

Département des Yvelines



Date de convocation : 24/12/2025

Date de l'affichage : 24/12/2025

Nombre de Conseillers

en exercice : 33

Présents : 19

Votants : 30

**OBJET DE LA
DÉLIBÉRATION :**

n° 2025-12-010

**Approbation de la
modification n°6 du Plan local
d'urbanisme**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DU VÉSINET

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 29 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq,

Le vingt-neuf décembre à dix-neuf heures trente,

Le Conseil municipal de la Ville du Vésinet, légalement convoqué le 24 décembre 2025, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Bruno CORADETTI, Maire, et sans condition de quorum en application de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

PRÉSENTS :

M. CORADETTI, Maire, Mme DORO, M. MAETZ, M. GUEREMY, Mme VICQ-APPAS, Maires adjoints.

M. HENTZ, M. ASSOUS, M. FELLBOM, Mme PENTECOSTE, M. VIDAL, Mme ZARKA, M. GRIPOIX, Mme STEMPFLE, M. MOLLY-MITTON, Mme POLITIS, M. BURG, M. de CHAMBORANT, Mme NANOUX, Mme CARRE, Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme ROMAN a donné pouvoir à Mme DORO
Mme LONARDI a donné pouvoir à M. ASSOUS
Mme LE ROUX a donné pouvoir à M. MAETZ
Mme BRAUN-PIVET a donné pouvoir à M. CORADETTI
M. JOANNARD-LARDANT pour Mme VICQ-APPAS
Mme BELOUAH a donné pouvoir à M. GUEREMY
M. GOETSCHY a donné pouvoir à Mme CARRE
Mme PONCELET a donné pouvoir à Mme NANOUX
M. GROUCHKO a donné pouvoir à Mme POLITIS
M. GLUCK a donné pouvoir à M. de CHAMBORANT
Mme CABOSSIORAS a donné pouvoir à M. BURG

ABSENTS :

M. ALLEMAN
Mme DELPEUCH
M. FAOUSSI

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Mme VICQ-APPAS

2025-12-10

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Délibération présentée par Madame VICQ-APPAS, Maire adjointe déléguée à l'Urbanisme, au Cadre de vie, à la Transformation digitale et aux E.R.P.

A) FONDEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants ;
Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants ;
Vu la directive européenne n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 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 la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarités et Renouvellement Urbain ;
Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite 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 la loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;
Vu la loi N°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
Vu la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;
Vu le plan des mobilités d'Ile de France 2030 approuvé par arrêté en date du 27 mars 2024 ;
Vu la caducité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine en octobre 2021 ;
Vu le nouveau Schéma Directeur environnemental de la Région Ile de France (SDRIF-e) approuvé par décret en Conseil d'état du 10 juin 2025, en remplacement du précédent Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet approuvé le 13 février 2014, modifié les 03 mai 2017, 01^{er} octobre 2020, 07 octobre 2021 et 21 décembre 2023, rendu exécutoire le 03 février 2024 ;
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 31 janvier 2018 ;
Vu l'arrêté N°2024/015 en date du 20 mars 2024, prescrivant la modification avec enquête publique n°6 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) communal opposable ;
Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile de France en date du 09 juillet 2024 avec accusé réception en date du 19 juillet 2024, en application des articles R. 104-33 second alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis conforme N° MRAe AKIF-2024-079 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Ile de France délibéré le 18 septembre 2024, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet après examen au cas par cas ;

Vu l'attestation d'absence d'observation émise par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Ile de France en date du 25 juin 2025 sur le dossier d'évaluation environnementale du P.L.U. du Vésinet après en avoir accusé réception le 25 mars 2025 ;

Vu la lettre de notification du projet et de consultation adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 30 juin 2025 ;

Vu la décision N° E25000045/78 en date du 09 juillet 2025 de monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Versailles, désignant la Commissaire enquêtrice et son suppléant ;

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines, Personne Publique Associée, en date du 29 juillet 2025 ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées et consultées sur la modification N°6 du PLU et le tableau annexé à la présente délibération qui expose en synthèse la manière dont ils ont été pris en compte ;

Vu l'arrêté du Maire N°2025/063 en date du 31 juillet 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du PLU ;

Vu les observations émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 septembre 2025 au 10 octobre 2025 inclus, et le tableau annexé à la présente délibération qui expose en synthèse l'ensemble des observations recueillies et le traitement dont elles ont fait l'objet ;

Vu le procès-verbal de synthèse de la Commissaire enquêtrice remis en Mairie le 17 octobre 2025 ;

Vu le mémoire en réponse de la Ville au procès-verbal de synthèse de la Commissaire enquêtrice en date du 31 octobre 2025 ;

Vu les questions additionnelles de la Commissaire enquêtrice en date du 06 novembre 2025 ;

Vu le complément du mémoire en réponse de la Ville en date du 08 novembre 2025 aux questions additionnelles de la Commissaire enquêtrice ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice datés du 29 novembre 2025 exprimant un avis favorable assorti de trois erreurs matérielles, de huit recommandations et d'une réserve, et mise en ligne sur le site internet de la Ville à compter du 08 décembre 2025 ;

Vu le projet de PLU N°6 modifié pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport de la Commissaire enquêtrice tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'il est d'intérêt général de permettre plusieurs projets structurants sur la commune, comme l'intégration des deux périmètres d'étude, ilot République et ilot des Courses qui ont fait l'objet d'un travail de plusieurs mois et d'une concertation continue ;

Considérant qu'il est nécessaire de créer, sur les terrains de l'Hôpital du Vésinet, un espace dédié à l'édification de plusieurs dizaines de logements locatifs sociaux ;

Considérant que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ont été constatées des difficultés d'application et d'interprétation du Plan Local d'Urbanisme relatives à plusieurs définitions du lexique et à certaines dispositions réglementaires (écrites et graphiques) qu'il convient de préciser, clarifier ou rectifier, afin d'assurer la qualité des projets et leur sécurité juridique ;

Considérant que la présente procédure s'inscrit dans une procédure de modification de droit commun du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et a, par conséquent, été soumise à enquête publique qui s'est tenue du jeudi 11 septembre 2025 au vendredi 10 octobre 2025 inclus ;

Considérant le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice et annexés à la présente délibération attestant le bon déroulement de l'enquête publique, l'absence d'opposition des Personnes Publiques Associées, les réponses apportées par la Ville aux observations du public et émettant un avis favorable assorti de trois erreurs matérielles, de huit recommandations et d'une réserve ;

Considérant que le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice ont été présentés lors de la commission « PLU, Urbanisme, Site – Équipement, Travaux, Voirie, Éclairage public – NTIC » en date du 01 décembre 2025 ;

Considérant les objectifs poursuivis par la modification n°6 du PLU fixés par l'arrêté N°2024/015 en date du 20 mars 2024 portant prescription de la modification n°6 du PLU.

B) EXPOSÉ DU PROJET

Madame VICQ-APPAS rappelle que, par arrêté N°2024/015 en date du 20 mars 2024, monsieur le Maire, M. Bruno CORADETTI, a prescrit la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable sur la totalité du territoire.

Elle présente,

Les objectifs :

- **Traduire réglementairement les projets en cours sur le territoire :**
 - Insertion dans le PLU des deux périmètres d'étude finalisés sur l'ilot des Courses et l'ilot République ;
 - Adaptation des dispositions réglementaires (écrites et graphiques) aux besoins exprimés par l'Hôpital du Vésinet pour une partie de terrain située à l'est de l'établissement, actuellement classée en zone UL ;
 - Modification de l'assiette foncière de l'emplacement réservé n°1 ;
 - Ajustements de certaines dispositions réglementaires en zones UF et UG ;
- **Parfaire l'expression de la règle et corriger des imprécisions rédactionnelles :**
 - Mise à jour d'éléments graphiques et correction d'erreurs matérielles (maisons protégées, linéaires commerciaux...) ;
 - Classement de nouveaux arbres en arbres remarquables au PLU ;
 - Adaptation, correction, amélioration de la formulation de certains articles du règlement et de son lexique qui posent des difficultés d'application ou d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation des sols ;
 - Ajustement de certaines dispositions réglementaires relatives aux emplacements réservés, ainsi qu'aux services publics d'intérêt collectif ;
 - Correction dans le répertoire des « maisons exceptionnelles » de photographies qui ne correspondent pas aux biens visés ;

La procédure :

- Sélection de l'agence 360 pour accompagner la Ville dans les études liées à cette modification ;
- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile de France en date du 09 juillet 2024 avec accusé réception en date du 19 juillet 2024 pour examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, en application des articles R. 104-33 second alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

- Avis conforme N° MRAe AKIF-2024-079 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Ile de France délibéré le 18 septembre 2024, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°6 du PLU après examen au cas par cas ;
- Sélection du cabinet SEGIC pour accompagner la Ville dans les études liées à cette évaluation environnementale ;
- Nouvelle saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile de France en date du 25 mars 2025 sur le dossier d'évaluation environnementale du PLU du Vésinet qui a attesté en date du 25 juin 2025 l'absence d'observation ;
- Notification du projet de PLU N°6 aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) par courrier avec accusé réception du 02 juillet 2025 incluant le dossier d'évaluation environnementale, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Les Personnes Publiques Associées (P.P.A) :

Mme VICQ-APPAS rappelle que sur les seize P.P.A. consultées, État, Région Ile de France, Conseil Départemental des Yvelines, Chambres consulaires, intercommunalité, communes voisines, Centre hospitalier de Versailles, les cinq P.P.A. suivantes ont répondu :

- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, indique que le projet de modification N°6 du PLU du Vésinet ne fait l'objet d'aucune observation particulière ;
- La Chambre d'agriculture de la Région Ile de France n'émet pas d'observation car le projet est « sans incidence » sur l'agriculture ;
- Le Conseil Départemental des Yvelines indique que le projet soutient la production de logements et encourage la mixité sociale « priorités que le Département partage » et suggère une diversification des produits de logements dans le secteur de l'Hôpital avec l'introduction de logements en bail réel solidaire (BRS), logements locatifs intermédiaires (LLI) ou prêt social location accession (PSLA) pour « répondre au mieux aux profils variés des ménages des soignants et conforter les parcours résidentiels sur le territoire vésigondin » ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID78) émet un avis favorable au projet sans autre remarque ;
- La ville de Chatou exprime le regret de ne pas avoir pu présenter le dossier lors d'une séance du Conseil municipal et indique « puisque les modifications opérées sur les documents d'urbanisme de la modification n'affecteront pas les zones limitrophes de Chatou, ne pas avoir de remarques particulières à formuler vis-à-vis des éléments transmis » ;
- Le préfet des Yvelines confirme que ce projet entre dans le champ d'application d'une procédure de modification selon les articles L. 153-31 et L.151-36 du code de l'urbanisme et émet un avis favorable sous condition de la prise en compte des quatre conditions suivantes :

1/ De mettre en place une densité minimale de construction sur l'ilot des Courses en vertu de l'article L. 151-26 du code de l'urbanisme pour privilégier de petites typologies de logements faisant défaut sur le territoire communal.

Réponse de la Ville :

- Si l'instauration d'un secteur de densité minimale des constructions, tel que défini par l'article L. 151-26 du code de l'urbanisme et proposé dans l'avis de l'État, est un outil réglementaire utile pour assurer un niveau d'intensification urbaine cohérent avec la proximité des transports collectifs, son application ne peut être limitée à un seul sous-secteur de zone du PLU ce qui est le cas de la présente modification qui porte uniquement sur les sous-secteurs des plans de masse, îlots République et Courses.
- Cet outil ayant été instauré par ordonnance du 23 septembre 2015, il n'a pas pu être intégré au PLU actuel approuvé en 2014. Cet outil sera pris en compte lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme pour les secteurs de centralité situés à proximité des gares du Vésinet-centre et du Vésinet-Le Pecq. Aussi, son intérêt repose sur la traduction d'une politique de l'offre de logement sur la Ville nécessitant une refonte du PLU, hors du cadre de la présente enquête.

2/ De permettre une hauteur de construction plus importante route de Croissy sur l'îlot République pour favoriser la densification en cohérence avec son environnement.

Réponse de la Ville :

- L'élaboration du plan de masse du secteur République s'est appuyée sur une démarche de concertation (3 séances par secteur) menée par la Ville en 2021 et 2022. Elle a permis d'intégrer les attentes des riverains en limitant autant que possible les nuisances potentielles (vues...) des futurs projets et de faire accepter le projet de densification de l'îlot dont une partie se trouve en lisière du site résidentiel (rue Circulaire) permettant une transition moins brutale et plus harmonieuse avec le secteur pavillonnaire.
- La hauteur retenue sur la route de Croissy résulte de la configuration de l'îlot en triangle et surtout de la volonté d'intégrer au projet le maintien d'immeubles existants et la réhabilitation de l'immeuble dont le rez-de-chaussée commerçant est traversant entre le boulevard Carnot et la route de Croissy. Cet immeuble comprend deux étages de logements et un comble avec des vues directes sur le cœur de l'îlot et vers la route de Croissy. Par conséquent, pour respecter les distances avec l'immeuble existant du 125 boulevard Carnot, il est impossible d'envisager la réalisation d'étages supplémentaires sur le volume à rez-de-chaussée côté route de Croissy à moins de l'emmurer.

3/ De mettre en place une règle de mixité sociale sur le secteur de zone UDb du secteur des « Ménages » de l'Hôpital et de préciser ou de traduire le nombre de logements sociaux projeté.

Réponse de la Ville : L'article 2 de toutes les zones du PLU (hormis les zones UC et N) impose en règle de mixité sociale un taux de 30% jusqu'à 20 logements et de 40% au-delà de 20 logements, sauf pour les emplacements réservés. La modification prévoit sur le nouveau secteur de zone UDb un taux de 60%.

4/ D'augmenter l'objectif de production de logements sociaux sur l'assiette foncière élargie de l'emplacement réservé N°1 passant de 530 m² à 821 m², tout en conservant les 15 logements sociaux initiaux dans cette opération mixte.

Réponse de la Ville :

- La Ville du Vésinet doit poursuivre ses efforts pour combler son déficit de logements sociaux face aux obligations imposées par la loi SRU. Elle prévoit de suivre l'observation formulée par le préfet dans son avis du 29 juillet 2025 et elle amende la rédaction de l'annexe N°7 du PLU, afin d'indiquer un « *programme d'environ 25 logements* » sur la nouvelle assiette foncière de 821 m² de l'emplacement réservé N°1.

Du fait de l'augmentation du nombre de logements sociaux sur l'assiette étendue de l'emplacement réservé n°1 et sachant que les autres conditions émises par l'État ne peuvent être mises en œuvre dans la présente modification, le PLU respecte les engagements de la Ville vis-à-vis de l'État.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :

Dans son avis conforme N° MRAe AKIF-2024-079, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Ile de France a délibéré le 18 septembre 2024, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°6 du PLU après examen au cas par cas. La Ville a procédé à une nouvelle saisine de la MRAe sur le dossier d'évaluation environnementale du PLU en date du 25 mars 2025. La MRAe a attesté l'absence d'observations en date du 25 juin 2025.

Ajustements :

A l'issue des études environnementales, les ajustements suivants ont été apportés au projet de modification n°6 du PLU. Ils concernent :

- La précision de la définition d'un « Arbre de haute tige » dans le lexique et l'actualisation sur toutes les zones du PLU de l'article 13 afin de préciser que la marge de recul minimale de 5m par rapport au collet des arbres concerne les arbres de haute tige ;
- La précision du règlement écrit de l'article 8 pour le sous-secteur UAd. A l'intérieur des emprises maximales des bâtiments définies par le document graphique, une distance minimale de 3m est imposée entre deux façades dont l'une au moins comporte une baie.

L'enquête publique :

Mme Vicq-Appas rappelle que, par arrêté municipal N° 25-063 du 31 juillet 2025, M. le Maire du Vésinet a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et arrêté les modalités de cette dernière. Les dispositions suivantes ont été définies et respectées :

- Le public a été informé par la presse quinze jours avant le début de l'enquête publique dans le Courrier des Yvelines et le Parisien (27 août 2025 dont un rectificatif pour préciser le numéro de l'arrêté municipal, non renseigné initialement, les 02 et 03 septembre 2025) puis par une nouvelle publication dans les 8 jours de l'enquête (17 septembre 2025) ;
- L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie, au quartier Princesse et sur les 7 panneaux administratifs implantés sur la commune, le 28 août 2025 et retiré le 15 octobre 2025 ;
- Les quatre panneaux lumineux implantés sur la commune (Charmettes, Princesse, République, Poste) ont diffusé les avis d'enquête publique et ces mêmes avis ont été diffusés sur le site internet de la Ville ;
- L'enquête publique a débuté le jeudi 11 septembre 2025 à 08h30 et s'est achevée le vendredi 10 octobre 2025 à 17h30 ;

- Le dossier complet d'enquête sur le projet de modification N°6 du P.L.U., incluant une évaluation environnementale ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côté et paraphé par la Commissaire enquêtrice ont été déposés dans le hall d'accueil de la mairie pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures d'ouverture de la mairie du jeudi 11 septembre à 8H30 au vendredi 10 octobre 2025 à 17H30. Deux exceptions d'ouvertures supplémentaires au public ont permis une consultation le samedi matin en parallèle de la permanence et le matin du jeudi, jour de lancement de l'enquête ;
- Un poste informatique, situé dans le hall d'accueil de la mairie, a été installé pour un accès gratuit au dossier numérisé disponible, en téléchargement, sur le site internet de la Ville. Une adresse courriel a été créée pour permettre au public pour formuler ses observations. Les personnes intéressées ont pu consulter l'ensemble des documents papier mis à la disposition, consigner leurs remarques, suggestions ou contre-propositions dans le registre d'enquête pendant 30 jours consécutifs ;
- Au cours de ces trois permanences, la Commissaire enquêtrice, a assuré dix-neuf entretiens avec une ou plusieurs personnes ;
- Au total, la Commissaire enquêtrice a reçu trente-quatre observations dont dix-sept observations écrites, treize par le biais de l'adresse électronique et quatre courriers ;
- La Commissaire enquêtrice a remis à la Ville, le 17 octobre 2025, son procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public. La Ville y a répondu le 31 octobre 2025 ;
- Par courriel du 06 novembre 2025, la Commissaire enquêtrice a posé de nouvelles questions portant sur les observations relevant des P.P.A. et du registre d'enquête publique non mentionnées dans le procès-verbal. La Ville y a répondu le 08 novembre 2025 ;
- Le 29 novembre 2025, la Commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions, incluant un dossier annexe. Elle a conclu sur un avis favorable assorti, de trois erreurs matérielles notées « à rectifier au dossier », de huit recommandations et d'une réserve ;
- En application des dispositions du Code de l'urbanisme, une copie du rapport et des conclusions motivées (annexe inclus) a également été transmise par la Commissaire enquêtrice au Président du Tribunal Administratif de Versailles ainsi qu'au préfet du Département des Yvelines.

Ce rapport et ses conclusions (annexe inclus) sont tenus à la disposition du public à la mairie, en préfecture et sur le site internet de la Ville pour une durée d'un an.

Les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice :

Le rapport d'enquête compte soixante-dix-neuf pages, accompagné d'un dossier annexe. Il rappelle :

- L'objet de l'enquête et le contenu du projet ;
- Le cadre juridique et réglementaire ;
- L'organisation et le déroulement de l'enquête.

La conclusion motivée et son avis font l'objet d'un document autonome de dix-sept pages.

Dans sa conclusion, la Commissaire enquêtrice émet un avis favorable assorti d'une réserve, de huit recommandations et de trois erreurs matérielles à rectifier au dossier, à savoir :

➤ **Les trois erreurs matérielles à rectifier :**

- Dans la proposition de modification p17 de la notice de présentation l'emplacement réservé N°10 ne figure pas.

Réponse de la Ville : la rectification de cette erreur matérielle sera intégrée à la « pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU » ;

- Sur le plan du secteur à plan masse de l'îlot des Courses, la pastille R+1/8m sur l'immeuble R+4 à l'extérieur de la zone de projet est à retirer ;

Réponse de la Ville : La pastille correspond à une variation ponctuelle de la hauteur du gabarit projeté à un endroit précis à l'intérieur du secteur à plan masse. Elle est donc maintenue et relocalisée en légende. Cette clarification sera intégrée au document graphique « pièce 9 – Secteur à plan de masse du sous-secteur UAa-2 (îlot des Courses) » lui-même intégré à la « pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU » et à la « pièce 2 – Règlement écrit modifié » ;

- De vérifier la délimitation de l'emplacement réservé sur l'image 3D ;

Réponse de la Ville : Pas de modification. Après vérification, la délimitation en 3D représente bien le périmètre de l'emplacement réservé N°1.

➤ **Les huit recommandations de la Commissaire-enquêtrice :**

- Que soit pris en compte dans le PLU modifié, l'engagement de la Ville par :

- L'augmentation du nombre de logements de l'emplacement réservé N°1 à environ 25 logements à modifier sur l'annexe 7 et le tableau des emplacements réservés ;

Réponse de la Ville : La modification suivante sera intégrée à la « pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU » dans la « pièce 7 – Tableau de synthèse des emplacements réservés modifié (ER – Annexe 7 au règlement) et dans le tableau des emplacements réservés figurant dans la « pièce 4 – Plan de zonage modifié » : « (...) Programme d'environ 25 logements. » ;

- La précision à apporter sur les documents graphiques des deux secteurs à plan masse en indiquant : « accès privilégié, pouvant être modifié en cas de problème technique avec risque de sécurité avéré. Dans le cas d'un accès donnant sur une voie départementale, l'avis officiel du service voirie du Conseil Départemental devra être obtenu dans le cadre de la demande de permis de construire » et de le confirmer dans le règlement écrit des deux secteurs UAa-2 et UAd ;

Réponse de la Ville : La légende des documents graphiques des secteurs à plan de masse de l'îlot République et de l'îlot des Courses indiquera la précision demandée en recommandation et cela sera confirmé dans le règlement écrit des deux secteurs UAa-2 et UAd.

La formulation suivante sera intégrée à l'article UA3 de la « pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU » et dans la « pièce 2 – Règlement écrit modifié » : « *Dans le secteur UAd et le sous-secteur UAa-2, un accès privilégié par secteur figure sur les documents graphiques. Cet accès peut être modifié en cas de problème technique avec risque de sécurité avéré.* »

Cette mention, déjà présente dans le projet de modification n°6 du PLU, sera maintenue : « *Dans le secteur UAd, en cas de problème technique avec un risque de sécurité avéré, un second accès de véhicules motorisés pourra être autorisé. Aucun accès ne pourra être localisé rue Circulaire.* »

L'avis du service voirie du Conseil Départemental sera sollicité dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

○ Concernant le projet de modification du règlement proposé par la Ville :

- De préciser dans le règlement que l'arbre de haute tige replanté devrait au moins avoir plus d'un certain âge (hauteur à déterminer par les experts), pour éviter la replantation de très jeunes arbres (2 ans) et d'agrandir l'espace entre l'arbre et les constructions légères.

Réponse de la Ville : La prise en compte de cette recommandation, quant au choix de l'âge des arbres à planter (hauteur à déterminer par les experts) nécessite une expertise ne pouvant pas être conduite à ce stade de la procédure. Afin d'éviter toute confusion, la proposition de modification n°6 du PLU concernant la circonférence des troncs des arbres de haute tige (Lexique et articles UA13, UB13, UC13, UF13, UG13, UL13) sera supprimée et la formulation actuelle sera maintenue dans la « pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU » et la « pièce 2 – Règlement écrit modifié ».

Concernant la mise à distance entre le collet des arbres et les constructions dites « légères », nous précisons que les constructions dites « légères » sont celles qui n'ont pas d'impact sur les systèmes racinaires. Cela justifie le fait de ne pas imposer de recul minimal. Cette modification des articles UA13, UB13, UC13, UF13, UG13 et UL13 sera maintenue.

- De retirer « maximum » dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd et indiquer « 1 place par logement » et « 0,5 place par logement ». La notion de 1 place maximum et 0,5 place maximum par logement laisse entendre qu'il peut ne pas y avoir de place du tout, sans aucun besoin de justification du promoteur.

Réponse de la Ville : Le terme « maximum » sera retiré de l'article UA12 dans la « pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU » et la « pièce 2 – Règlement écrit modifié ».

○ Concernant le projet de modification de la rédaction des articles à la suite des observations en cours d'enquête :

- De modifier la rédaction de l'article UA2 proposée sur les seuls deux nouveaux secteurs à plans de masse en retirant « *notamment* » sur dalle afin de n'autoriser la possibilité de réhausse que sur les dalles et ainsi préserver le sol et la végétation existants non impactés par les emprises directes du sous-sol. »

Réponse de la Ville : La modification suivante de l'article UA2 relative aux affouillements et exhaussements du sol naturel, a été proposée à la suite d'une observation dans le cadre de l'enquête publique : « *Des exhaussements du sol de 1,5m maximum par rapport au sol naturel sont autorisés dans le sous-secteur UAa-2 et dans le secteur UAd afin de permettre l'aménagement de cœurs d'îlots qualitatifs et plus densément végétalisés, notamment sur dalle. Une transition soignée doit être réalisée entre ces exhaussements et le niveau NGF de l'espace public.* »

Il est nécessaire de conserver le terme « *notamment* » dans la mesure où il garantit la réalisation d'un aménagement paysager de transition entre le jardin sur dalle et la pleine terre évitant une rupture brutale voire un mur et assurant une « *transition soignée entre ces exhaussements et le niveau NGF de l'espace public* ».

○ Concernant la mise en œuvre de ces modifications :

- De favoriser la communication sur l'avancée de ces projets, dans le journal et par des réunions de concertation ;

Réponse de la Ville : Une fois la modification N°6 du PLU exécutoire, une communication sera effectuée dans le magazine du Vésinet et la Ville poursuivra la démarche entamée de concertation initiée en 2021 et 2022.

- De mettre en place un atelier de travail sur les sujets des parkings (nombre et entrées) et les stationnements afin de travailler en amont de tout dépôt de permis de construire sur les secteurs à plan de masse avec la Direction aux Mobilités du Conseil Départemental des Yvelines, les habitants et les promoteurs concernés ;

Réponse de la Ville : La Ville donne son accord pour mettre en œuvre cette recommandation.

- D'étudier dans les permis de construire qui seront déposés la possibilité d'un retrait minimum des bâtiments prévus juste en bordure de la route de Montesson et du boulevard Carnot sans changer les pièces graphiques des secteurs à plan masse dès lors que les emprises sont les emprises maximales des bâtiments ;

Réponse de la Ville : Dans le cas d'un permis de construire, déposé avec un retrait en bordure de la route de Montesson et du boulevard Carnot, la Ville étudiera avec les porteurs de projet la possibilité de ce retrait dans la mesure où cela permet d'assurer un raccordement harmonieux avec le bâti environnant (pas de pignon aveugle...).

➤ **La réserve formulée sur le terrain de l'Hôpital dit « des Ménages » :**

- Dans sa réserve, la Commissaire enquêtrice demande que la Ville saisisse le Directeur de l'Agence Régionale de Santé sur la mutation d'une partie du secteur ULa (de l'ordre de 7000m²) spécifique pour les terrains occupés par l'Hôpital du Vésinet, équipement d'intérêt collectif, et propriété de celui-ci, en secteur UDb en vue de la construction de logements locatifs sociaux ; ce qui entraînera une réduction définitive des capacités d'extension de cet équipement de santé.

Réponse de la Ville : Est abandonnée, la modification de zonage (UDb) proposée sur le terrain de l'Hôpital dit « des Ménages », qui avait été prévue pour répondre à la vétusté de l'immeuble de logements implanté sur la parcelle et aux besoins de l'Hôpital. Le délai de saisine de l'ARS n'est pas compatible avec le calendrier d'approbation de la présente modification.

Ainsi, le classement des terrains en secteur de zone ULa à vocation d'équipement d'intérêt collectif, est conservé par rapport au PLU actuel.

La Ville s'engage à saisir l'ARS préalablement à la mise en œuvre de toute nouvelle procédure d'évolution du PLU.

Les suites de l'enquête publique :

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, après enquête publique et préalablement à son approbation, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des différents avis émis par les P.P.A., des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur.

Si des modifications issues de l'enquête publique peuvent être admises, elles ne peuvent toutefois l'être qu'à la condition qu'elles soient conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

C'est dans cet esprit que la commune entend prendre en compte des modifications, des précisions ou des compléments à apporter au dossier de PLU.

Les modifications proposées après l'enquête publique et avant l'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme communal sont présentées dans le tableau annexé à la délibération.

En conclusion, le PLU ainsi modifié répond aux exigences de l'État en matière de production de logements sociaux.

L'ensemble des modifications apportées concernent le rapport de présentation, les documents graphiques (plan de zonage, plan des arbres remarquables, plans des secteurs à plan de masse), le règlement écrit et les annexes du PLU.

Madame VICQ-APPAS précise pour conclure que l'ensemble de ces modifications apportées au document n'a pas eu pour effet de porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

C) DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Madame VICQ-APPAS, Maire adjointe déléguée à l'Urbanisme, au Cadre de vie, à la Transformation digitale et aux E.R.P., et après en avoir délibéré à la majorité des votants (20 voix pour des groupes « Renaissance du Vésinet » et « Agir pour le Vésinet » et 10 voix contre des groupes « Le Vésinet notre ville », « Le Vésinet pour vous », « Agissons autrement pour le Vésinet » et de Madame Gabrielle CARRE), le conseil municipal :

DIT que le rapport, les annexes et les conclusions motivées de la Commissaire enquêteuse sont annexés à la présente délibération.

APPROUVE le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Vésinet assorti des modifications, compléments et précisions, tel qu'annexé à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

PRÉCISE que la présente modification fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le Département.

INDIQUE que le dossier sera tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie du Vésinet dans les locaux du service Urbanisme, aux jours et heures d'ouverture du public.

INDIQUE que le dossier sera téléchargeable en version numérique sur le site internet de la Ville : www.levesinet.fr et sur le site mise à disposition par l'État du Géoportail de l'urbanisme.

DIT que le projet de délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Article L.411-7 Code des Relations entre le Public et l'Administration).

DIT que le projet de délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du TA de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ;
- et / ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la décision explicite ou implicite de rejet si un recours gracieux a été préalablement exercé.

La présente délibération publiée le 6 janvier 2026

Est exécutoire à la date du ...6 janvier 2026...

En application de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

Au Vésinet, le 31.12.2025

Le Maire,

Bruno CORADETTI

