



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme, bâtiments et Territoires
Planification

Affaire suivie par : Pascale Devignes

Tél : 01 30 84 32 28

pascale.devignes@yvelines.gouv.fr

Ref: SUBT_PLANIF_20130416_Le Vésinet_maire

P.J. : avis détaillé des services de l'État

Saint-Germain-en-Laye, le

29 AVR 2013



*Lettre adressée en main propre
le 30.04.2013*

Monsieur le Maire,

Par délibération du 24 janvier 2013, le conseil municipal a arrêté le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Vésinet. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en préfecture le 1^{er} février 2013.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-jointe, une synthèse des avis des services de l'État sur ce projet.

Vous connaissez les **deux principaux enjeux** de votre projet de PLU :

- d'une part, la simplification et l'optimisation des règles de constructibilité par rapport au POS afin de **permettre une densification** contribuant à l'effort régional de développement et de diversification de **l'offre de logement** tout en respectant les formes urbaines propres au Vésinet ;
- d'autre part, **la réalisation de l'opération de l'éco-quartier Princesse** dans les conditions de calendrier et de contenu prévues. La programmation de cette opération, qui concerne la dernière emprise importante disponible sur votre commune, a fait l'objet d'une longue réflexion et d'un protocole d'accord entre la commune et l'Etat. Le foncier correspondant a été acquis par l'EPFY, le 28 juin 2012, pour un montant de 15 millions d'euros.

Le développement de l'offre de logement nécessite à la fois i) **d'intensifier l'effort constructif**, toutes catégories de logement confondues, ii) mais également de **diversifier cette offre en augmentant la part du logement aidé**.

Ce dernier aspect est particulièrement important, compte tenu du fait que la commune du Vésinet est déjà triplement carencée au sens de l'article 55 de la loi 2000-1208, pour insuffisance du nombre de logements sociaux. Cette situation expose d'ailleurs la commune à des pénalités financières pouvant atteindre cinq fois le montant initial fixé par la loi SRU dans la limite de 7,5% du budget de fonctionnement de la commune.

L'objectif en matière d'effort constructif est fixé par la loi du Grand Paris, décliné par l'arrêté du Préfet de Région du 26 mars 2012, et repris par la Région dans le cadre de l'élaboration du projet de SDRIF arrêté le 25 octobre 2012 et dont l'enquête publique s'achève le 30 avril 2013.

Cet effort constructif s'apprécie par grand bassin de population. A l'échelle régionale, l'objectif consiste à doubler la production de logements. A l'échelle du bassin de vie Boucle de Montesson - Saint-Germain-en-Laye auquel appartient la commune du Vésinet, il s'agit de construire 1 364 logements/an au cours des quinze prochaines années.

La diversification de l'offre de logement et l'augmentation de la part des logements aidés s'apprécient à l'échelle communale et sont fixées, quantitativement et qualitativement, par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Cette loi renforce les dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Comme cela est indiqué dans le porter à connaissance complémentaire que je vous ai adressé le 22 janvier 2013, l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 prévoit que la part des logements locatifs sociaux (LLS) atteigne 25% du nombre des résidences principales, au plus tard en 2025.

Pour la seule prochaine période triennale (2014-2016), ces dispositions se traduisent pour votre commune par une obligation de construire, au minimum, 264 logements locatifs sociaux (LLS) nouveaux, soit 88 LLS par an à partir de 2014.

Un retard dans l'approbation du projet de PLU compromettrait, quant à lui, le transfert des bâtiments de l'IRSN sur leur nouveau périmètre et la réalisation de l'éco-quartier Princesse sur l'actuel terrain de l'Hôpital. Cette situation amènerait l'Etat à réexaminer le contenu et les modalités de réalisation de cette opération afin qu'elle réponde, mieux encore, aux nouveaux enjeux auxquels fait face la commune en matière de logement.

Sur ces deux points, j'observe que, par rapport au POS actuellement opposable, la réflexion menée dans le cadre de votre projet de PLU va dans le bon sens en permettant sur certaines zones une densification maîtrisée tout en préservant le caractère remarquable de la ville-parc.

Ainsi, le PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation détaillée sur le Parc Princesse comprenant 35% de logements locatifs sociaux, des secteurs de mixité sont prévus sur l'ensemble des autres zones dédiées à l'habitat (au moins 30% de LLS dans les opérations de plus de 8 logements ou 800 m²), les superficies minimales de parcelles sont supprimées dans certaines zones (hormis en UG et UGa), les COS sont relevés dans la plupart des zones, voire, supprimés dans les zones de centralité, et les hauteurs sont augmentées dans les secteurs qui s'y prêtent.

Cependant, ces progrès doivent être amplifiés afin d'atteindre les objectifs de développement et de diversification de l'offre de logement qui s'imposent à votre commune.

A cette fin, je vous engage à faire évoluer votre projet, dans le cadre de l'approbation du PLU, en déployant l'ensemble des outils suivants mis à votre disposition par le code de l'urbanisme afin d'améliorer la production de logement.

Les COS et les règles de constructibilité :

Dans de nombreuses zones, notamment UE, UC, UF et UG, vous pourrez rechercher un meilleur équilibre entre COS, qui pourra être relevé, et emprise au sol, qui pourra être limitée, afin d'optimiser la constructibilité tout en limitant l'extension au sol des constructions. Ce nouvel équilibre permettra en outre de préserver les formes urbaines existantes et de limiter l'imperméabilisation du sol.

De même, certaines règles réduisant fortement la constructibilité (hauteurs, retraits) doivent être revues et simplifiées, notamment dans les zones les plus denses, hors de la ville-parc.

Les mesures en faveur du logement social (LLS) :

Afin de favoriser un réel rattrapage, je vous engage à retenir un taux minimum de 40% de logements locatifs sociaux (LLS) dans les secteurs de mixité et au sein des nouvelles opérations. En parallèle, des emplacements réservés pour la production de LLS pourraient être affichés dans le PLU, notamment sur les terrains restant disponibles ou ayant vocation à le devenir.

Afin de ne pas brider la construction de logements aidés et compte tenu de la bonne desserte de votre commune en transport collectif public, je vous invite à recourir aux dispositions de l'article 123-1-13 du code de l'urbanisme qui permet au PLU de ne pas imposer de places de stationnement pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Enfin, je vous demande de bien vouloir instaurer, en faveur du logement social, une majoration des règles de constructibilité, et en particulier du volume constructible tel qu'il résulte du COS ou des règles de gabarit, pouvant aller jusqu'à 50%, conformément à l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme. Je vous rappelle que votre commune s'y était engagée lors de notre réunion du 6 juin 2011, en contrepartie d'une minoration de sa pénalité financière.

Le zonage :

L'analyse fine du territoire communal vous a conduit à multiplier le nombre de zones dans le projet de PLU, laissant apparaître certains secteurs dont la constructibilité se trouverait restreinte par rapport au POS. Ainsi en est-il des secteurs anciennement en zones UE et UHe au POS reclassées en UF ou en UG, dont le COS se trouve diminué. Je vous invite donc à faire évoluer le zonage de ces secteurs ou le règlement des zones concernées.

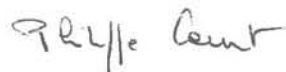
De même, la limite de la zone UE au nord du boulevard de Belleville, ne correspond pas aux formes urbaines existantes (cf. p15 de votre rapport de présentation). Ainsi, certains secteurs au sud de ce boulevard pourraient, au vu de leurs caractéristiques urbaines actuelles, être utilement reclassés en zone UE ou UFb.

Sous réserve de la prise en compte de ces modifications qui doivent vous permettre de mettre en oeuvre les objectifs de la loi du 18 janvier 2013, le projet de PLU actuellement en cours d'élaboration pourrait recevoir un avis favorable de la part de l'Etat.

Conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, je vous remercie de joindre cet avis, ainsi que l'annexe détaillée qui l'accompagne au dossier soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet des Yvelines et par délégation,
Le Sous-Préfet de Saint-Germain-en-Laye



Philippe COURT

Monsieur Didier JONEMANN
Maire du Vésinet
60 Boulevard Carnot
78110 LE VESINET