF approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel a valeur de SCoT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine (CASGBS). Il est actuellement en cours de révision.

Ce document s'impose au PLU du Vésinet qui lui est compatible conformément à la loi.

Cette modification simplifiée du PLU du Vésinet concerne exclusivement l'emplacement réservé n°9 sur lequel est prévu, depuis 2014, une opération qui prévoit :

- un rez-de-chaussée pouvant comporter des commerces, des activités ou des services ;
- au-dessus de ce dernier, 100% des logements consacrés à du logement locatif social ;

Le projet de construction programme un immeuble d'une vingtaine de logements sociaux implanté sur cet emplacement réservé n°9 d'une surface de 571 m².

La modification simplifiée n°5 répond aux objectifs suivants :

- La création d'un secteur à plan de masse, couvrant la parcelle AI- 2 située au 1 bis avenue des Courses/26 bis rue Alexandre Dumas, classée en secteur de zone UAa au Plan Local d'Urbanisme communal, afin de permettre la bonne insertion du projet dans son contexte urbain spécifique ;
- Pour impacter le moins possible l'environnement urbain et paysager existant, la hauteur du futur bâtiment est réduite par rapport à ce qu'autorise actuellement l'article UAa 10 sur cette parcelle (19 m au faîtage ou 18 m pour une toiture terrasse) ;
- En compensation de cette diminution de la hauteur, l'emprise au sol fixée à 40 % est augmentée pour atteindre 55 %. Cette mécanique préservera la cohérence des fronts bâtis et évitera l'émergence de murs pignons en limites séparatives. De plus, la nouvelle emprise au sol du futur bâtiment permettra de recouvrir totalement et définitivement le mur pignon contre lequel le projet s'adosse. En conséquence, les articles UA 6, UA 7, UA 9, UA 10 et UA 13 sont modifiés ;
- Les articles du sous-secteur UAa-1 renvoient au document graphique du secteur à plan de masse dans lequel le bâtiment s'implante.

Partie 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

➤ Rappel du cadre règlementaire

Depuis la loi Urbanisme et habitat du 12 juillet 2003, la procédure de droit commun pour faire évoluer un PLU est la modification. Toutefois, à côté de cette procédure, une nouvelle procédure a été introduite dans le code de l'urbanisme par les articles 1 et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés et le décret n°2009-722 du 18 juin 2009.

Cette procédure de modification simplifiée a été précisée par la loi n°2011-11 du 5 janvier 2012, article 3, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et complétée par le titres IV de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

Elle est reprise aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément à ces articles, tout projet de modification du PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que celle-ci :

- N'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- N'ouvre pas une zone à l'urbanisation ;

Et/ou

- A pour effet de rectifier une erreur matérielle ;
- A pour objet de définir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements bénéficie d'une majoration du volume constructible conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- A pour objet d'autoriser, dans le cadre prévu par l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit.

➤ La procédure

Préparation du dossier de la modification sans formalisme spécifique :

- 1- Un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification simplifiée et justifiant le respect de son champ d'application.
- 2- Toutes les pièces du dossier PLU modifiées (extrait de plan et/ou de règlement avant et après modification)

Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas visé aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du plan

Délibération du Conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du public

Notification du projet, incluant l'avis conforme de la MRAe au Préfet et autres personnes publiques associées

Etablissement d'un avis à la population précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

Publication de l'avis dans un journal municipal à diffusion départementale et affichage en mairie 8 jours au moins avant la mise à disposition

Mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé des motifs avec registre pendant 1 mois

Bilan de la mise à disposition dressé en Conseil municipal

Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée du Conseil municipal

Affichage en mairie pendant 1 mois + transmission au préfet + publication au recueil des actes administratifs (+ de 3500 hab)

Caractère exécutoire de la modification :
Après réception de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers en préfecture ou sous-préfecture et accomplissement des mesures de publicité (1^{er} jour d'affichage en mairie pendant 1 mois, insertion dans un journal et au GPU)

➤ Engagement de la procédure

M. le Maire a signé l'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU le 21 avril 2023. Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, l'arrêté présente le projet de modification, l'exposé des motifs et indique qu'une délibération sera prise développant les modalités de mise à disposition du public.

> L'arrêté et l'annonce au Courrier des Yvelines sont joints en annexe à la présente notice.

➤ Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

La procédure de modification simplifiée du PLU relève de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'auto-évaluation par la personne publique responsable introduite par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation des documents d'Urbanisme et des Unités Touristiques Nouvelles (UTN).

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale de l'Île de France (MRAe), saisie le 31 mai 2023. Son avis conforme n°MRAe AKIF-2023-084 a été délibéré le 6 juillet 2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet après examen au cas par cas. Le dossier transmis pour la demande et l'avis conforme sont disponibles sur le site de la MRAe depuis le 6 juillet 2023 au lien suivant : [Avis conformes de la MRAe Île-de-France en 2023 | Missions régionales d'autorité environnementale \(MRAe\) \(developpement-durable.gouv.fr\)](#)

> L'avis conforme de la MRAe Ile de France est joint en annexe à la présente notice.

➤ Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée est notifié au préfet et aux autres Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme.

- Préfet des Yvelines ;
- Sous-Préfet de Saint-Germain-en-Laye ;
- Présidente du Conseil Régional d'Île de France ;
- Président du Conseil Départemental des Yvelines ;
- Président de l'Agglomération Saint Germain Boucle de la Seine ;
- Président des chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture ;
- Président de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine ;
- Maires des communes limitrophes : Le Pecq, Croissy sur seine, Chatou, Montesson ;
- Directrice Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île de France, Direction de l'Evaluation Environnementale
- Directeur de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines ;
- Cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines.

La notification au Préfet et autres PPA est faite après la délibération n°2023-09-04 relative aux modalités de la mise à disposition du public, adoptée au Conseil municipal du 27 septembre 2023.

➤ Mise à disposition du public

Le public a pu consulter le dossier pendant une durée d'un mois selon les modalités fixées par le Conseil Municipal, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations tel qu'il est prévu à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme :

> La délibération n°2023-09-04 du Conseil Municipal du 27 septembre 2023 approuvant les modalités de la mise à disposition du public est jointe en annexe à la présente notice.

- Le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU communal relatif à la création d'un secteur à plan de masse de l'emplacement réservé n°9 a été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la Ville pendant une durée d'un mois, du 8 novembre au 8 décembre 2023 ;
- Les observations du public ont pu être consignées dans un registre papier disponible dans le hall d'accueil de la mairie, au 60 boulevard Carnot, aux jours et heures d'ouverture au public (à savoir le lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, ainsi que le jeudi après-midi de 13h30 à 17h30. Fermeture le jeudi matin et le samedi) durant toute la durée de mise à disposition du dossier.
- Durant cette période de mise à disposition du dossier, les intéressés ont eu également la possibilité de faire parvenir leurs observations par courriel à l'adresse électronique dédiée : ms5plu@levesinet.fr, annexées au registre papier.
- Ces modalités ont été portées à la connaissance du public par publication sur les panneaux électroniques d'information ainsi que sur le site internet de la Ville, ainsi que par une annonce légale dans le journal « Le Courrier des Yvelines » le 25 octobre 2023, soit au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue du délai de la mise à disposition, le bilan est présenté en Conseil Municipal et l'approbation du projet de modification du PLU proposée par délibération motivée.

➤ Pièces constitutives du dossier

1. Notice de présentation et exposé des motifs

2. Pièces réglementaires modifiées du PLU

- 2.1. Extrait du règlement écrit avant modification
- 2.2. Extrait du règlement écrit après modification
- 2.3. Document graphique du secteur à plan de masse sur l'ER n°9
- 2.4. Plan de zonage opposable

3. Pièces administratives

- 3.1. Arrêté n°2023/15 du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU
- 3.2. Annonce légale n°1 parue le 3 mai 2023 au Courrier des Yvelines
- 3.3. Avis conforme MRAe AKIF-2023-084 délibéré le 6 juillet 2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°5 du PLU
- 3.4. Délibération n°2023-09-04 du Conseil Municipal du 27 septembre 2023 relative aux modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 du PLU
- 3.5. Annonce légale n°2 parue le 25 octobre 2023 au Courrier des Yvelines
- 3.6. Avis de l'UDAP du 17 octobre 2023, sans observation particulière
- 3.7. Avis favorable de la DDT78 du 13 novembre 2023
- 3.8. Avis du CD78 du 20 novembre 2023, sans observation

Partie 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

➤ Présentation

Le recours à une procédure de modification simplifiée est adapté. En effet, les modifications décrites précisément dans l'exposé des pages suivantes du présent dossier sont de faible importance et elles entrent dans les cas et les conditions définies ci-dessus rappelées.

L'Avant-Projet (AVP) prévu sur l'emplacement réservé N°9 est en cours d'élaboration. Compte tenu des lignes directrices du projet, il est indispensable de créer un sous-secteur UAa-1 correspondant au secteur à plan de masse qui couvre la surface de cet emplacement réservé. Les dispositions règlementaires sont aussi ajustées pour porter un projet architectural en cohérence avec l'environnement patrimonial existant et permettre une meilleure insertion urbaine sans modifier la densité de ce dernier. En effet, cette modification simplifiée n'aura aucun impact sur la densité de la construction autorisée, elle ne majore ni ne diminue les droits à construire mais les dispose de façon différente.

Le secteur à plan masse constitue un gabarit enveloppe et définit notamment les emprises maximales des constructions, les alignements de principe (règles d'implantation des constructions) par rapport aux voies, leur implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que leur hauteur maximale autorisée et les lieux réservés aux espaces paysagers.

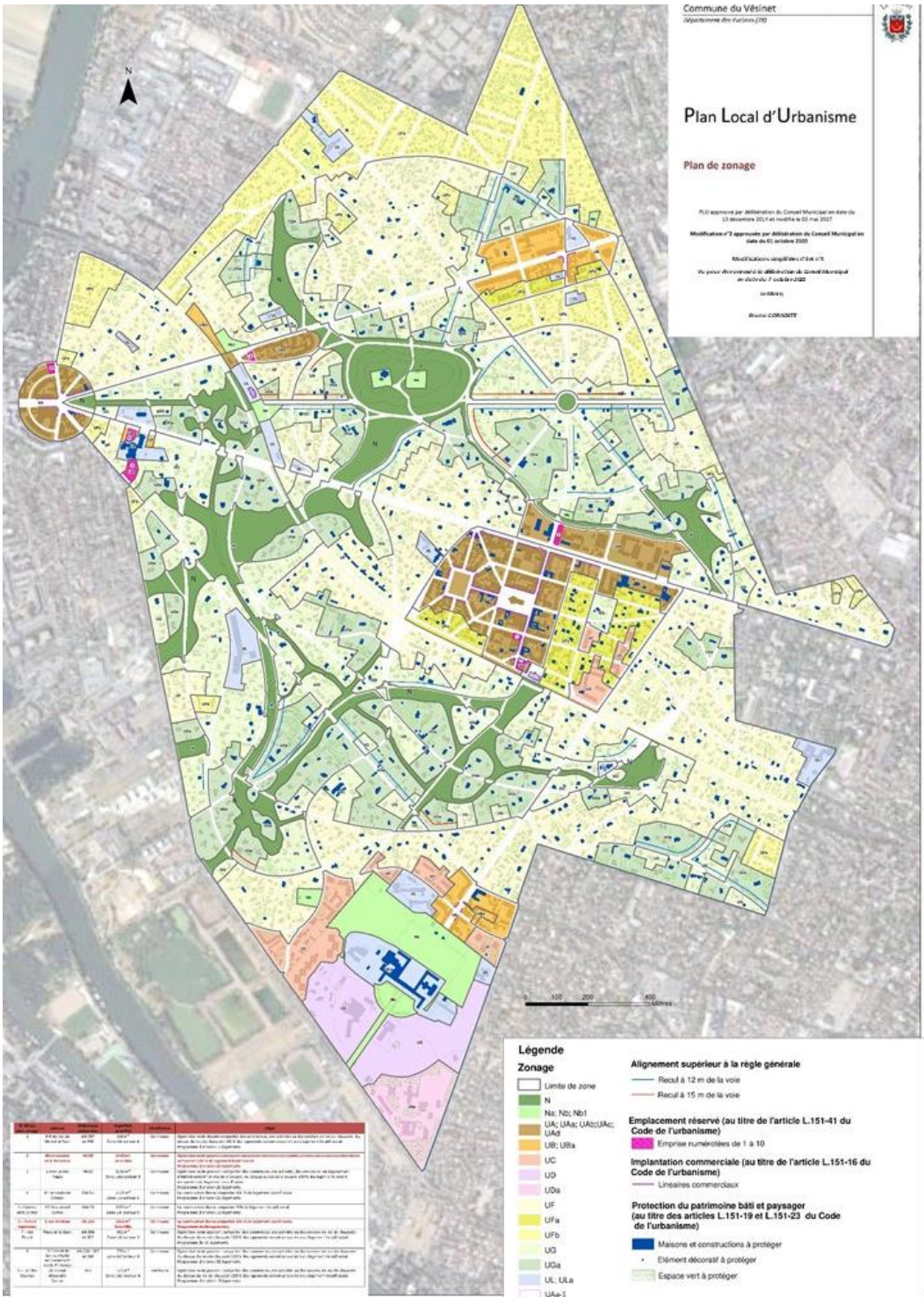
Les modifications limitées apportées aux dispositions règlementaires ne portent ni atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ni ne modifie les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 février 2014.

Enfin, la présente modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée car les modifications proposées, par leur portée et leur caractère mineur, n'entrent pas dans le champ d'application des autres procédures de modification/révision.

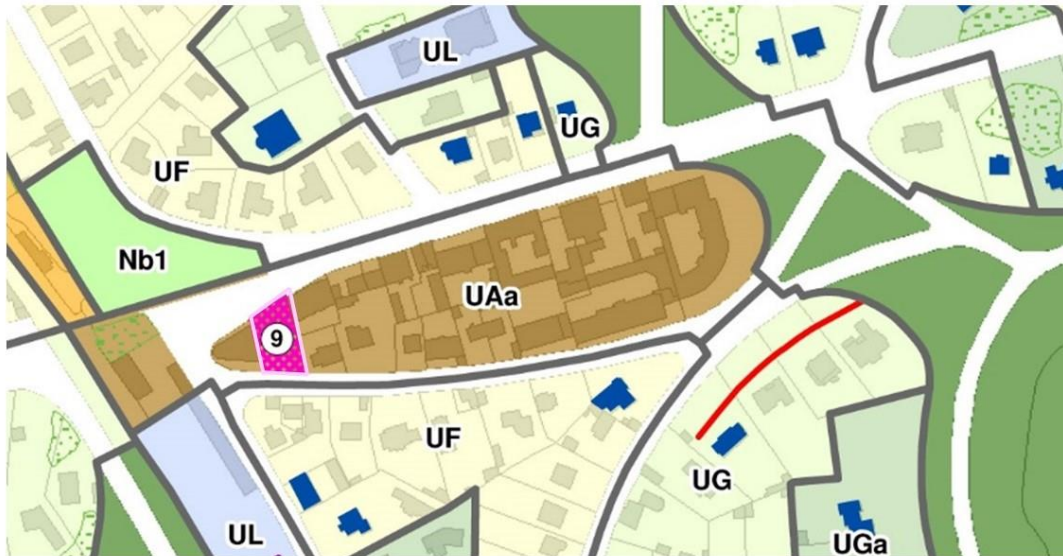
Les modifications concernent le secteur de zone UAa et sont les suivantes :

- **Création d'un sous-secteur UAa-1 ;**
- **Création d'un secteur à plan de masse UAa-1 - document graphique** - sur le terrain couvert par l'emplacement réservé n°9, cadastré section AI parcelle 2 ;
- **Article UA 6 :** « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »
- **Article UA 7 :** « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- **Article UA 9 :** « Emprise au sol des constructions » ;
- **Article UA 10 :** « Hauteur maximale des constructions » ;
- **Article UA 13 :** « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations »

➤ **Le plan de zonage modifié avec la création du sous-secteur UAa-1**



Zoom sur le sous-secteur UAa-1



➤ Le secteur à plan masse UAa-1



> Joint en annexe au format A4

L'insertion du projet dans le contexte urbain

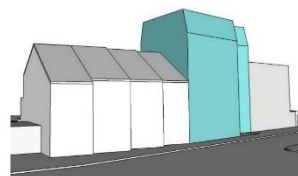
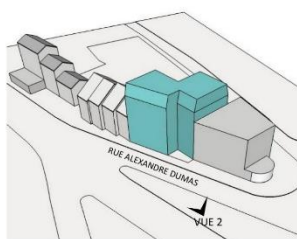
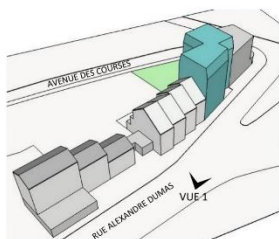
Application des règles du PLU en vigueur dans le secteur de zone UAa 10

Hauteur maximale de 19 m

Epaisseur de la construction de 15 m

Emprise au sol de 40%

PROJET BASE PLU



VUE 1

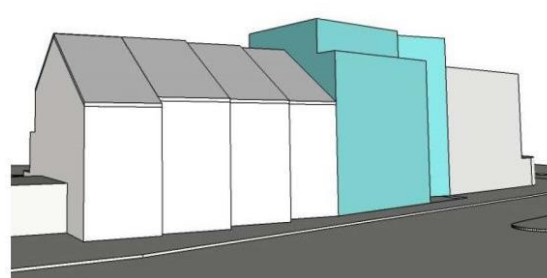
VUE 2

Avec la création d'un sous-secteur de zone UAa-1 à plan de masse, objet de la modification simplifiée n°5 du PLU

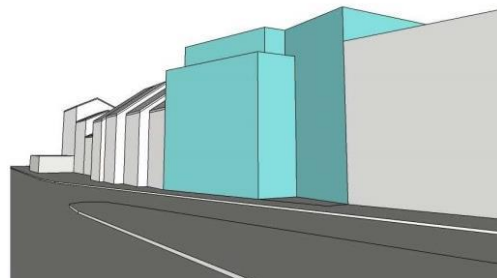
Hauteur maximale à 16 m

Epaisseur de la construction de 13 à 18 m

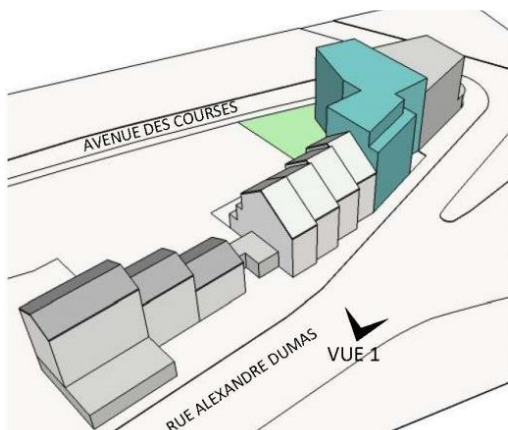
Emprise au sol de 55%



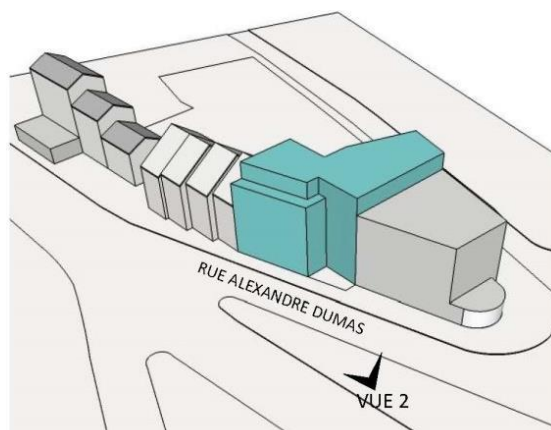
VUE 1



VUE 2



VUE 1



VUE 2

➤ Les modifications apportées au règlement – Tableau comparatif

Les modifications apportées au règlement sont notées en rouge ci-dessous.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES <u>p.5 - Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU</u> Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire du Vésinet. Elles s'appliquent en fonction d'un découpage en zones – elles-mêmes précisées par des secteurs le cas échéant. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et zones naturelles. 1. <u>LES ZONES URBAINES</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement : - La zone UA du centre-ville et de centralités pour le quartier République, comportant un secteur UAa correspondant à l'îlot des Courses et un sous-secteur UAa-1 correspondant à l'emplacement réservé n°9, un secteur UAb correspondant au tronçon nord de l'avenue Carnot caractérisé par ses nombreux équipements d'intérêt collectif ; un secteur UAc correspondant au secteur à plan masse sur l'îlot « gare » ; - La zone UB correspondant aux pôles de centralité (quartier Charmettes, quartier Princesse) ; il comprend un secteur UBa pour un îlot situé à proximité immédiate de la gare RER Le Vésinet – Le Pecq ; - La zone UC correspondant aux résidences d'habitat collectif le plus souvent dispersées sur leurs parcelles ; - La zone UD correspondant à l'écoquartier du Parc Princesse, avec un secteur Uda, correspondant au site d'activités et de recherches d'intérêt collectif de l'IRSN ; - La zone UF correspondant aux quartiers résidentiels caractérisés par de grandes parcelles en contact avec les pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et rivières, avec un secteur UGa pour les terrains les plus vastes, aux caractères d'origine de la Ville-Parc encore présents ; - La zone UL correspond aux sites occupés par des équipements d'intérêt collectif en dehors des secteurs de centralités ; elle comprend un secteur ULa spécifique pour les terrains occupés par l'Hôpital du Vésinet.	Titre I : Dispositions générales <u>p.5 - Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU</u> <i>Application :</i> Le sous-secteur UAa-1 correspond au nouveau secteur à plan de masse créé sur l'emplacement réservé n°9 cadastré AI-2 au sein de l'îlot des Courses.
--	--

TITRE II – ZONES URBAINES
p.20 – ZONE UA

*Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif. Cette zone comprend le centre-ville du Vésinet, et le quartier République, à l'ouest. Elle comprend également trois secteurs particuliers **et un sous-secteur** :*

- Un secteur UAa dénommé « Ilot des Courses », à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » où les densités sont un peu moins fortes ;*
- Un sous-secteur UAa-1, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'emplacement réservé N°9 situé 1 bis avenue des Courses/26 rue Alexandre Dumas ;*
- Un secteur UAb, au nord du centre-ville, le long du boulevard Carnot, caractérisé par la présence dominante d'équipements d'intérêt collectif et où les implantations sont moins proches de l'alignement ;*
- Un secteur UAc, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'îlot « Gare » situé à proximité immédiate de la place de la Gare.*
- Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le centre-ville.*

TITRE II – ZONES URBAINES
P.20 – ZONE UA

Application

Le secteur à plan de masse exprime graphiquement l'implantation et la hauteur des bâtiments sur leur assiette foncière.

Le sous-secteur UAa-1 correspond au nouveau secteur à plan de masse créé sur l'emplacement réservé n°9 cadastré AI – 2 au sein de l'îlot des Courses.

P.24, 25

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques. Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

La distance minimale de recul est à compter de tout point de la façade jusqu'à l'alignement.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou créées : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur / de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. Seuls des éléments décoratifs peuvent être admis au cas par cas tels des treilles ou des pergolas pour habiller les accès au stationnement.

7. Dispositions générales

En zone UA, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 m.

En secteur UAa : Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul.

Dans le sous-secteur UAa-1, les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

Application :

Le projet doit s'implanter selon les indications graphiques du secteur à plan de masse qui détermine son implantation par rapport à l'alignement.



En secteur UAa : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m, sauf rue Jean Laurent et avenue des Pages, où les implantations pourront se réaliser soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m.

- **Constructions implantées à l'alignement** : Les saillies en façade sur rue, de constructions implantées à l'alignement, sont autorisées à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux et de ne pas dépasser une épaisseur supérieure à 0,50 m.
 - **Constructions implantées en recul de l'alignement** : Les saillies en façade de constructions implantées en recul de la rue ne sont pas règlementées. Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager.
- 1. Dispositions particulières**
- **Pour les terrains des secteurs UAa et UAb limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb)** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement.
 - **Il est exigé un recul minimum de 6 m** pour les terrains situés :
 - Sur l'îlot central de la Place du Marché,
 - **Il est exigé un recul minimum de 5 m** pour les terrains situés :
 - Boulevard Carnot (section rue Villebois-Mareuil / Avenue du Général de Gaulle)
 - Avenue Gallieni,
 - Rue Circulaire.
 - **Il est exigé un recul minimum de 4 m** pour les terrains situés :
 - Rue du Maréchal Joffre (section rue Alphonse Pallu / Place de la Gare)
 - Avenue du Général de Gaulle
 - Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m afin de limiter l'impact visuel.
 - **Pour les constructions implantées à l'alignement**, un recul total ou partiel de la construction pourra être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
 - Pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
 - Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.
 - Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager ;
 - Un recul partiel est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Il peut être constitué d'une terrasse ou d'une loggia...
 - **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.

P.26, 27

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **9. Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite sur construction existante ou à créer.

- **10. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- **Dans une bande maximale de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.
- **Au-delà de la bande de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin. Dans ce cas, l'implantation sur les deux côtés est possible. Cette dernière possibilité ne pourra concerner qu'un seul bâtiment par terrain. A l'exception de cette possibilité, il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.
En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.
- **En secteur UAb**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond ou en retrait.
- **En secteur UAc**, les constructions nouvelles peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.
- **Dans le sous-secteur UAa-1**, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.
Le document graphique prévaut sur le règlement.

Application :

Le secteur à plan masse indique graphiquement les distances aux limites séparatives.



- En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

- **11. Calcul des retraits**

Le retrait est mesuré perpendiculairement et horizontalement à compter de tout point de la façade y compris les balcons jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Pour un terrain d'une profondeur inférieure à 25 m :

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la partie de construction en ce point avec une distance minimale de 5 m pour les limites séparatives latérales et de fond (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

En tout point d'une façade sans baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, le retrait doit être de 4 m minimum pour les limites séparatives latérales et de fond (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

Pour un terrain d'une profondeur supérieure ou égale à 25 m :

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de construction en ce point, avec une distance minimale de :

- 6 m pour les limites séparatives latérales (hors cas décrit au paragraphe 7.2),
- 10 m pour les limites séparatives de fond, ramenés à 6 m en secteur UAb.
- **Dans le sous-secteur UAa-1**, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la partie de construction en ce point avec une distance minimale de 6 m pour les limites latérales.

En tout point d'une façade sans baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, le retrait doit être de 4 m minimum pour les limites séparatives latérales et de 10 m pour les limites séparatives de fond ramenés à 4 m en **secteur UAb** (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

Pour le calcul des retraits :

La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin.

Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

- **12. Dispositions particulières**

L'implantation des constructions ne tient pas compte de la bande de 15 ou 18 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique et le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m.

P.29,30

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

16. Règle générale

- Dans la surface inscrite dans la bande de 15 m de profondeur (ou de 18 m uniquement pour des constructions ou parties de constructions d'un seul niveau /rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux et à vocation commerciale dominante), l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
- Au-delà de cette bande de 15 m ou 18 m de profondeur, l'emprise au sol maximale autorisée correspond à 15 % de la superficie totale du terrain.
- **En secteurs UAa et UAb**, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. L'emprise au sol maximale des constructions, annexes incluses est fixée à 40 % sur l'ensemble du terrain.
- L'emprise en sous-sol est limitée à 80 % de la superficie du terrain d'assiette : Elle est portée à 100 % pour les terrains de l'îlot central de la Place du Marché et de l'îlot central de la Place de l'Eglise, et elle est ramenée à 60 % en **secteur UAa** et 50 % en **secteur UAb**.
- **Dans le sous-secteur UAa-1**, l'emprise au sol est fixée à 55% de la superficie de l'emplacement réservé et à 80% en sous-sol. L'emprise est définie par le document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.



P.31,35

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **18. Champ d'application**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès Lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.
- Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtière, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent ou finissent une façade.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

- **19. Règle générale**

Lorsqu'il est fait mention des « héberges », la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle des héberges de la construction existante.

Secteur UA_c, dans les polygones d'implantation, la hauteur maximale est fixée sur le document graphique.

A L'exception du secteur UA_c les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques suivants :

- **Secteur A** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain.

Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m.

En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m.

Ces hauteurs sont minorées de 5 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

- **Dans le sous-secteur UAa-1**, les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique. La hauteur la plus haute atteint 16,60 m. Le document graphique vaut sur le règlement.

Application :

Les précisions apportées indiquent que le secteur à plan de masse ne se conforme pas aux règles générales et qu'il prévaut sur le texte.



- **Secteur B** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 16,50 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 16,50 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 17,50 m.

Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

- **Secteur C :** La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 13 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 14 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 13 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 14 m.

Ces hauteurs sont minorées de 2 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

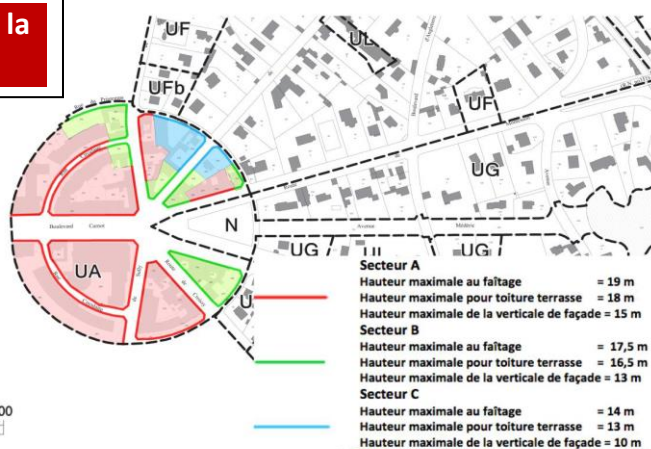
- **Secteur E** : La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place du Marché ne peut excéder 9 m, comptée à partir du niveau de la dalle.
- **Secteur F** : La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place de l'Eglise ne peut excéder 3,50 m.

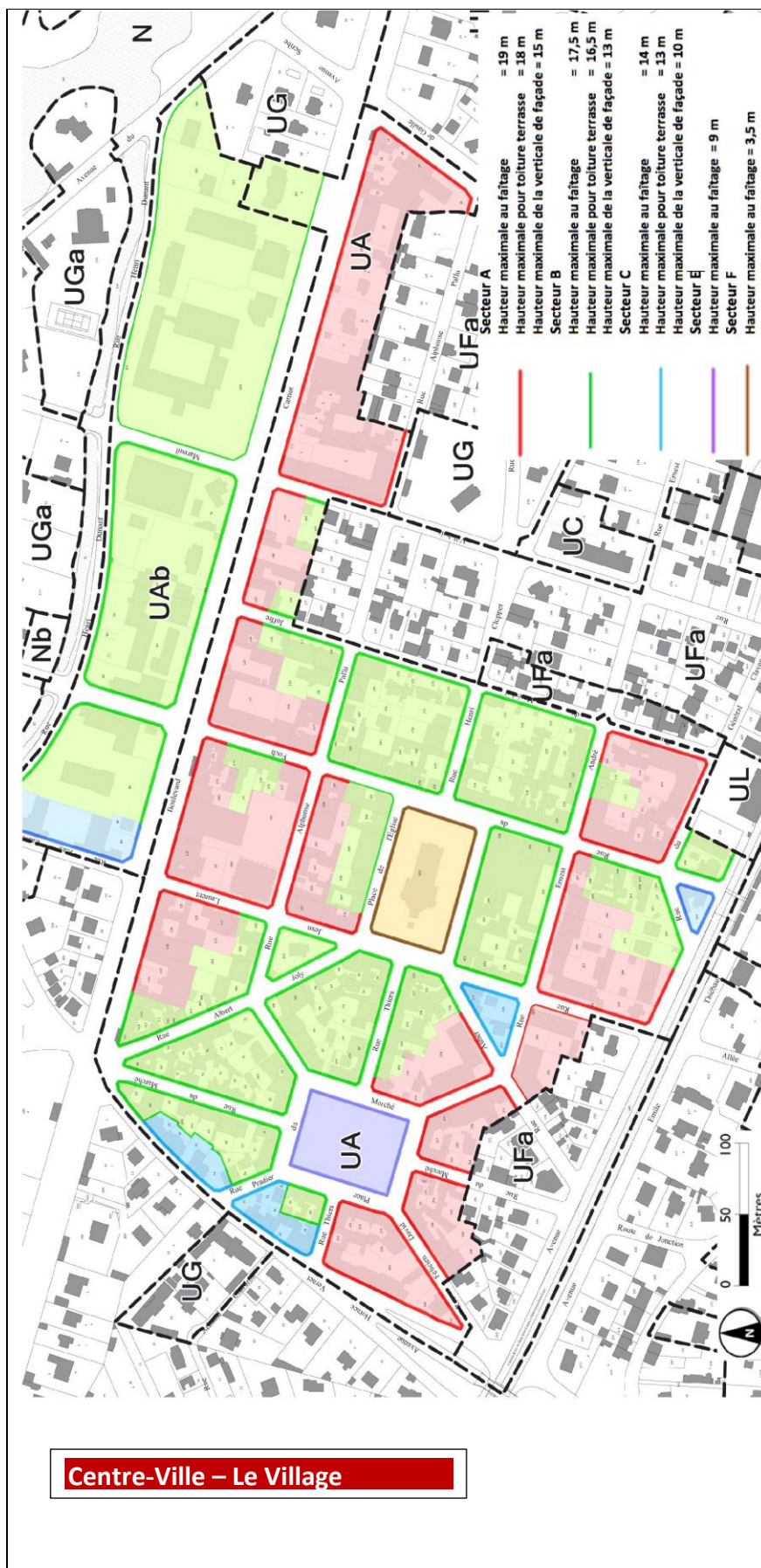
A l'exception du secteur UAb, les constructions nouvelles implantées au-delà d'une bande de 15 m de profondeur, comptés à partir des voies publiques ou du recul imposé (cf. article UA 6), ne peuvent dépasser une hauteur totale de 6,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

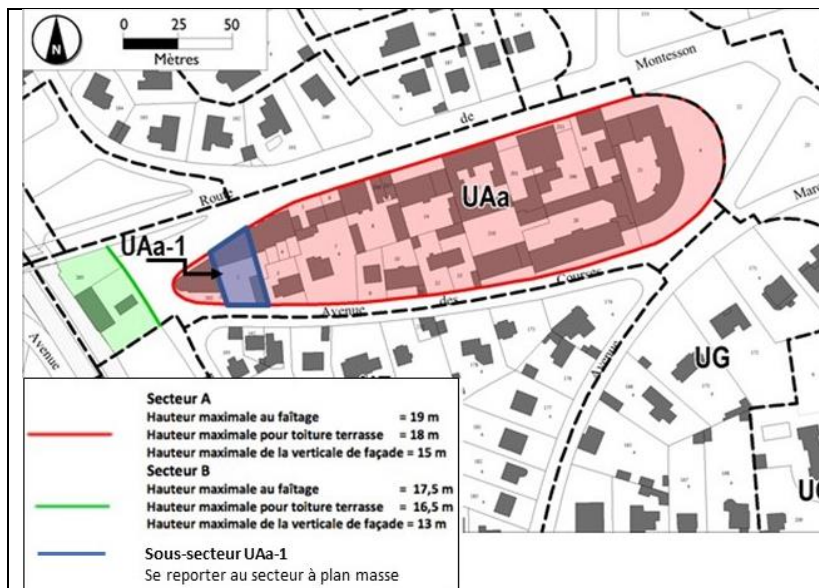
- **Pour les annexes :** La hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

- **20. Dispositions particulières**

- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.
- Des travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- Le long des « linéaires commerciaux », la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 4 m minimum calculée entre le plancher et le niveau de plancher de l'étage supérieur.
- Dans tous les cas, un seul niveau de combles est autorisé.
- Dans les secteurs couverts par le SPR :
- Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher ;
- Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- Hauteur des étages courants : 3 m au minimum ;
- Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement







Ilot des Courses

Application :

Le plan des hauteurs de l'îlot des Courses est modifié pour intégrer le sous-secteur UAa-1 sur l'emplacement réservé N°9.

Les différentes hauteurs sont fixées sur le secteur à plan de masse. Y sont indiquées les côtes du terrain naturel et celles des points les plus hauts des différents volumes du projet.

P.39, 40

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **31. Traitement des espaces libres**

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;

De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

32. Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 15 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m².

Il doit être planté au minimum un arbre par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation.

En secteur UAa-1, les espaces libres sont délimités dans le document graphique. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager.

Application :

Le document graphique prévaut sur le règlement.



En secteur UAc, les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisés dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager.

- **33. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **34. Espaces verts à protéger**

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

- **35. Arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Partie 4 – ANNEXES ADMINISTRATIVES

➤ Arrêté N°2023/15 du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20230421-A2023-15-AR
Date de réception préfecture : 21/04/2023



Le Vésinet

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DU VÉSINET

N°2023/15
DU REGISTRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

ARRÊTE

PORTANT PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Ville du Vésinet,

Vu l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret N°2012-290 du 29 février 2012 ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, L.153-40 et R.153-41 et suivants ;

Vu la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

Vu la loi N°2013-61 du 18 janvier 2013 « Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social »

Vu la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové ;

Vu la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à « l'Egalité et à la Citoyenneté »

Vu la loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour « l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique »

Vu le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet approuvé le 13 février 2014, modifié les 3 mai 2017 et le 1^{er} octobre 2020 et le 7 octobre 2021, rendu exécutoire le 27 octobre 2021 ;

Vu la délibération N°1257-02 du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2018 approuvant l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) et rendu exécutoire le 31 janvier 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 78-2020-12-24-016 du 28 décembre 2020 prononçant la carence de la Ville ;

Considérant que la procédure de modification définie dans l'article L.153-45 du code de l'urbanisme peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :

Le Vésinet / Arrêté 2023-15 / page 1 sur 3

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que les plans de masse ont pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. En tant qu'expression graphique d'une règle d'urbanisme, ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, au volume des constructions, aux hauteurs. L'expression graphique de ces règles facilite leurs compréhensions (implantation au sol, gabarit, épannelage...) ;

Considérant qu'il y a lieu de créer un plan de masse de secteur sur l'emplacement réservé N°9, situé en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme, couvrant la parcelle cadastrée section AI-2 située au 1 bis avenue des Courses/26 rue Alexandre Dumas, afin de permettre la mise en œuvre du projet de construction dans de bonnes conditions d'insertion urbaine ;

Considérant qu'il y est prévu la réalisation d'un immeuble d'une vingtaine de logements sociaux ;

Considérant que, pour impacter le moins possible l'environnement urbain et paysager existant, il est souhaitable de réduire la hauteur du futur bâtiment par rapport à ce que les dispositions de l'article UAa-10 autorisent actuellement sur cette parcelle ;

Considérant qu'en compensation de cette diminution de la hauteur, l'augmentation de l'emprise au sol actuelle définie à 40 % de la surface de la parcelle est indispensable. Cet aménagement préservera la cohérence des fronts bâtis et évitera l'émergence de murs pignons en limites séparatives. De plus, la nouvelle répartition de l'emprise du futur bâtiment permettra au projet de recouvrir de façon définitive le mur pignon contre lequel le projet s'accôle.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, seront mis à disposition du public conformément aux modalités prévues à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, il sera présenté le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRETE

Article 1^{er} : Il est engagé une procédure de modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet. Le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public dont les modalités seront définies par le Conseil Municipal ;

Article 2 : Le projet de modification simplifiée N°5 du PLU du Vésinet est engagé afin d'assurer un meilleur encadrement réglementaire et graphique du projet de construction sur l'emplacement réservé N°9, notamment :

- Sur la règle d'emprise au sol ;
- Sur la règle de hauteur ;
- Sur la règle des espaces verts.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée du PLU N°5 du Vésinet sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant la mise à disposition au public ;

Article 4 : Il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°5 du PLU du Vésinet, dont les modalités seront définies par délibération du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifié N°5 du PLU, objet de la présente délibération et éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public sera soumis à l'approbation du conseil Municipal du Vésinet.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois ;

Article 7 : Le présent arrêté sera inscrit au registre des actes de la mairie et publié sur le site internet de la Ville du Vésinet et copie en sera adressée au Sous-Préfet de Saint-Germain-en-Laye.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait en Mairie, le 21 AVR. 2023



Le Maire

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Coradetti', written over a horizontal line.

Bruno CORADETTI

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet arrêté compte tenu de la réception par le représentant de l'Etat le 21 avril 2023
et de sa publication par voie électronique le 24 avril 2023

➤ **Annonce légale du 3 mai 2023 pour avis au public du lancement de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet**

Annonces légales

LE COURRIER DES YVELINES - TOUTES LES NOUVELLES
MERCREDI 3 MAI 2023
www.78actu.fr

43

Tarif de référence stipulé dans l'art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 soit 0,221 € ht le caractère

Les annonces sont informées que, conformément au décret n°2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concarnés et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.

Département 78 - Le Courrier des Yvelines
Mercredi 3 mai 2023

Adjudications Immobilières

7326451001 - VJ

SCP COURTAIGNE AVOCATS
Avocat au Barreau de Versailles
Maitre Adeline DASTÈ
4, place Hoche - 78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 50 02 28 - Fax : 01 39 02 15 37

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

MERCREDI 14 JUIN 2023 à 9 h 30
Tribunal judiciaire de Versailles, 5, place André-Mignot, 78000 Versailles.
A BOIS-D'ARCY (78390), ensemble immobilier dénommé
« LES PORTES DU CANAL » - Chemin du Puits à Loup, dans le périmètre
de la Zone d'Aménagement Concerté « La Croix Bornes »
APPELANT : « PARKING (lots n°316 et 500)

Vente en un lot.
Mise à prix : 19 800 euros
Ce lot a fait l'objet d'un bail commercial du 4 janvier 2010 meublé et d'un avenant transactionnel du 7 décembre 2011, consenti pour une durée de 9 ans. L'huissier indique dans son procès-verbal descriptif que le loyer annuel revenait pour l'appartement et le parking est de 6 207,37 euros HT et que les loyers sont payables trimestriellement à terme à échoir. Le bail et son avenant sont annexés au cahier des conditions de vente.

Voies : vendredi 2 juin 2023 de 10 h 00 à 12 h 00 et le lundi 5 juin 2023 de 14 h 00 à 16 h 00.
Outre les charges, clauses et conditions du cahier des conditions de vente, Les frais de poursuites de vente sont payables en sus du prix de vente, outre la TVA le cas échéant.
Les enchères ne seront reçues que par ministère d'avocat inscrit au Barreau de Versailles.
La consignation pour enchérir est de 9 000 euros par chèque de banque à l'ordre de Bâtimentier Séquestre, à valoir sur le prix d'adjudication.
Pour tous renseignements, s'adresser aux avocats susnommés ou au Greffe du Juge de l'exécution (Chambre des saisies-immobilières) près le Tribunal judiciaire de Versailles ou le cahier des conditions de vente (RG n°21/00115) a été déposé.

Autres légales

7324569001 - DL

ÉPONE : VENTE TERRAIN À BÂTIR

Parcelle cadastrée C 126, entre les n° 18 et 20, avenue d'Épône à Épône. Surface cadastrale de 393 m².
Quartier d'Elisabethville. Zone Udu du PLU.

Cahier des charges organisant la vente par appel d'offre consultable sur le site des cessions immobilières de l'État : <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr>
Contact : M. Blondin 01 30 84 05 46.

Annonces légales et judiciaires



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

Faites-nous parvenir vos annonces légales et judiciaires

Vie de société, fonds de commerce, enquête publique,
marché public, avis d'attribution, publication judiciaire,
vente judiciaire et autre annonce

www.medialex.fr

Mail : annonces.legales@medialex.fr

Tél. : 02 99 26 42 00 - Fax : 0 820 309 009

Adresse postale : 10, rue du Breil - CS 56324
35063 Rennes cedex

UNE ADRESSE E-MAIL

Pour nous adresser vos annonces légales plus rapidement
annonces.legales@medialex.fr

Avis administratifs

7327625101 - AA

Ville du VÉSINET Prescription de la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme opposable AVIS D'INFORMATION

Par arrêté n° 2023-15 en date du 21 avril 2023, M. le Maire du Vésinet a prescrit l'ouverture d'une procédure de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable, en application des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Le présent avis d'information est effectué en application des articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme. Un exemplaire de l'arrêté municipal n° 2023-15 est affiché en mairie et mis en ligne sur le site internet de la ville : www.vesinet.fr

M. le Maire du Vésinet a engagé l'ouverture de cette procédure de modification du PLU, afin d'assurer un meilleur encadrement réglementaire et graphique du projet de construction sur l'emplacement réservé n° 9, situé en zone Udu du PLU, courant la parcelle cadastrée section A2-2 située au 1 bis, avenue des Courtes-26, rue Alexander-Dumas. Dans le cadre de cette procédure, il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme préalablement consultées. Ces modalités seront définies par le Conseil municipal et portées à la connaissance du public par un avis d'information spécifique, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. Le Plan Local d'Urbanisme opposable est consultable sur le site internet de la ville, à l'onglet « Urbanisme », ainsi qu'en version papier en mairie du Vésinet, au service Urbanisme (60, bd Carnot, 78110 Le Vésinet) uniquement sur rendez-vous aux dates et horaires habituels d'ouverture.
Bruno CORADETTI
Maire du Vésinet

Vie de sociétés

7321791701 - VS

SENSEFAB Société par actions simplifiée Au capital de 10 500 euros 30-32, boulevard de Sébastopol 75004 PARIS RCS Paris 894 879 212

AVIS DE MODIFICATIONS

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2022, il a été décidé de transférer le siège social au 6, impasse de Toulouse, 78000 Versailles à compter du 21 décembre 2022. Il a été décidé d'augmenter le capital d'une somme de 1 167 euros pour le porter de dix mille cinq cents euros à 11 667 euros, par la création de 1 167 actions nouvelles, à souscrire et libérer en espèces par la société FLOUXE VIF à laquelle l'augmentation de capital serait réservée. Les actions nouvelles, de (1) euro de valeur nominale chacune, sont émises à un prix de souscription unitaire de vingt et un euros et quarante-deux centimes (21,4224 euros), soit avec une prime d'émission par action de vingt euros et quarante-deux centimes (20,4224 euros). Il a été décidé de changer la dénomination sociale en « YOUNEAN - le nom SENSEFAB est conservé comme nom commercial. Le président est Charles-François CHAMPESTER domicilié au Lieu-dit moulin de Sully, 89630 Saint-Brancher.

7327258901 - VS

ACG AUDIT SARL
Société d'expertise-comptable
et de commissariat aux comptes
68, rue Albert-Jully
78000 VERSAILLES

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 20 avril 2023, à Le Vésinet.
Dénomination : LE KAMPOT.
Forme : société à responsabilité limitée.
Siège social : 15, rue du Général-Bray, 78110 Le Vésinet.
Objet : l'exploitation de restaurants, bars, brasserie.
Durée de la société : 99 années.
Capital social fixe : 5 000 euros.
Gérant : M. Stéphane, Louis COL-LOMBE, demeurant 5, rue du Maréchal-Joffre, 78110 Le Vésinet.
La société sera immatriculée au RCS de Versailles.

7327394101 - VS

S.V. BAT
SARL
Au capital de 10 000 euros
Siège social :
Hôtel d'Entreprises Camille Jenatton
Rue Edouard-Berly
78260 ACHÈRES
RCS Versailles 480 103 571

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Par AGE du 31.12.2022 à 11 h, il a été décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 31.12.2022. M. SÉXAS José Fernando, demeurant 11, rue Départementale 307, 78121 Crespières, a été nommé liquidateur et le siège de liquidation est fixé à : Hôtel d'Entreprises Camille Jenatton, Rue Edouard-Berly, 78260 ACHÈRES. Mentions seront portées au RCS de Versailles.

7327518501 - VS

HEXAGAMES
SAS
Capital social : 10 000 euros
Siège social : 29 bis, rue de la Prairie
78120 RAMBOUILLET
919 738 268 RCS de Versailles

PRÉSIDENT

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 20 janvier 2023, à compter du 20 janvier 2023, les associés ont décidé de nommer en qualité de président M. INES BENZAOUI, demeurant 80, rue Jules-Jourdan, 78360 Poissy en remplacement de Mathieu GUILLEMINOT.
Mention sera portée au RCS de Versailles.

7327597901 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 23 avril 2023, à Autouillet.
Dénomination : ROUMA CITY.
Forme : Société à responsabilité limitée.
Siège social : 3, route d'Autouillet, 78770 Autouillet.
Objet : Acquisition, vente, location, sous-location et rénovation de tous biens immobiliers, baux, fonds de commerce, de toutes surfaces construites ou à construire. Gestion des biens acquis ou loués dans le cadre de la rénovation, location ou sous-location. Activité de conseils et de services, apports d'affaires, marchands de biens.
Durée de la société : 99 années.
Capital social fixe : 1 000 euros.
Gérant : M. Jérôme JOLY, demeurant 3, route d'Autouillet, 78770 Autouillet.
La société sera immatriculée au RCS de Versailles.
Pour avis

Département 78 - Toutes Les Nouvelles
Mercredi 3 mai 2023

Avis administratifs

7326992601 - AA

Commune de MAREIL-LE-GUYON Prescription de la révision du plan local d'urbanisme AVIS

Par délibération en date du 22 mars 2023, la commune de Mareil-le-Guyon a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la collectivité.
Cette délibération est consultable en mairie.
Par délibération en date du 13 avril 2023, le conseil municipal de Galluis a approuvé la modification n° 2 du plan local d'urbanisme.
Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Galluis, 1, rue de la Mairie, 78400 Galluis. Il peut également être consulté sur le site <https://galluis.fr>.

7327456601 - AA

Ville de LA CELLE-SAINT-CLOUD Avis de publicité suite à manifestation d'intérêt spontanée pour le déploiement d'un système de mise à disposition de trottoirs et vélos sur le territoire communal AVIS

La commune de La Celle-Saint-Cloud a reçu une manifestation d'intérêt spontanée de la société COMMUNALITO pour le maintien de l'occupation de trois places de stationnement suite à une convention d'occupation du domaine public arrivant à échéance.
Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public cette manifestation d'intérêt spontanée et d'identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par l'occupation de ces trois places de stationnement.
La convention d'occupation du domaine public qui sera signée entre la commune de La Celle-Saint-Cloud et le porteur de projet aura pour objet :
La création d'un service de proximité de location de véhicules en autoparcage et en libre-service, avec système de réservation par internet ;
Le montant de la redevance d'occupation est fixé à 350 euros par place de stationnement par an ;
La durée de l'occupation des surfaces dédiées à l'activité économique est de 4 ans.
La manifestation d'intérêt concurrente susceptible d'être exprimée devra comporter les éléments suivants afin que la ville de La Celle-Saint-Cloud puisse analyser l'offre proposée et en identifier son émetteur.
Les opérateurs intéressés disposant d'un délai de vingt-deux (22) jours pour manifester leur intérêt pour l'occupation des cinq places de stationnement, à compter de la publication du présent avis, soit jusqu'au 24 mai 2023, minuit.
La manifestation d'intérêt concurrente et/ou toute autre demande complémentaire devra être adressée par courrier A/R, ou par dépôt contre récépissé, ou par courriel :
- M. le Maire, Hôtel de ville, RE, avenue Charles-de-Gaulle, 78170 La Celle-Saint-Cloud - servicetechnique@ville-lacelle-saint-cloud.fr
L'avis de publicité est publié dans son intégralité sur le site internet de la ville et affiché en mairie.

UN SEUL NUMERO
DE FAX
POUR NOUS ADRESSER
VOS ANNONCES LEGALES
0 820 309 009
Ligne 114-140

- **Avis conforme MRAe AKIF-2023-084 du 6 juillet 2023 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Ile de France concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet, après examen au cas par cas**



Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la modification simplifiée n°5
du plan local d'urbanisme du Vésinet (78)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-084
du 06 juillet 2023**

v23Kq-E

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 06/07/2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Vésinet approuvé le 13 décembre 2014 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 31 mai 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°5 du PLU du Vésinet, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n°5 du PLU du Vésinet, qui consistent à :

- créer un secteur de plan masse du sous-secteur UAa-1, correspondant à l'emplacement réservé n°9, afin d'améliorer l'insertion dans son environnement du projet de construction de logements susceptible d'y être développé,
- accroître l'emprise maximale au sol au sein du sous-secteur UAa-1, pour la porter à 55 %,
- fixer la hauteur maximale à 16,60 m,
- préciser les règles de retrait des constructions au sein de ce secteur de plan de masse ;

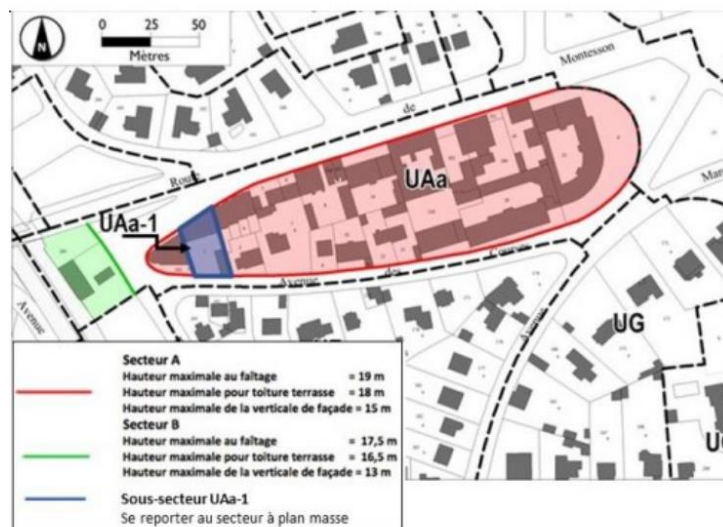


Figure 1: positionnement du sous-secteur UAa-1 au sein du secteur UAa du PLU

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée n°5 du PLU du Vésinet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°5 du PLU du Vésinet telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 31 mai 2023 **ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 06 juillet 2023 où étaient présents :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président

Philippe SCHMIT

➤ **Délibération n°2023-09-04 du Conseil Municipal du 27 septembre 2023 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet**

Département des Yvelines  Date de convocation : 21/09/2023 Date de l'affichage : 21/09/2023 Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 26 Votants : 33 <u>OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :</u> n° 2023-09-04 MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU	REPUBLIQUE FRANÇAISE Accusé de réception en préfecture 078-217806504-20230929-2023-09-04-DE Date de réception préfecture : 02/10/2023 VILLE DU VESINET EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023 L'an deux mille vingt-trois, Le 27 septembre à dix-neuf heures trente, Le Conseil municipal de la Ville du Vésinet, légalement convoqué le 21 septembre 2023, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Bruno CORADETTI, Maire. <u>PRÉSENTS :</u> M. CORADETTI, Maire, Mme DORO, M. MAETZ, Mme ROMAN, M. GUEREMY, Mme VICQ-APPAS, M. FAOUSSI, Mme DELPEUCH, M. MANDAGARAN, Mme LONARDI, Maires adjoints. Mme LE ROUX, M. VIDAL, M. HENTZ, M. ALLEMAN, M. ASSOUS, Mme PENTECOSTE, Mme BELOUAH, M. LE MASSON, M. GRIPOIX, Mme de MENGIN-FONDRAGON, Mme PONCELET, Mme NANOUX, Mme POLITIS, M. BURG, M. de CHAMBORANT, Mme CARRE, Conseillers municipaux. <u>ABSENTS EXCUSÉS :</u> M. FELLBOM a donné pouvoir à Mme DELPEUCH Mme BRAUN-PIVET a donné pouvoir à M. CORADETTI Mme PONCELET a donné pouvoir à Mme DE MENGIN - FONDRAGON M. GOETSCHY a donné pouvoir à M. GRIPOIX Mme CABOSSIORAS a donné pouvoir à M. BURG M. GLUCK a donné pouvoir à Mme POLITIS M. GROUCHKO a donné pouvoir à M. de CHAMBORANT <u>SECRÉTAIRE DE SÉANCE :</u> M. MAETZ
---	---

Délibération n°2023-09-04 du 27/09/2023

Page 1 sur 4

2023-09-04

MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

Délibération présentée par Madame Anne Vicq-Appas, Maire adjointe déléguée à l'urbanisme, au cadre de vie, à la transformation digitale et aux E.R.P.

A) FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le décret du n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
Vu le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-40 et R.153-41 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet approuvé le 13 février 2014, modifié le 3 mai 2017, le 1^{er} octobre 2020 et le 7 octobre 2021, rendu exécutoire le 27 octobre 2021 ;
Vu la décision du Tribunal Administratif de Versailles du 10 mars 2023 d'annulation de la modification simplifiée N°4 portant sur la création d'un sous-secteur de plan de masse UAa-1 au PLU ;
Vu la délibération n°1257-02 du Conseil municipal en date du 25 janvier 2018 approuvant l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) et rendue exécutoire le 30 janvier 2018 ;
Vu l'arrêté préfectoral N°78-2020-12-24-016 du 28 décembre 2020 prononçant la carence de la Ville,
Vu l'arrêté municipal n° 2023/15 de Monsieur le Maire en date du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme.,
Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAe) délibéré le 6 juillet 2023 considérant que le projet n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2011/42/CE du 27 juin 2001.

Considérant que le projet de délibération a été présenté lors de la commission « PLU, Urbanisme, Site – Equipement, travaux, Voirie, Eclairage public – NTIC » en date du 20 septembre 2023,

B) EXPOSE DU PROJET

Madame Anne Vicq-Appas rappelle à l'assemblée que la modification simplifiée N°5 du PLU porte sur la création d'un secteur à plan masse en secteur de zone UAa, relatif à l'emplacement réservé N°9, sis 1 bis avenue des Courses, 26 rue Alexandre Dumas, afin d'y réaliser une opération de 21 logements sociaux.

Les modifications visent à la création d'un sous-secteur à plan de masse UAa-1 dans de bonnes conditions d'insertion urbaine au sein de l'ilot des Courses et dans lequel chacun des articles du règlement du PLU se reportera au document graphique, notamment les articles suivants :

- Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »,
- Article 9 : « Emprise au sol des constructions »,

Délibération n°2023-09-04 du 27/09/2023

Page 2 sur 4

- Article 10 : « Hauteur des constructions »,
- Article 13 : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».

Madame Anne Vicq-Appas expose à l'assemblée que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, l'avis conforme de la MRAe et les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) mentionnées du code de l'urbanisme, seront mis à disposition du public conformément aux modalités prévues à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

La durée de la mise à disposition du projet de modification est **d'un mois**. Elle se déroulera du **8 novembre 2023 au 8 décembre 2023 inclus**.

Pendant cette période, les modalités prévues sont :

- La mise à disposition d'un dossier papier dans le hall d'accueil de la mairie, au 60 boulevard Carnot, aux jours et heures d'ouverture au public (à savoir le lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, ainsi que le jeudi après-midi de 13h30 à 17h30. Fermeture le jeudi matin et le samedi) ;
- La mise en ligne d'un dossier en version numérique PDF sur une page dédiée du site internet de la ville ;
- La possibilité donnée au public de formuler ses observations :
 - o Soit dans un registre papier disponible dans le hall d'accueil de la mairie, aux horaires d'ouverture au public précités ;
 - o Soit par courriel à l'adresse électronique dédiée : ms5plu@levesinet.fr

Ces modalités seront portées à la connaissance du public par publication sur les panneaux électroniques d'information ainsi que sur le site internet de la Ville ainsi que par une annonce légale dans le journal « Le Courrier des Yvelines » au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue du délai de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan au Conseil municipal et proposera l'approbation du projet de modification du PLU par délibération motivée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Délibération n°2023-09-04 du 27/09/2023

Page 3 sur 4

➤ **Annonce légale du 25 octobre 2023 d'information de la mise à disposition du public**

Annonces judiciaires et légales

LE COURRIER DES YVELINES
MERCREDI 25 OCTOBRE 2023
actu.fr/78actu

Avis administratifs

7344633/01 - AA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité
Préfecture des YVELINES
Direction de la réglementation et des collectivités territoriales
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques
Commune de CHAVENAY

AVIS DE PROLONGATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique ouverte dans la mairie de Chavenay du jeudi 5 octobre 2023 à 8h30 au vendredi 17 novembre 2023 à 17h30 portant sur la modification de la déclaration d'utilité publique du projet de renaturation du ruisseau de la Gaill, et sur le projet de plan de gestion des parcelles à exproprier pour la réalisation du projet de la commune de Chavenay, est prolongée jusqu'au vendredi 17 novembre 2023, à 17h30.

M. Richard LE COMPAGNON, commissaire enquêteur, recevra personnellement toutes les personnes qui le solliciteront dans les locaux de la mairie de Chavenay, le vendredi 24 novembre 2023 de 10h00 à 17h30.

Les personnes qui souhaitent participer à l'enquête de public et de dépôt des observations initialement prévues dans l'arrêté préfectoral n° 23-053 du 7 juillet 2023 sont prolongées jusqu'au vendredi 17 novembre 2023, 17h30.

13449426U1 - AA

Commune
de BOISSY-MAUVOISIN
Modification n°1 du PLU
**1ER AVIS
D'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

Par décision n° 2023-31, M. le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) telle que présentée par le conseil municipal 2022.

L'objet de modification n° 1 du PLU porte sur les objectifs suivants :

- Intégrer une zone de forte contrainte vis-à-vis de la préservation des conditions de son urbanisation future.
- Affirmer dans le règlement du PLU les mesures de protection des zones agricoles.

L'enquête se déroule du 15 novembre 2023 à 9h00 au 16 décembre 2023 à 9h00.

Le 11 octobre 2023, le tribunal administratif de Versailles a désigné Mme Sandrine FICHIEU en qualité de commissaire enquêteur.

La commissaire enquêteur recevra le public lors des permanences suivantes :

- mercredi 15 novembre 2023 de 9h00 à 12h00, mairie de Bossy-Mauvoisin 78200.
- mercredi 24 novembre 2023 de 16h30 à 19h00, mairie de Bossy-Mauvoisin 78200.
- samedi 16 décembre 2023 de 9 h00 à 12 h00, mairie de Bossy-Mauvoisin 78200.

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de Boissy-Mauvoisin n'a pas donné lieu à la mise en œuvre d'une concertation, réputée non obligatoire.

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de Boissy-Mauvoisin a été transmis aux services de la DRIAT de France pour examen au cas par cas, ces services n'ayant pas transmis d'informations ou réserves.

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de Boissy-Mauvoisin a été transmis aux Personnes Publiques Associées en date du 7 juillet 2023.

Considérant la prise en compte dans le dossier de modification des observations émises par la préfecture des Yvelines et par Mme l'Architecte des Bâtiments de France.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pour permettre à la population d'y consigner ses observations ou propositions éventuelles.

Les observations pourront également être recueillies sur la boîte aux lettres électronique :

Enquête publique dans le cadre de la modification n°1 du P.L.U. À l'attention de Mme le Commissaire Enquêteur, Mairie de Boissy-Mauvoisin, 12, rue des Tilleuls, 78200 Boissy-Mauvoisin.

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 soit 0,221 € ht le caractère

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale. www.actulegales.fr

Vie de sociétés

7344739701 - VS

CHD®
Marque d'Expertise
www.groupechd.fr

Dénomination :
SRVIT RENOVATION

Forme : SAS
Capital social : 10 000 euros
Siège social : 62, rue des Moines
75017 PARIS 17
909999872 RCS de Paris

**TRANSFERT
DE SIÈGE SOCIAL**

Aux termes de l'AGE en date du 18 octobre 2023, les associés ont décidé à compter du 1 novembre 2023, de transférer le siège social à 109 Avenue Gambetta, 78400 Chatou.

Président : M. Vitale MERLA, demeurant 72 Rue Gabriel Péri, 91270 Vigneux sur Seine.

Radiation du RCS de Paris et Immatriculation au RCS Versailles.

7344489601 - VS

NUTRIMETICS FRANCE
SAS
Au capital de 2 000 000 euros
171, rue Hélène-Boucher
78530 BUC
393 387 881 RCS Versailles

RECTIFICATIF

Publicité rectificative à l'annonce parue le 18 octobre 2023.
Mention annulée "à effet du 1er juillet 2023".
Mention ajoutée "à effet du 23 juin 2023".
Mention sera faite au RCS de Versailles.

Pour avis.

**Annonces légales
et judiciaires**

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités
www.medialex.fr
Tél. : 02 99 26 42 00

FACILE
PERTINENT
PROCHE



CENTRALEDES MARCHÉS.COM

Votre prochain marché est **ici**

FACILE Accès simple et rapide aux informations clés
PERTINENT Sélection de marchés publics correspondant exactement à vos activités
PROCHE Assistance personnalisée pour définir ensemble vos critères de recherche

N° Cristal 0 969 39 99 64 Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h30 / 13h30 - 18h00

APPEL NON SURTAXÉ

➤ **Avis de l'UDAP du 17 octobre 2023, sans observation particulière**



**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Ile-de-France**

Unité départementale de l'architecture et
du patrimoine des Yvelines
Affaire suivie par : Tiphaine Linares
Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr
Ref : GN/TL 2023 – 241

Gaël NOBLANC
Architecte des bâtiments de France
Adjoint à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 17 octobre 2023,

Objet: LE VESINET (78) – modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le 9 octobre 2023 votre consultation portant sur la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Vésinet et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que le projet de modification simplifiée n°5 ne fait l'objet d'aucune observation particulière de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Gaël NOBLANC

Monsieur Bruno CORADETTI
Maire du Vésinet
Hôtel de Ville - 60 boulevard Carnot
78110 Le Vésinet

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines
7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03
Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

➤ **Avis favorable de la DDT78 du 13 novembre 2023**



**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le **13 NOV. 2023**

Service de l'urbanisme des territoires / Unité planification
Affaire suivie par : Éric CHATAIN
Tél. : 06 73 63 54 64
Mél. : eric.chatain@yvelines.gouv.fr
ddt-sut-up@yvelines.gouv.fr
Réf : sut_up_20231103_mairie_LeVesinet_secteur_UAa_21LS_AvisEtat_modif_simpl_n5_plu_pref

Monsieur Bruno CORADETTI
Maire du Vésinet
Hôtel de ville
60, Boulevard Carnot
78110 LE VÉSINET

Objet : Procédure de modification simplifiée n°5 du PLU communal.

Monsieur le Maire,

La commune du Vésinet a initié la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) du Vésinet. Le dossier de modification simplifiée du PLU a été reçu à la direction départementale des territoires le 2 octobre 2023. La mise à disposition du dossier au public est prévue du 8 novembre au 8 décembre 2023.

La présente procédure a pour objet la création en zone UAa d'un secteur à plan masse UAa-1, sur un terrain situé au 1bis avenue des courses / 26 rue Alexandre Dumas, au Vésinet, en vue d'y permettre la réalisation d'un immeuble d'habitation.

Après examen des documents constitutifs du projet, les orientations réglementaires mises en œuvre par le projet ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'emportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus, elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Enfin, elles ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes dans la zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.

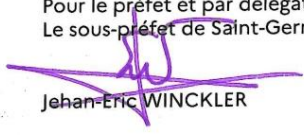
Cette procédure entre donc bien dans le champ d'application de la modification simplifiée, conformément aux articles L.153-31, L.153-36 et L.151-45 du Code de l'urbanisme.

Sur le fond, j'émet un avis favorable sur cette procédure qui vise à l'aménagement d'un emplacement réservé destiné à accueillir du logement locatif social et à assurer sa bonne insertion dans son contexte urbain.

Mes services restent à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye


Jehan-ERIC WINCKLER

35 rue de Noailles - BP 1115 - 78011 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 72 27 82 00
www.yvelines.gouv.fr

1/2

➤ **Avis du CD78 du 20 novembre 2023, sans observation**

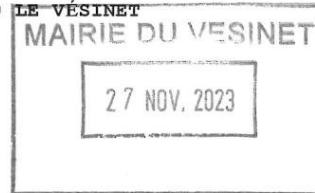


Yvelines
Le Département

Chatou, le 20 novembre 2023

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

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



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'ilot 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.

Bin à lsi,

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

Youssef Meniar

Hôtel du Département

2, place André Mignot | 78012 Versailles cedex | Tél. 01 39 07 78 78 | www.yvelines.fr | contact.yvelines.fr |