

# Projet de Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

PROJET

Réunion publique  
jeudi 13 septembre 2012

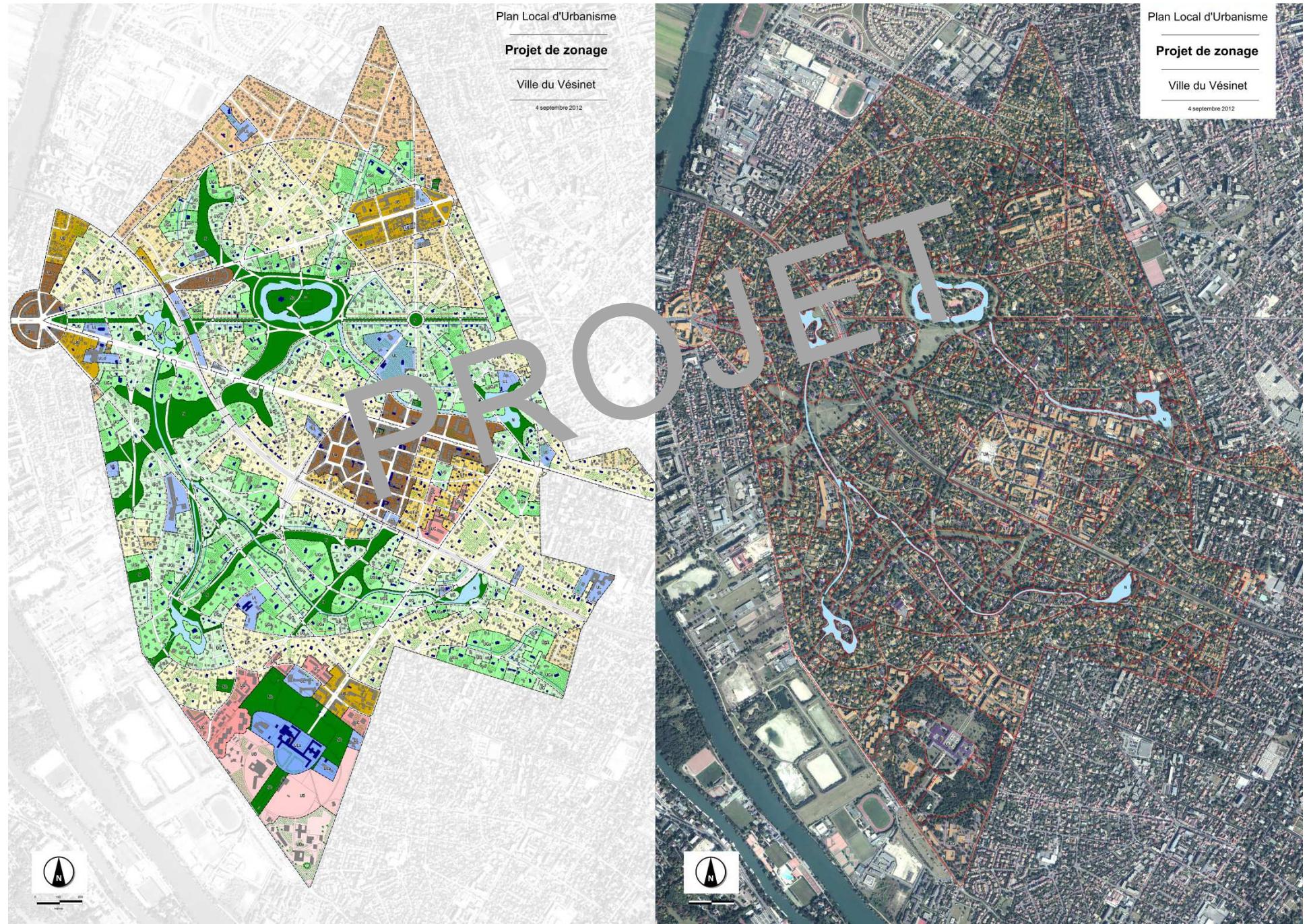




# Documents graphiques et règlement du PLU : des outils au service du projet de ville

2

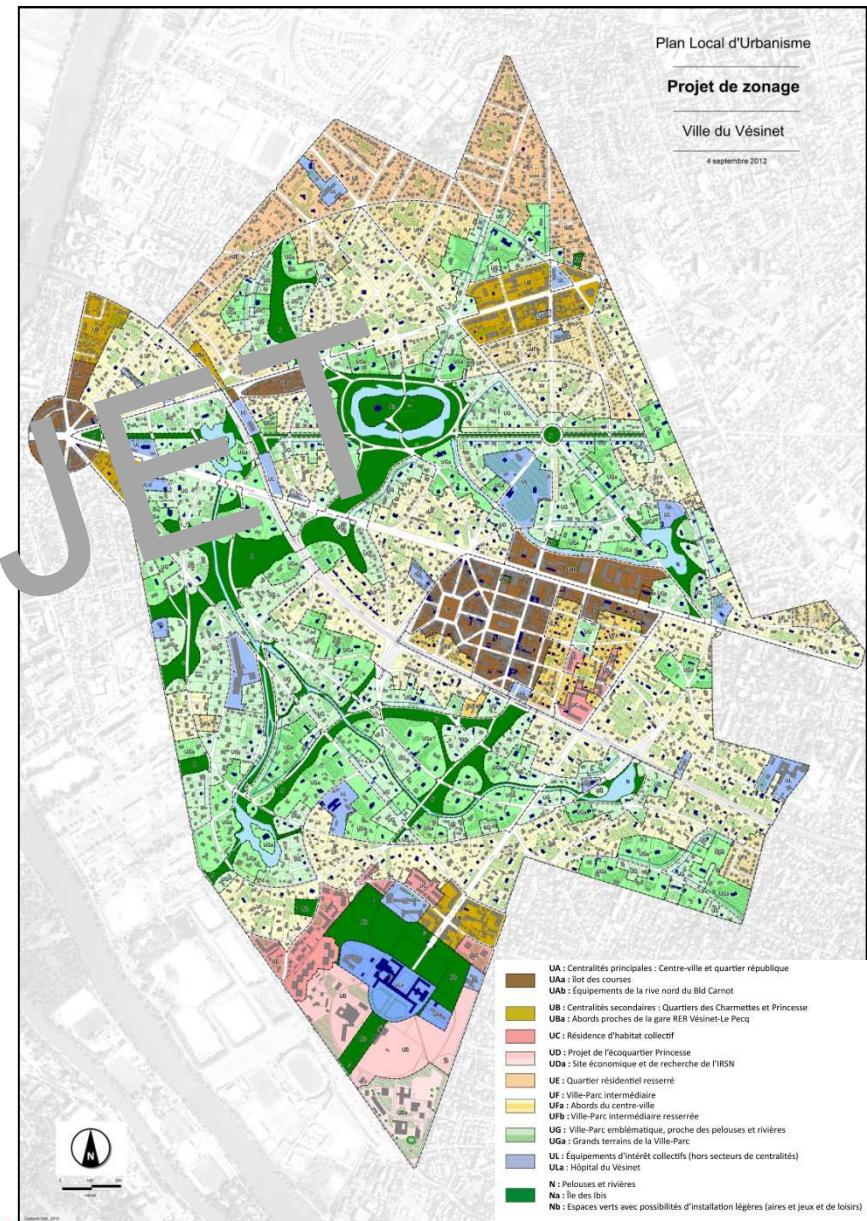
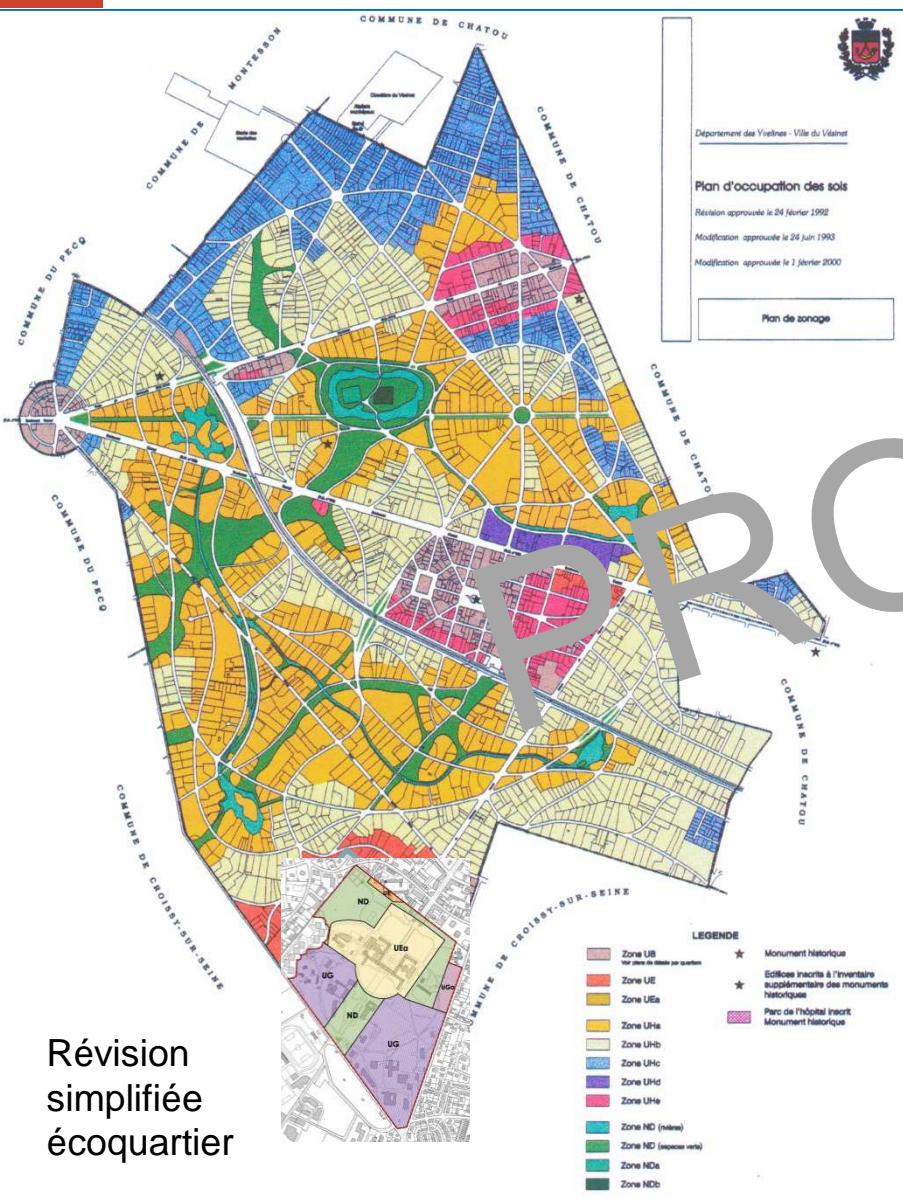
- Répondre à « l'esprit du temps », à l'évolution de notre époque...
- Répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU
- Prendre en compte la Zone d'Aménagement Concerté du Parc Princesse
- Simplifier les dispositions réglementaires et les adapter à la réforme au droit de l'urbanisme / réforme des PC : supprimer les règles devenues illégales
- Adapter en fonction de la réalité des formes urbaines dominantes
- Utiliser de nouveaux outils réglementaires





# ZONAGE DU POS EN APPLICATION..... ET PROJET DE ZONAGE DU PLU

4



CODRA



# Un Plan d'Occupation des Sols devenu obsolète...

5

**Ce qu'il n'est plus possible d'inscrire « comme dans le POS » (cf. loi SRU de déc. 2000 et les suivantes...)**

- ✓ Des tailles minimales ou des largeurs minimales de façade **de terrain** (sauf en justifiant une spécificité paysagère remarquable)
- ✓ La référence à un logement « **mono familial** » ou **individuel**... : seule notion « d'habitat », avec des gabarits adaptés en fonction des zones
- ✓ Un **forfait dérogatoire de 120 m<sup>2</sup>** de SHON possible pour des petits terrains, créant une inégalité des citoyens devant la loi
- ✓ Le **plafond légal de densité** : norme au-delà de laquelle le propriétaire taxe doit payer pour construire ce qu'il avait néanmoins le droit de construire dans le respect des autres règles
- ✓ La référence à des **équipements « publics »**: les équipements d'intérêts collectifs peuvent être publics ou privés

→ Par ses règles devenues parfois *illégales*, l'instruction des permis de construire suscite régulièrement des situations juridiquement fragiles.



# Un Plan d'Occupation des Sols devenu obsolète...

6

## Ce qui suscite des insatisfactions...

- ✓ Une insuffisante prise en compte des constructions existantes (implantations sur le terrain) et des difficultés liées à :
    - Des « emprises constructibles » (les centralités) parfois absentes ou incohérentes avec la réalité du terrain, en particulier dans le centre ville (nombreux terrains « gelés » en l'état et sans raison...)
    - Des règles contraignantes pour la gestion des demandes d'extension des constructions existantes, générant des formes de maisons « biscornues », longues et étroites et contrastant dans les paysages traditionnels
  - ✓ Des possibilités d'annexes qui par leur volumes généreraient de véritables deuxièmes « maisons » et réduisaient les espaces verts
  - ✓ Une insuffisante prise en compte des arbres existants et du patrimoine végétal
- ....que seuls les outils réglementaires du PLU peuvent corriger

NB : depuis 2011, impossibilité juridique de réaliser des révisions simplifiées de POS.



## Prise en compte des évolutions de la loi

7

Les maîtres mots du code de l'urbanisme cadrant les PLU (cf. art.L121-1)

- ❖ Gestion **équilibrée et économique** de l'espace (restructurations et développements)
- ❖ Protection des milieux et des paysages **naturels (biodiversité)**
- ❖ Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti **remarquables**
- ❖ **Diversité** des fonctions urbaines et **mixité sociale** dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs ...
- ❖ Maîtrise de **l'énergie** et production d'énergie renouvelable
- ❖ Réduction des émissions de **gaz à effet de serre**
- ❖ **Diminution** des obligations de déplacements automobiles (au profit d'autres modes)
- ❖ **Prévention** des risques, pollutions et nuisances.

✓ **Le projet de PLU traduit la volonté indéfectible de maintenir la Ville-Parc**



# Prise en compte des évolutions de la loi

8

## Une exigence renforcée de l'Etat :

- ✓ en faveur de la création de **logements**, notamment aux abords des gares RER
- ✓ en faveur d'une meilleure **mixité sociale** :
  - faciliter la création de logements locatifs aidés pour tendre vers le taux minimum de 20/25% des résidences principales (taux 2012 = 9,31%);
  - demande de l'Etat d'avoir des éléments de mises en œuvre concrètes d'opérations de logements sociaux, dans l'éco-quartier du Parc Princesse et ailleurs.
- ✓ facilitant la **réduction** des déplacements automobiles ;
- ✓ facilitant les déplacements par **modes doux** (marche, vélo) et par transports en commun.



# Composition du zonage

9

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville

**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

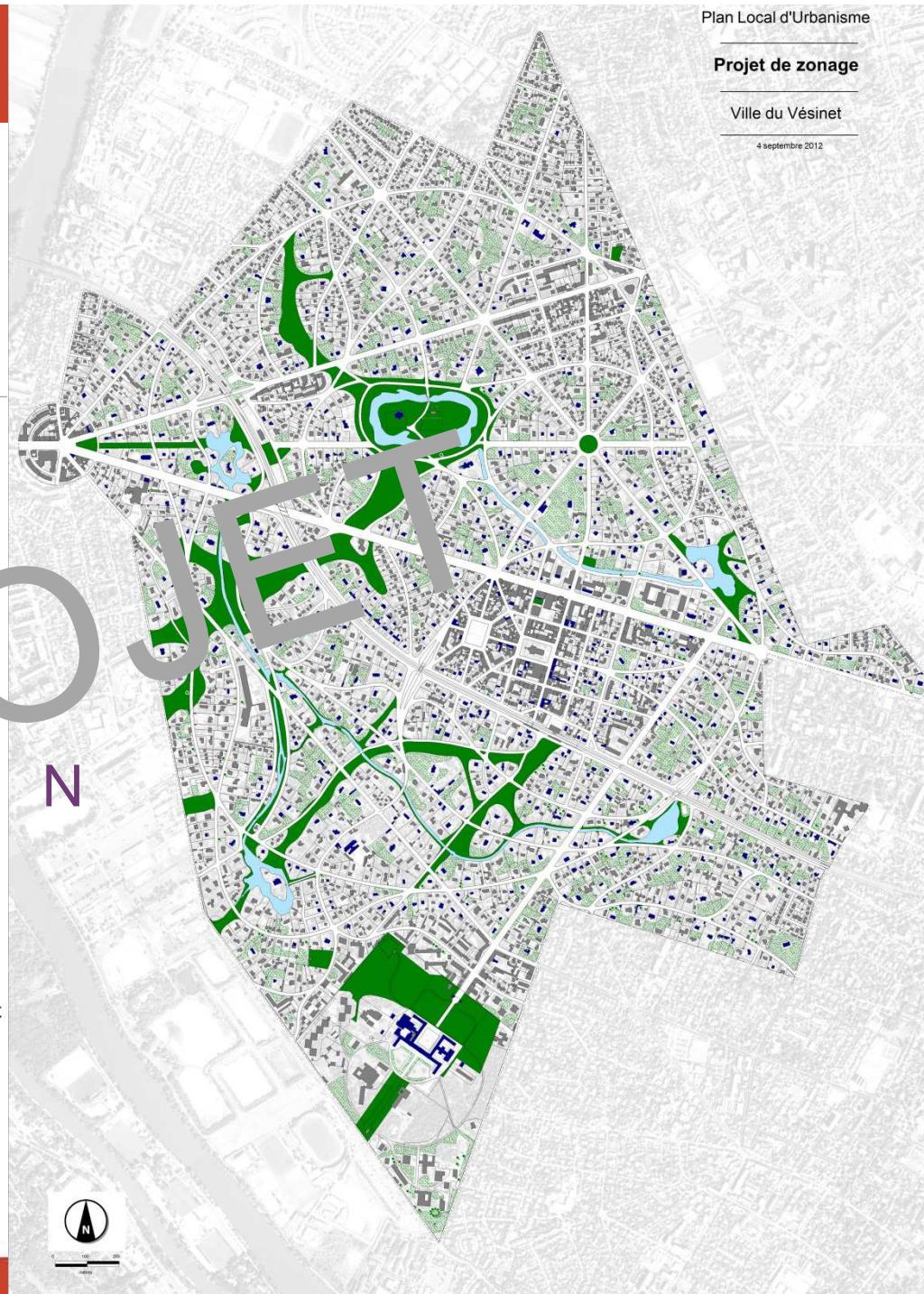
**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis

**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et



Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012



# Composition du zonage

10

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville

**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

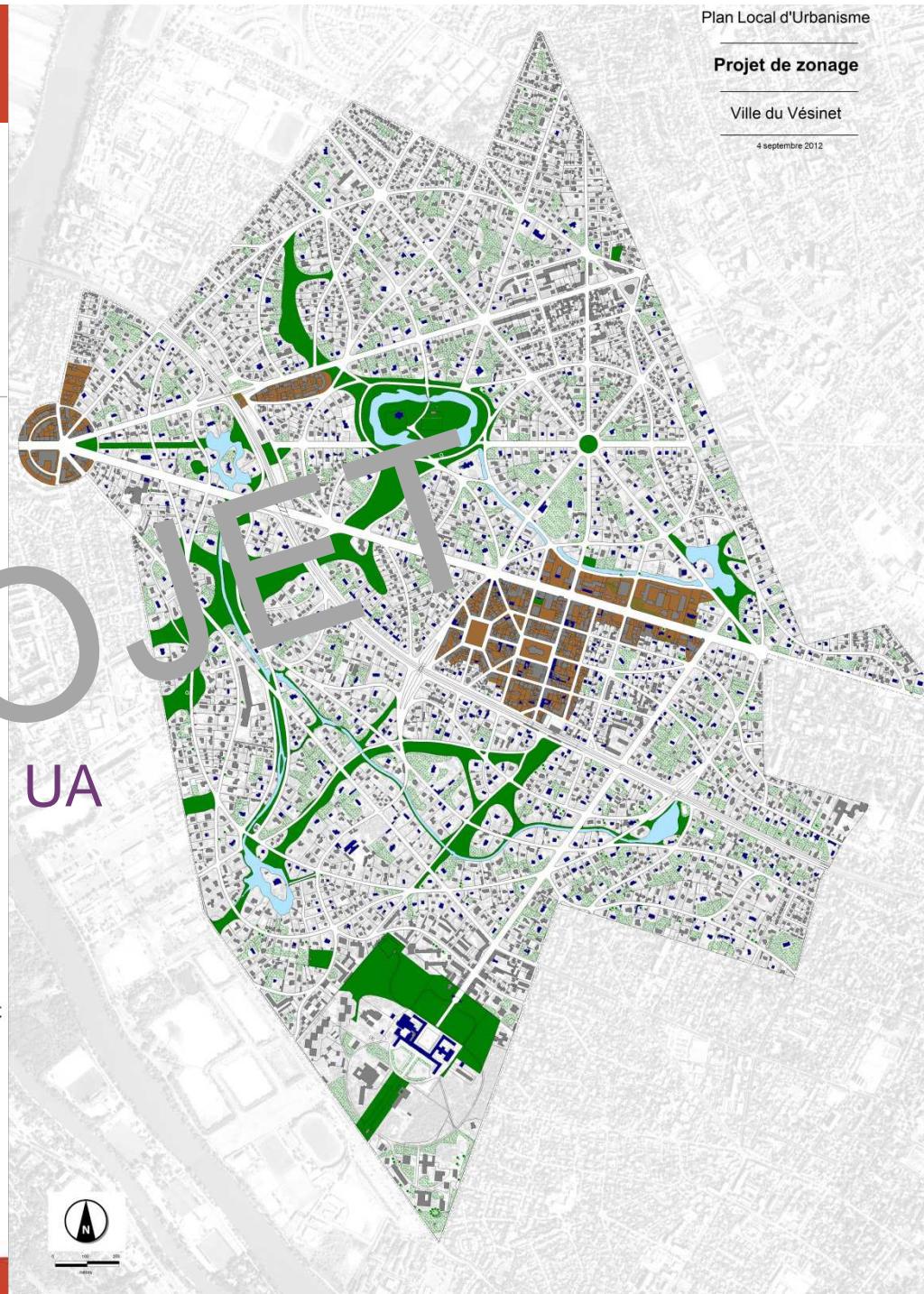
**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis

**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et



Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012



# Composition du zonage

11

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager

au titre de l'article L 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville



**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis



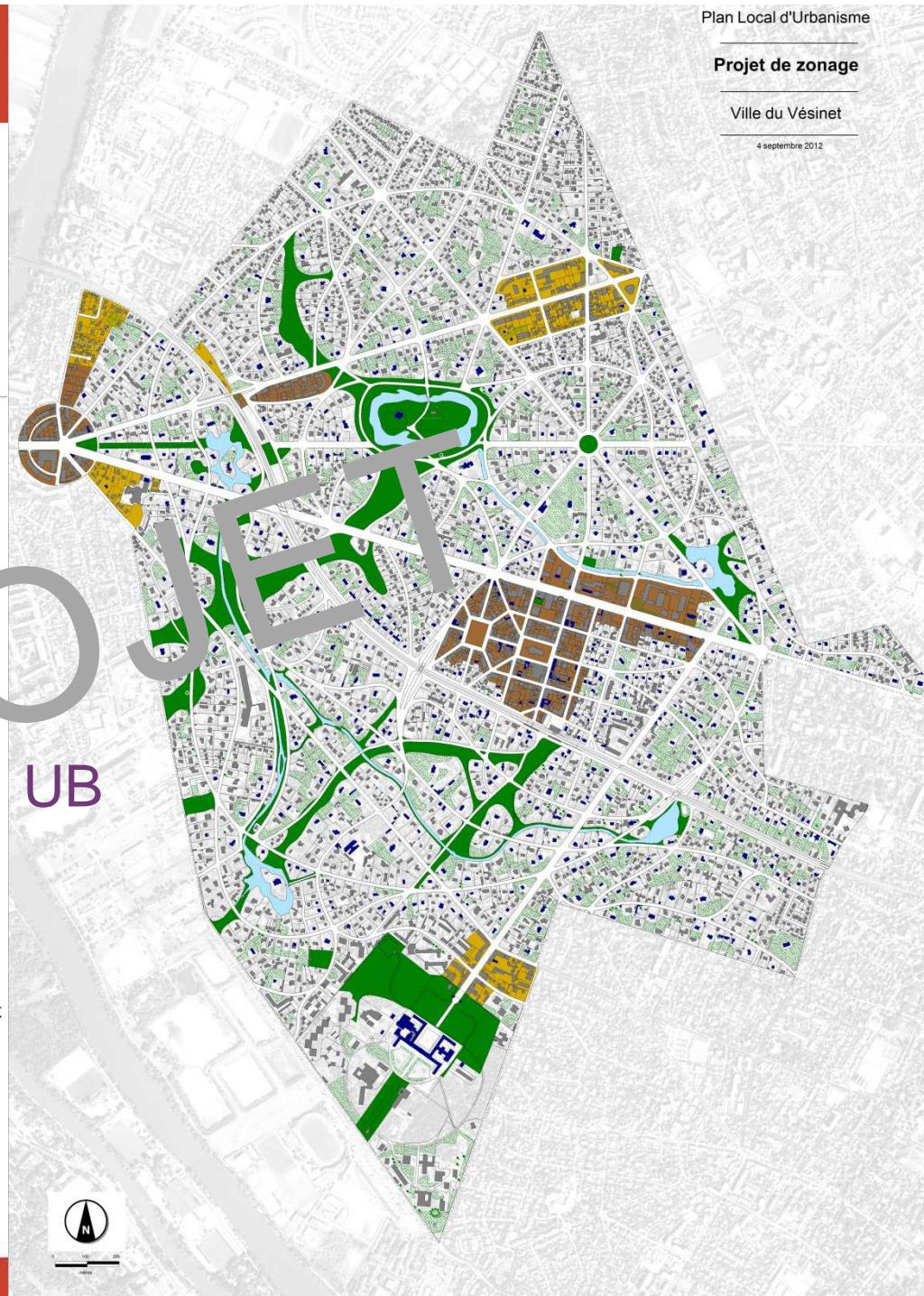
**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Composition du zonage

12

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire



**UFa** : Abords du centre-ville



**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

**ULA** : Hôpital du Vésinet



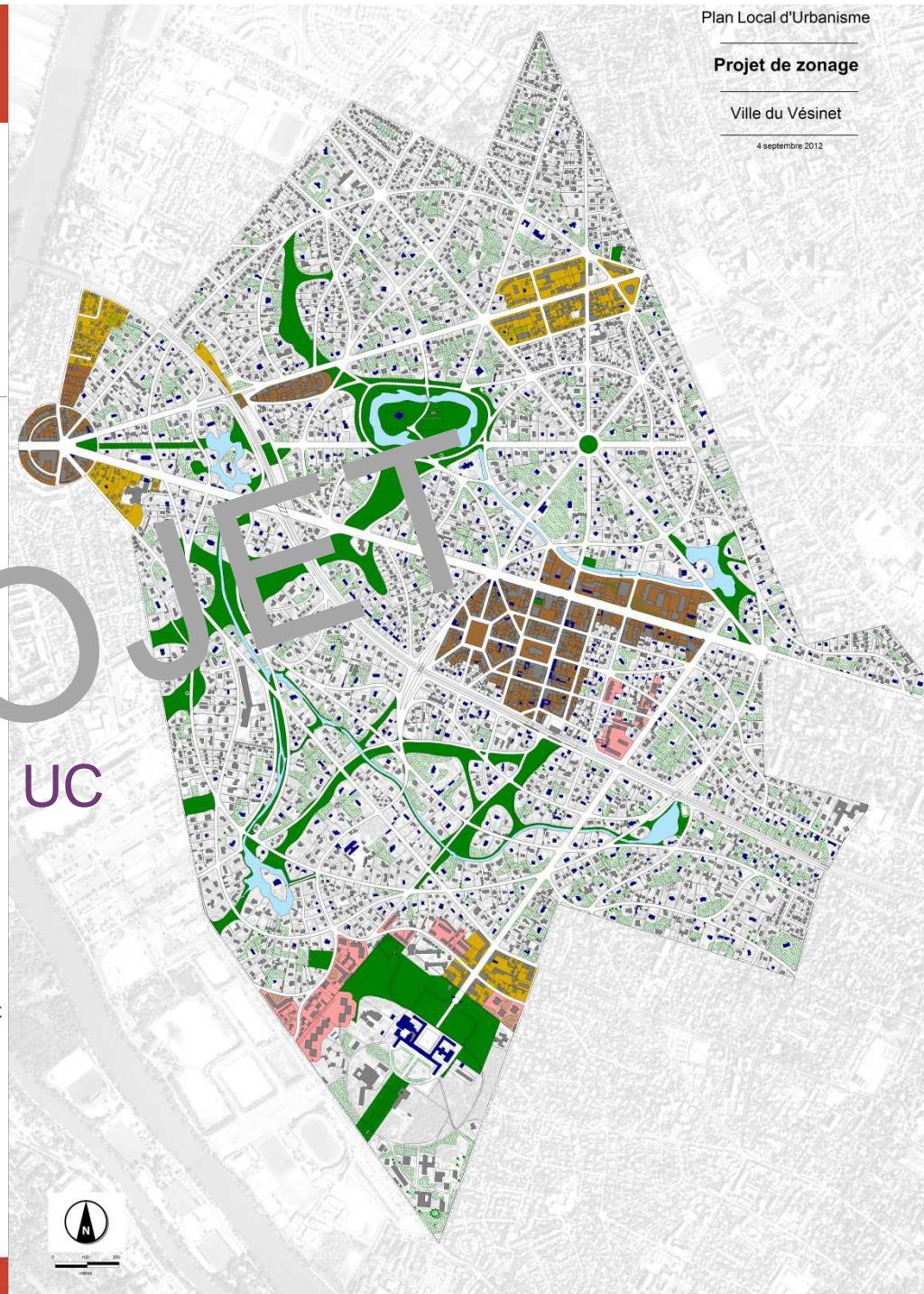
**N** : Pelouses et rivières



**Na** : Île des Ibis



**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et



Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012



# Composition du zonage

13

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville

**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis

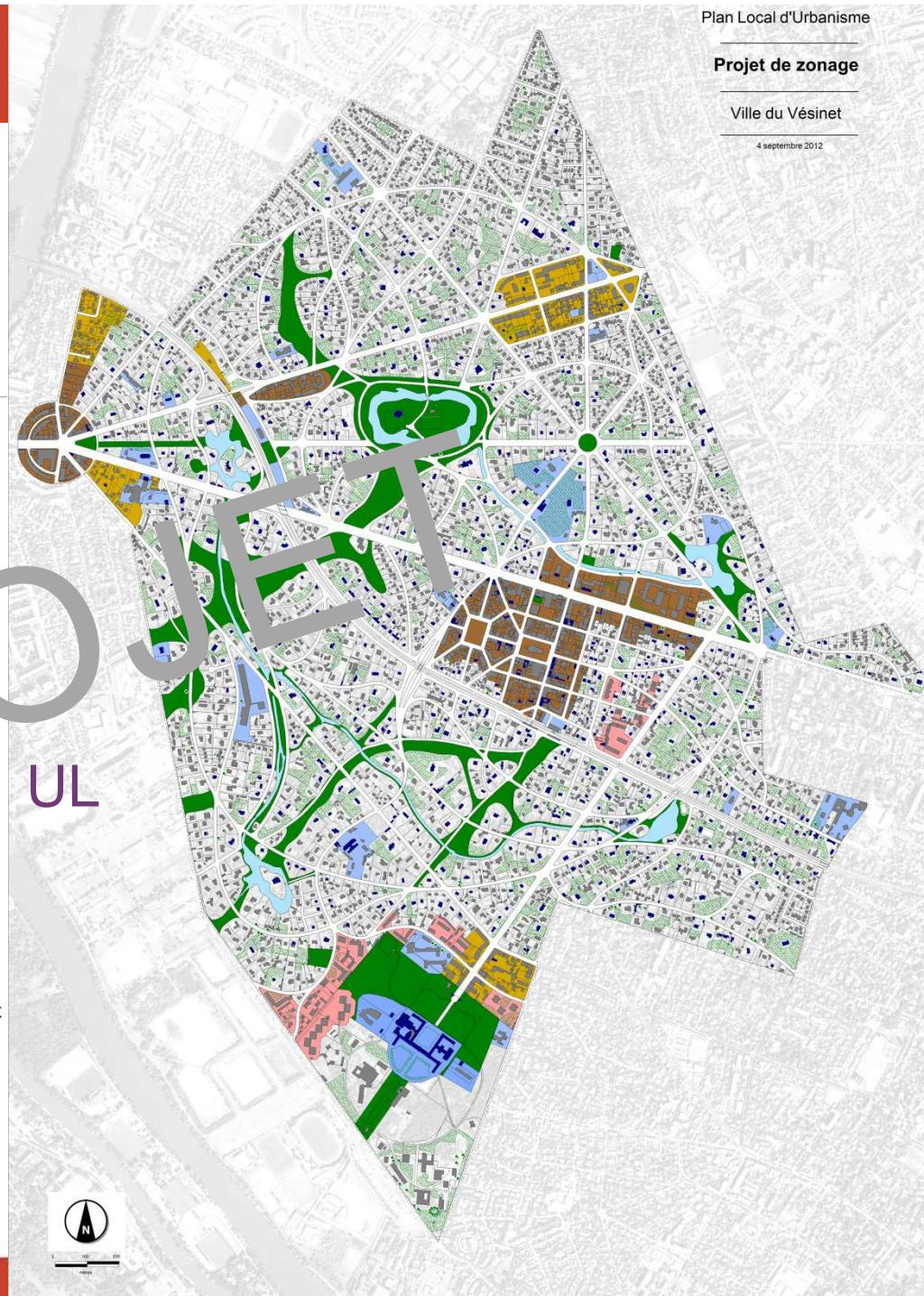
**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Composition du zonage

14

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager

au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville

**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis

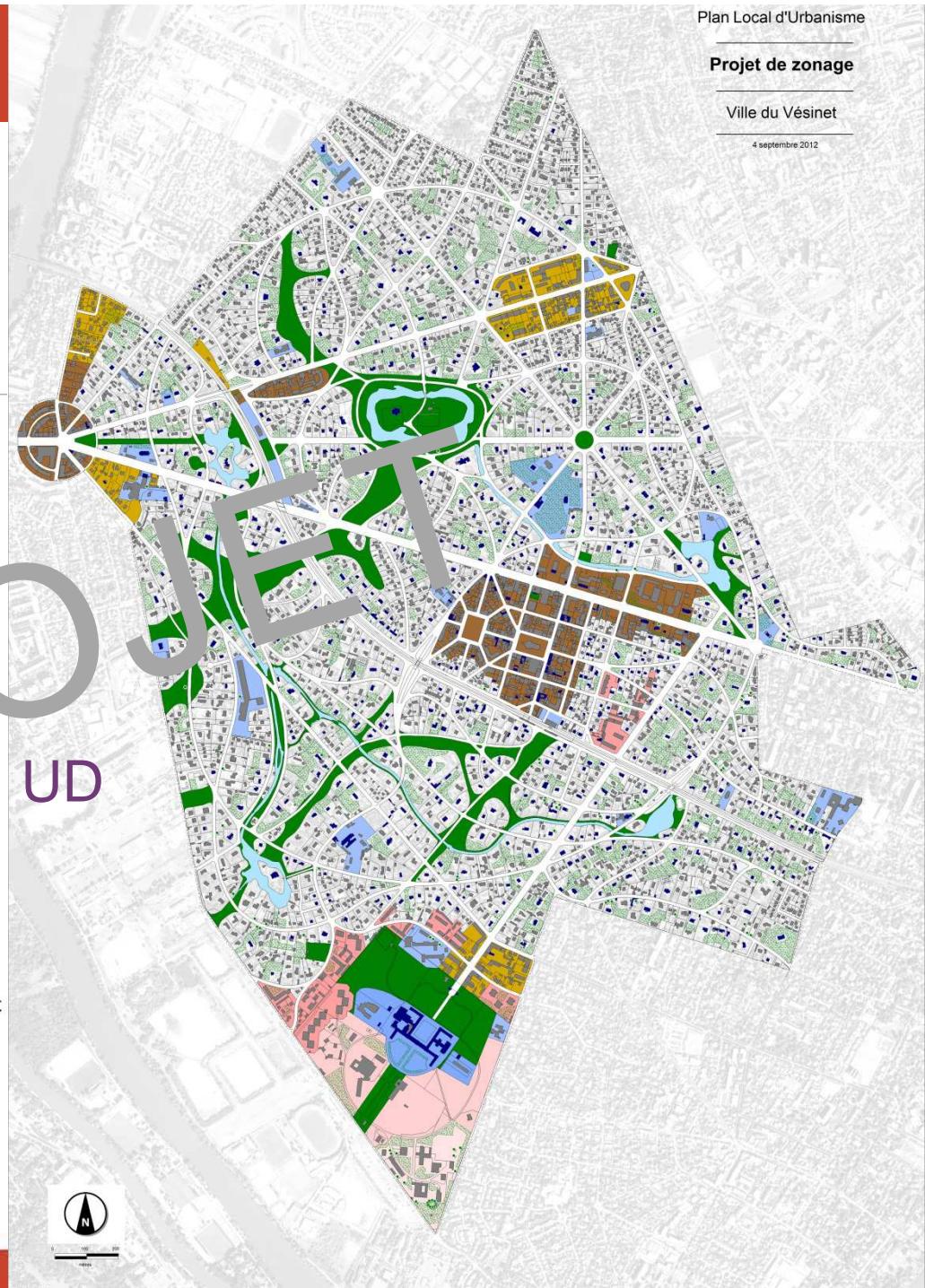
**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Composition du zonage

15

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager

au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville

**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis

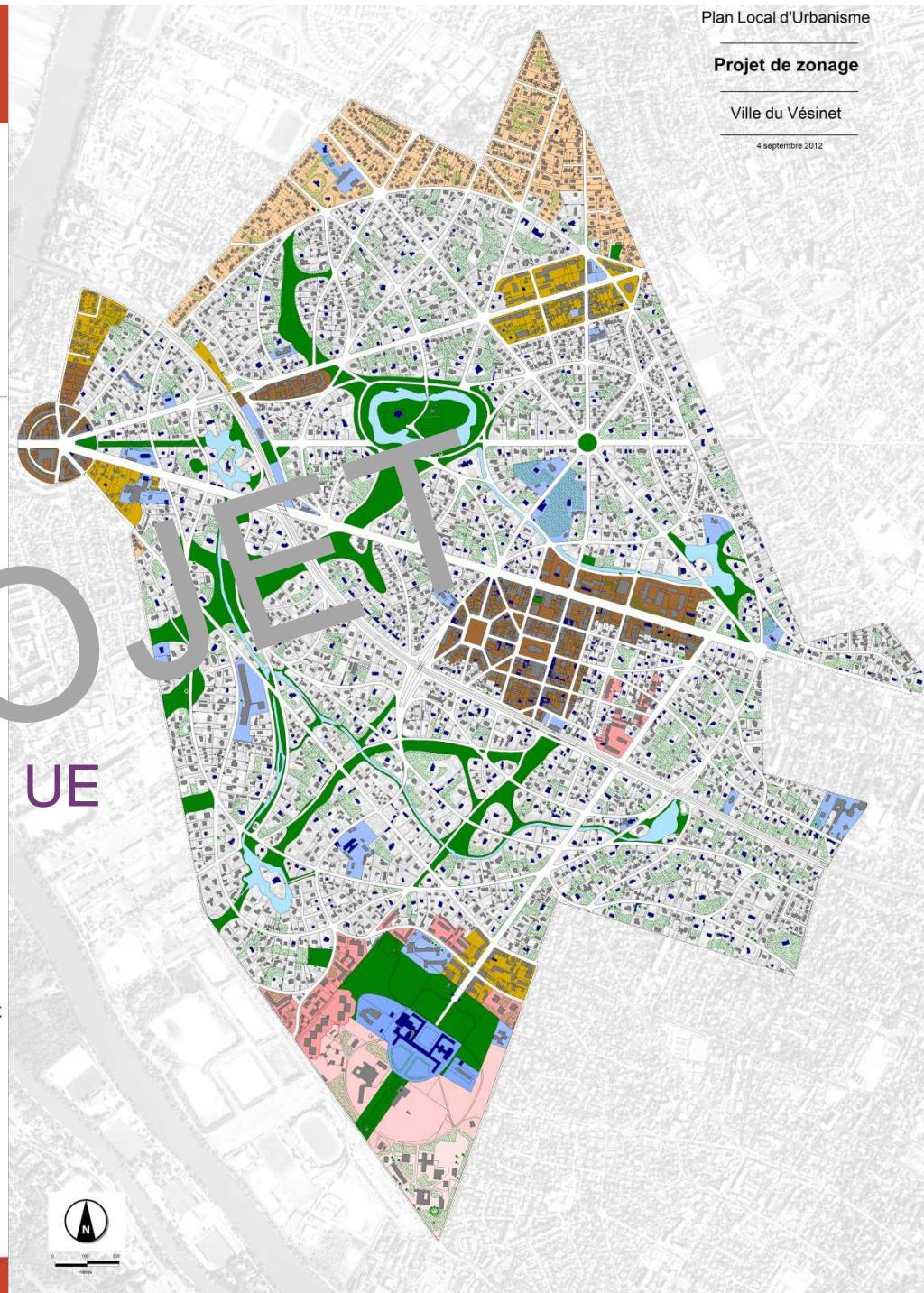
**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Composition du zonage

16

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager

au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

UA : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



UAa : îlot des courses

UAb : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



UB : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

UBa : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



UC : Résidence d'habitat collectif



UD : Projet de l'écoquartier Princesse

UDA : Site économique et de recherche de l'IRSN



UE : Quartier résidentiel resserré



UF : Ville-Parc intermédiaire

UFa : Abords du centre-ville

UFb : Ville-Parc intermédiaire resserré



UG : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

UGa : Grands terrains de la Ville-Parc



UL : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

ULA : Hôpital du Vésinet



N : Pelouses et rivières

Na : Île des Ibis

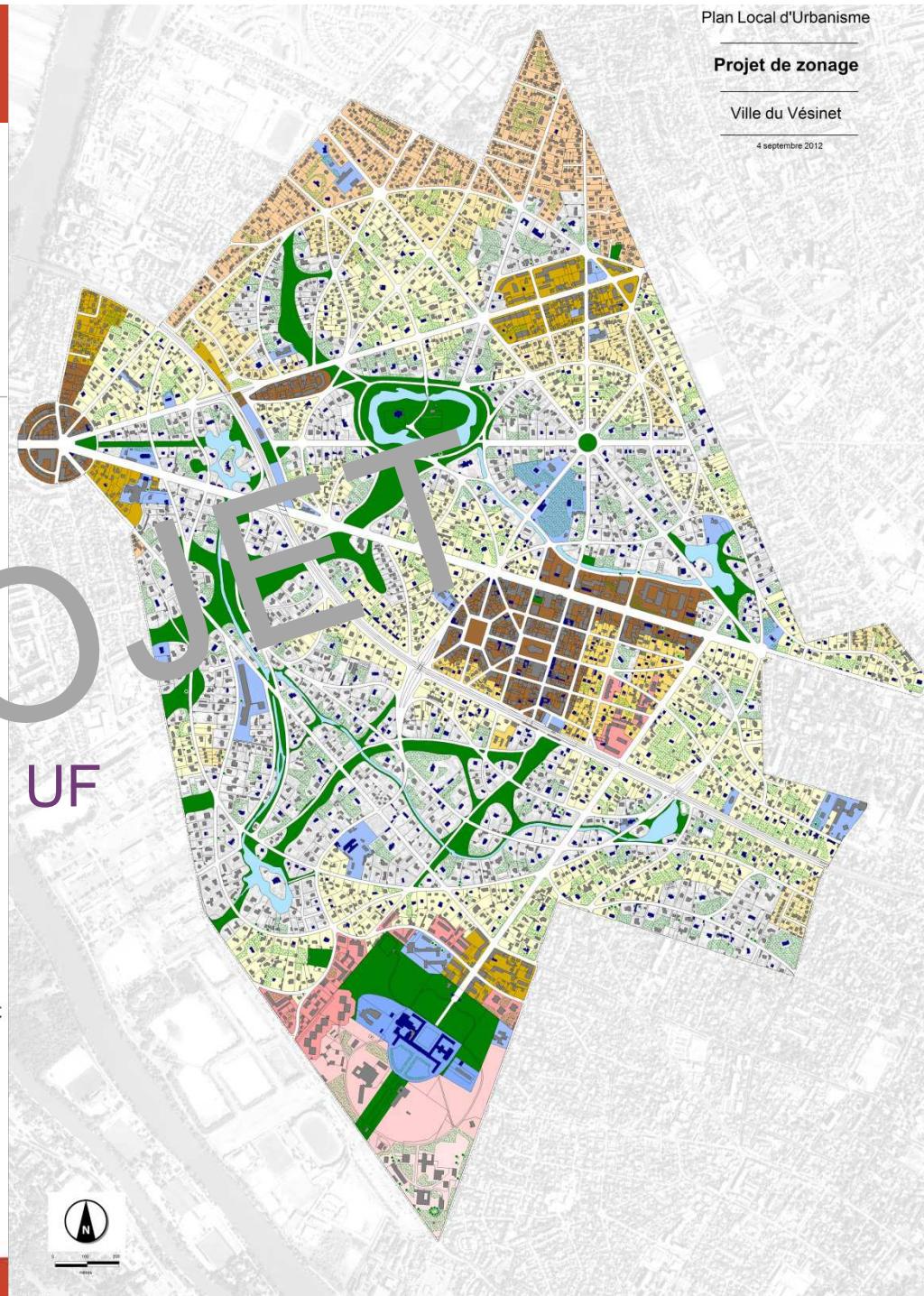
Nb : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Composition du zonage

17

## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

**UA** : Centralités principales : Centre-ville et quartier république



**UAa** : îlot des courses

**UAb** : Équipements de la rive nord du Bld Carnot



**UB** : Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse

**UBa** : Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq



**UC** : Résidence d'habitat collectif



**UD** : Projet de l'écoquartier Princesse

**UDA** : Site économique et de recherche de l'IRSN



**UE** : Quartier résidentiel resserré



**UF** : Ville-Parc intermédiaire

**UFa** : Abords du centre-ville

**UFb** : Ville-Parc intermédiaire resserré



**UG** : Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières

**UGa** : Grands terrains de la Ville-Parc



**UL** : Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)

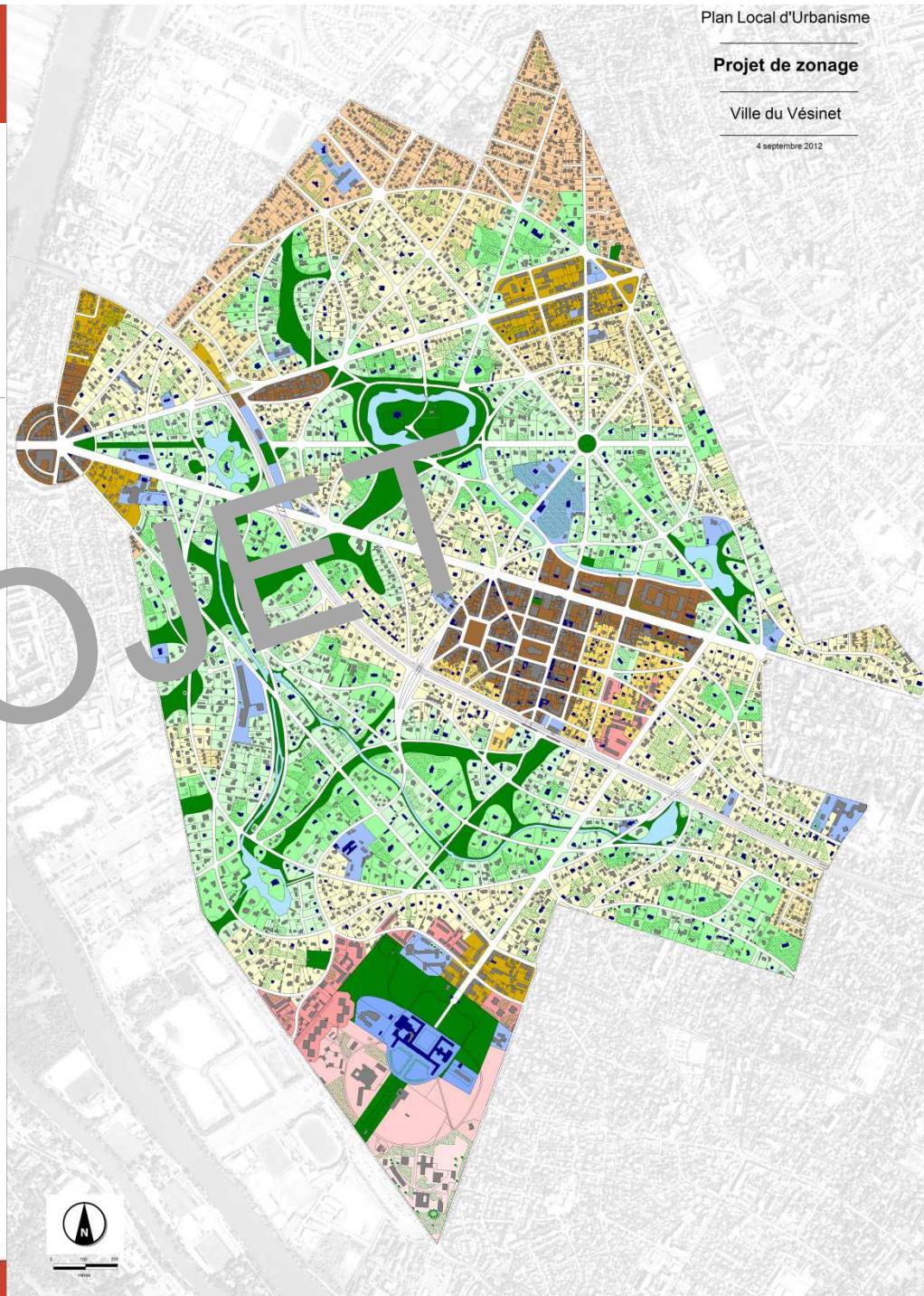
**ULA** : Hôpital du Vésinet



**N** : Pelouses et rivières

**Na** : Île des Ibis

**Nb** : Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et





# Projet de zonage: superficies des zones

18

Espaces naturels	Zone N	60 ha	12 %
Centralités	Zone UA	30 ha	6 %
	Zone UB	17 ha	3 %
Résidences collectives	Zone UC	9,5 ha	2 %
Eco-quartier et IRSN	Zone UD	16 ha	3,5 %
Quartiers résidentiels renouvelés	Zone UE	30,5 ha	6 %
Ville-Parc	Zone UF	155 ha	31 %
	Zone UG	162 ha	32 %
Equipements d'intérêt collectif	Zone UL	22 ha	4,5 %
	Total	502 ha	100 %



# Les 4 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD

19

**AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER L'EXCEPTION PATRIMONIALE DU VESINET ET LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE**

**AXE 2 : INSCRIRE UNE NOUVELLE DYNAMIQUE RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE AU SERVICE DES HABITANTS**

**AXE 3 : METTRE EN ŒUVRE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DURABLE**

**AXE 4 : PROMOUVOIR DES PRATIQUES DE MOBILITE DURABLE**



# Les nouveaux outils règlementaires du PLU

20

- ❖ Des règles de hauteurs et des modalités d'implantation des nouvelles constructions **restreintes** à proximité de la Ville-Parc (transitions)
- ❖ Centralités : des **linéaires de commerce** obligatoire
- ❖ Au moins 30% de **logements locatifs sociaux** pour toute opération de plus de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 8 logements (sauf UF et UG)
- ❖ Des emplacements réservés pour la réalisation d'opération de logements locatifs sociaux
- ❖ Implantations et emprises au sol : **des souplesses** pour permettre l'extension des **constructions existantes**
- ❖ Une zone UL pour conforter les **équipements d'intérêt collectif** existants
- ❖ Des **activités tertiaires** possibles au service de la préservation des maisons le long des grands axes (zone UG : Carnot, Montesson, Croissy)



# Les nouveaux outils règlementaires du PLU

21

- ❖ **Patrimoines** : 60 ha de zone N; 124 arbres / 716 constructions remarquables protégés et environ 100 ha d'espaces verts protégés (EVP)

*A venir : Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP- ex ZPPAUP)*

**Des Orientations d'aménagement et de programmation** pour encadrer :

- ❖ L'aménagement de l'éco-quartier du parc Princesse :
  - 400 logements dont 140 logements locatifs sociaux
  - Commerces, activités tertiaires / artisanat, équipement d'intérêt collectif
  - Espaces naturels ouverts à la détente
- ❖ Des principes de requalification de l'espace public :
  - favorables à un meilleur partage entre voitures, vélos, 2 roues et piétons (impacts sur l'attractivité commerciale en zones UA et UB) : préservation de perspectives visuelles, « zones de rencontre », réaménagement d'abords de gares, du jardin Watteau, revégétalisations, ...
  - Inscrivant le maintien et requalification des espaces ouverts de stationnement sur les centralités (quartiers Charmettes, République et Princesse)



# Quelques principes de règlement du projet de PLU

PROJET



# Zone UA : centralités principales

23

**Occupation des sols → mixité urbaine**

- Le plafond de surface de plancher à usage commercial est fixé à 3 000 m<sup>2</sup>

**Implantation :**

- Construction à l'alignement ou retrait minimum de 3 m (5/ 6 m en UAa/UAb)
- Mitoyenneté sur une profondeur de 15m.
- Possibles constructions en second rang (6,50 m de hauteur maximum)

**Emprise au sol :** 100% dans la bande constructible de 15 mètres de profondeur. Au-delà, 20% maximum ou 10% pour les terrains  $\leq 600 \text{ m}^2$ .

**Hauteurs :** de 13 à 18 m selon rues et recul, minorées à moins de 15 m d'un terrain en Ville-parc

Retrait obligatoire au-dessus de 13m (4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages éventuels)

**Pas de COS : autres règles = gabarits maximum**

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Zone UB : centralités secondaires

24

**Occupation des sols :** mixité urbaine

**Implantations :**

Bande constructible de 15 m (18m en RDC)

Alignement ou recul minimum obligatoire:  
8 m Bld Carnot et Rte de Montesson ; 6 m Rte  
de Croissy/Ecluse ; 4 m rue de Verdun; 6 m sur  
les terrains limitrophes des zones UC, UE, UF,  
UG et N

→ interdiction des constructions en second rang

Construction possible sur les limites séparatives  
latérales ou en retrait (distance = hauteur de la  
construction avec un minimum 6m / et 10m  
minimum en fond de terrain)

**Emprise au sol :** 50 %; 60% si terrain  $\leq 600 \text{ m}^2$   
(360m<sup>2</sup> max si  $600\text{m}^2 < \text{terrain} < 720 \text{ m}^2$ )

**Hauteurs** maximales de 13 à 16 m avec retrait  
du dernier étage et minorées à moins de 15 m  
des zones UF et UG.

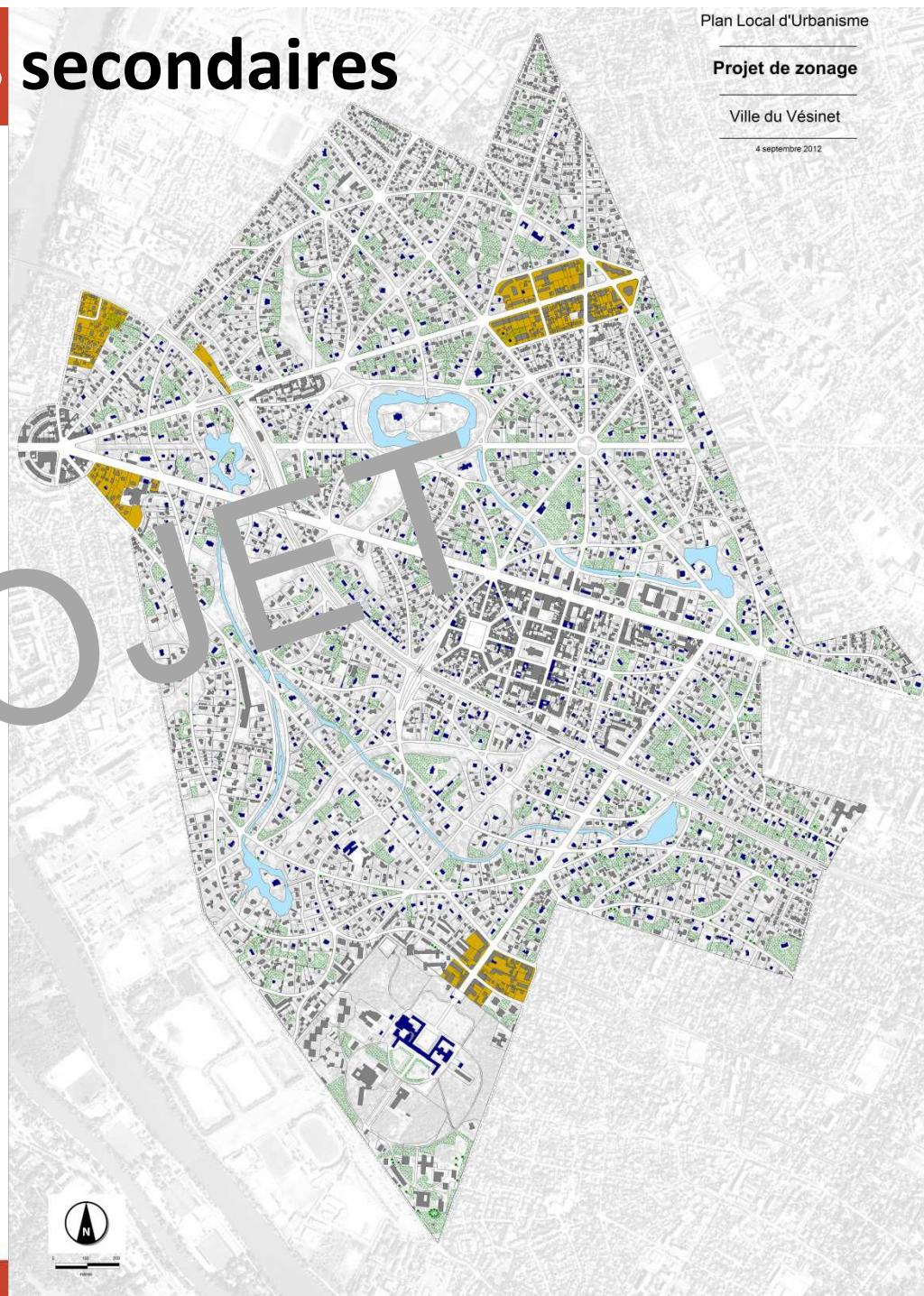
**Pas de COS :** autres règles = gabarits maximum

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Zone UC : résidences d'habitat collectif

25

**Occupation des sols :** Habitat, bureau et équipement

**Implantations :**

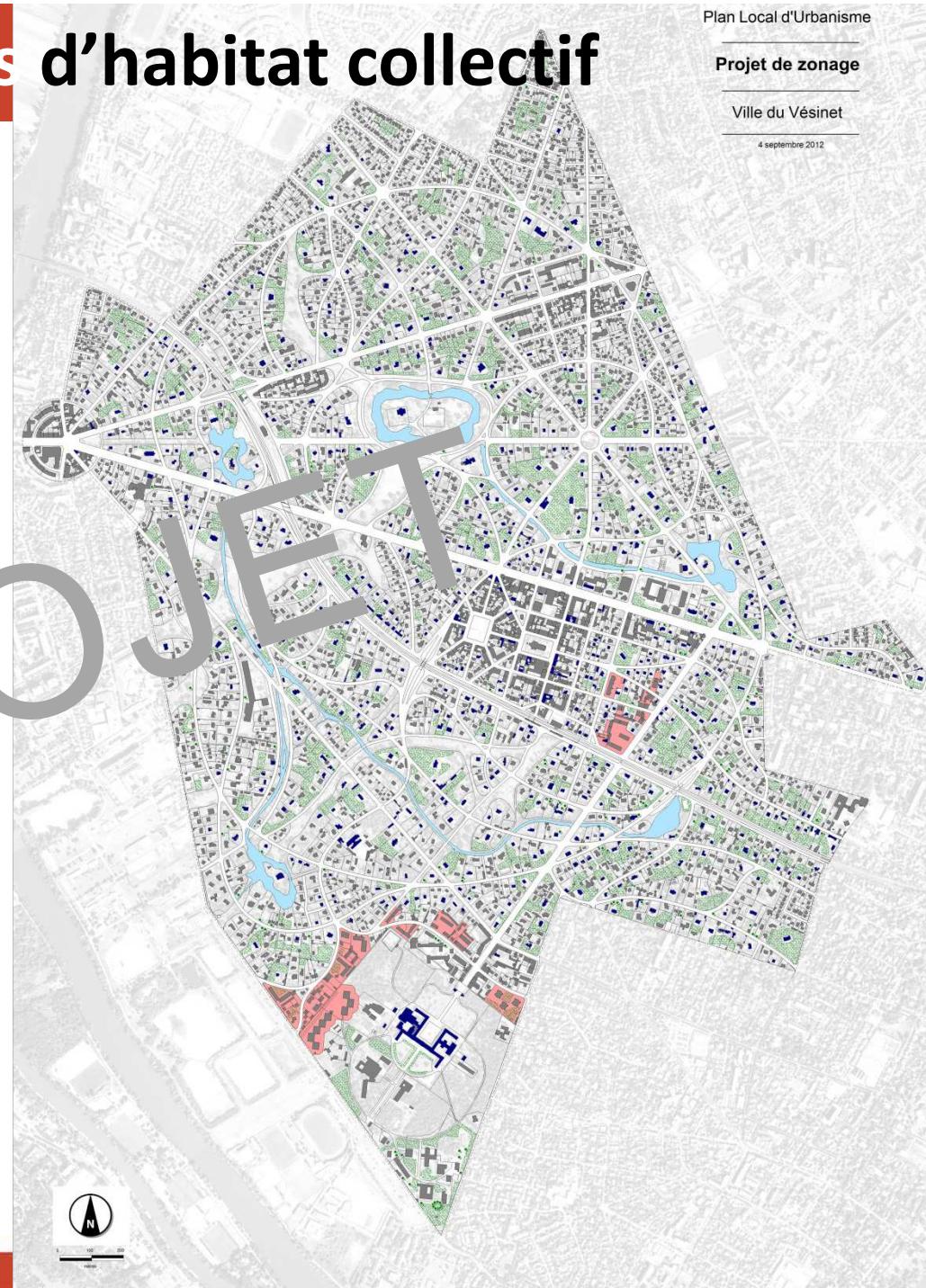
- Construction en recul obligatoire de 6m minimum, sauf dispositions contraires
- Construction en retrait des limites séparatives

**Emprise au sol :** 40 % maximum (50% en cas d'équipement d'intérêt collectif)

**Hauteur maximale des constructions :** 13 m.

**Espaces verts :** au moins 50% du terrain dont un minimum de 30% en pleine terre. Espaces de stationnement plantés

**COS :** 0,5 maximum (sauf équipement d'intérêt collectif)



Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012



# Zone UD: éco-quartier Parc Princesse et /IRSN

26

**UD** : projet d'éco-quartier à vocation mixte (ZAC)

**UDA** : activités de l'IRSN

**UD**: Habitat, activités, équipements /  
Avec gestion alternative des eaux pluviales,  
ambition d'au moins 50% de logements à  
énergie passive

**UDA** : activité économique et logement de fonction

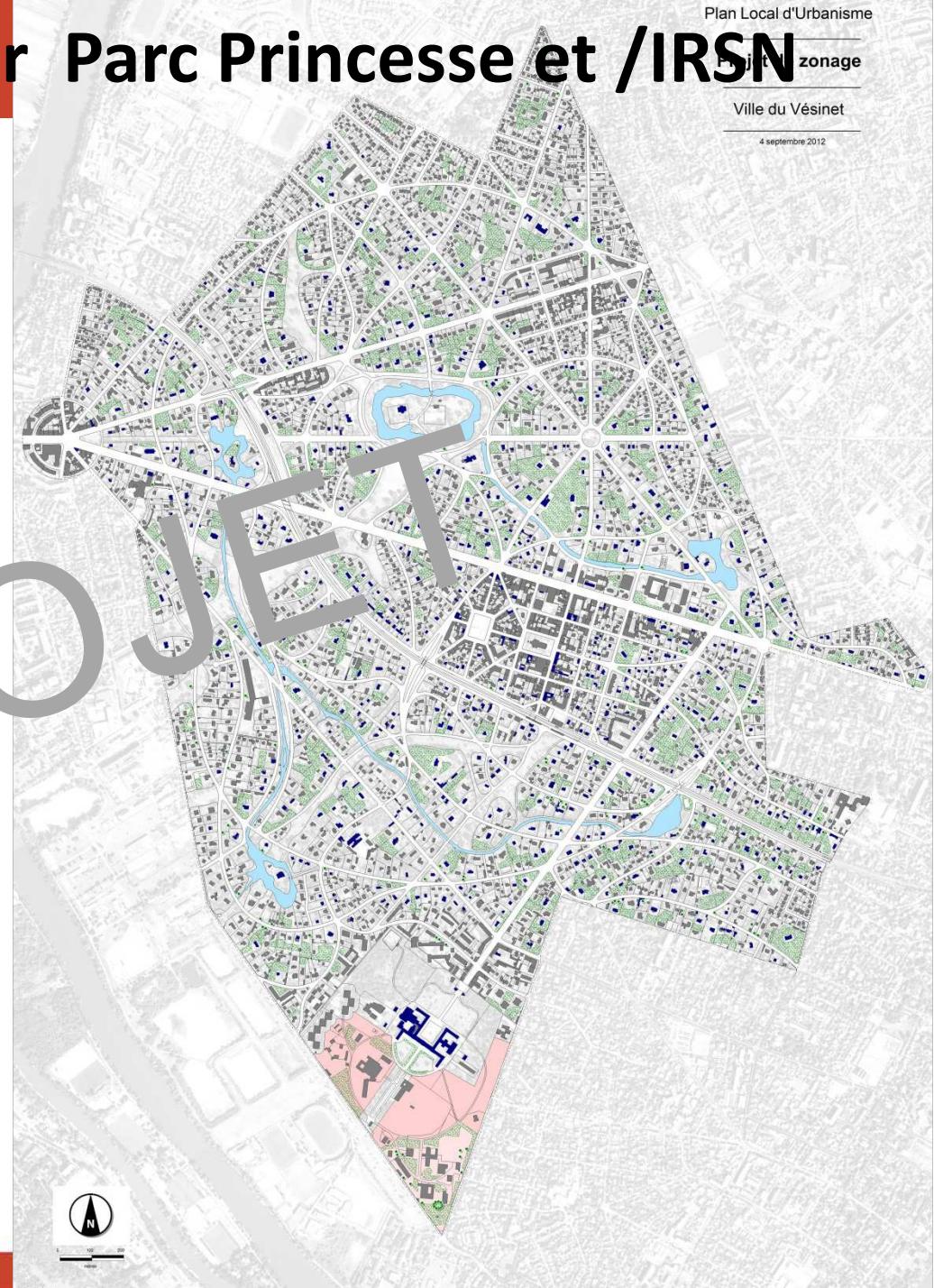
**Implantations** : Recul obligatoire par rapport à  
l'alignement : minimum de 10 m le long de la  
rue de l'Ecluse et du Chemin de Ronde

**Emprise au sol** : 30% maximum

**Hauteur maximale des constructions** : 12 m  
soit R+2 ou R+3 en fonction des perspectives  
aux abords de la pelouse sud

**Espaces verts de pleine terre** : 40 à 45 %  
minimum. Espaces de stationnement plantés.

**Pas de COS** : autres règles = gabarits maximum





# Zone UE : quartiers résidentiels resserrés

27

Occupation des sols : Habitat

**Implantations :**

- recul minimum de 5 m / alignement.
- retrait des limites séparatives selon la largeur des terrains (< ou > à 20m) : distance = hauteur de la construction avec un minimum de 4 à 5 m / et 15m minimum en fond de terrain.
- moitié de la hauteur en cas de façade sans baie  
→ Dispositions particulières pour les annexes

**Emprise au sol :** 50 % maximum

Pas de construction de plus de 20 m de longueur de façade.

Pas de balcons tournés sur limites séparatives latérales

**Hauteur maximale des constructions :**

À l'égout du toit et acrotère 7 m/ faîtage: 10 m (R+1+C maximum)

**Espaces verts de pleine terre :** 25% minimum

**Pas de COS :** autres règles = gabarits maximum





# Zone UF : VILLE PARC INTERMEDIAIRE

28

**UFa** : secteur à proximité du centre-ville et gare

**UFb** : quartiers plus resserrés, transition /zone UE et communes voisines

**Occupation des sols :**

**UFa** bureaux possibles

**Implantations :**

- Recul minimum de 4m à 6m / alignement
- Retrait ou sur 1 limite latérale (si adossée à une construction existante); distances selon la hauteur des constructions.
- Retrait fond de terrain : = Hauteur ; 8m minimum

**Emprise au sol : 25 % – UFa et UFb : 40 %**

+ Prise en compte des Espaces Verts Protégés

**Hauteur maximale des constructions :**

7m à l'égout du toit/ 7,5m à l'acrotère/ 11m au faîte

**Espaces verts de pleine terre** : au moins 60% (50% en UFa, UFb et terrains de moins de 600m<sup>2</sup>)

**COS maximum : 0,25 - UFa et UFb: 0,40**

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Zone UG : VILLE PARC EMBLEMATIQUE

29

**UGa** : trame parcellaire plus large

**Occupation des sols** : Habitat + possibilité de bureaux et hébergement hôtelier le long des axes majeurs (Bld Carnot, Rtes de Montesson et de Croissy)

**Superficie des terrains** : **UGa** 2000 m<sup>2</sup> minimum

**Implantations** :

- recul minimum de 8 m /alignement; 10m si contact avec zone N

**UGa**: recul minimum obligatoire de 10 m

- + Filets de recul minimum de 18 et 22 m

- Retrait des limites séparatrices vers distances selon la largeur des terrains (+ 0,1 – 2,4m) et la hauteur des constructions.

- Retrait fond de terrain : = hauteur ou  $\frac{1}{2}$  hauteur et 10 m minimum

**Emprise au sol** : 15 % et **UGa** 10 %

**Hauteur maximale** : 7,5m à l'égout du toit ou acrotère et 12m au faîte

**Espaces verts de pleine terre** : 70 % et 75 % en **UGa**

**COS maximum** : 0,20 et **UGa** : 0,15

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Zone UL: équipements d'intérêt collectif

30

**ULa** : site de l'Hôpital du Vésinet.

**Occupation des sols** : équipements d'intérêt collectif et logements de fonction

**Implantation** :

Construction à l'alignement ou en recul en fonction des sites

Construction en limites séparatives ou en retrait en fonction de la largeur de façade des terrains

**Emprise au sol** :

Terrains < 800 m<sup>2</sup> : 70% maximum

800 m < Terrains < 2 000 m<sup>2</sup> : 60% maximum

Terrains > 2 000 m<sup>2</sup> : 50% maximum

**ULa** : 50% maximum

**Hauteur maximale des constructions** :

À l'égout du toit ou acrotère : 12m

Au faîte: 15 m

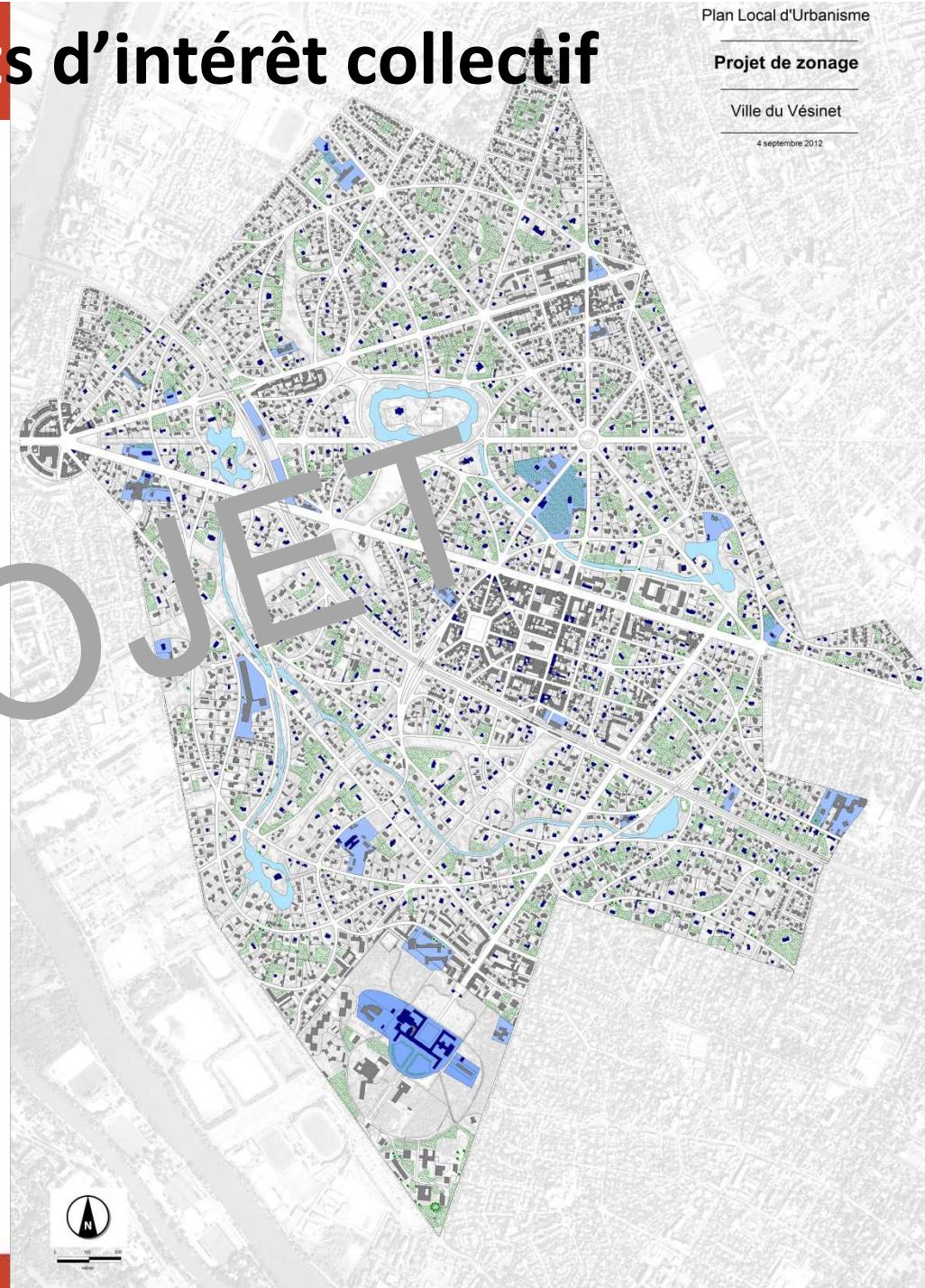
**Pas de COS** : autres règles = gabarits maximum

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





# Zone N : trame verte et bleue

31

**N** : pelouses, coulée verte, lacs et rivières

**Na** : secteur spécifique de l'île des Ibis

**Nb** : secteur spécifique des parcs urbains

**Occupation des sols:**

**N** : inconstructible

**Na** : autoriser les améliorations du restaurant + terrains de tennis existants

**Nb** : seulement des installations légères possibles, sans fondation (aires de jeux, kiosques, mobilier urbain, annexes utile à l'entretien, la surveillance et la gestion de ces espaces de loisirs)

**Emprise au sol**

**Na** : des aires constructibles sur et autour des constructions/installations existantes

**Nb** : limiter l'emprise au sol des installations autres que les mobiliers urbains et aires de jeux : 50 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> maximum

**Hauteur maximale : Na** : ne pas dépasser les hauteurs existantes

**Nb** : 5 à 7 m

**Pas de COS**





# Projet de zonage du PLU

32

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012

- UA :** Centralités principales : Centre-ville et quartier république
- UAa :** îlot des courses
- UAb :** Équipements de la rive nord du Bld Carnot
- UB :** Centralités secondaires : Quartiers des Charmettes et Princesse
- UBa :** Abords proches de la gare RER Vésinet-Le Pecq
- UC :** Résidence d'habitat collectif
- UD :** Projet de l'écoquartier Princesse
- UDA :** Site économique et de recherche de l'IRSN
- UE :** Quartier résidentiel resserré
- UF :** Ville-Parc intermédiaire
- UFa :** Abords du centre-ville
- UFb :** Ville-Parc intermédiaire resserrée
- UG :** Ville-Parc emblématique, proche des pelouses et rivières
- UGa :** Grands terrains de la Ville-Parc
- UL :** Équipements d'intérêt collectifs (hors secteurs de centralités)
- ULA :** Hôpital du Vésinet
  
- N :** Pelouses et rivières
- Na :** Île des Ibis
- Nb :** Espaces verts avec possibilités d'installation légères (aires et jeux et de loisirs)

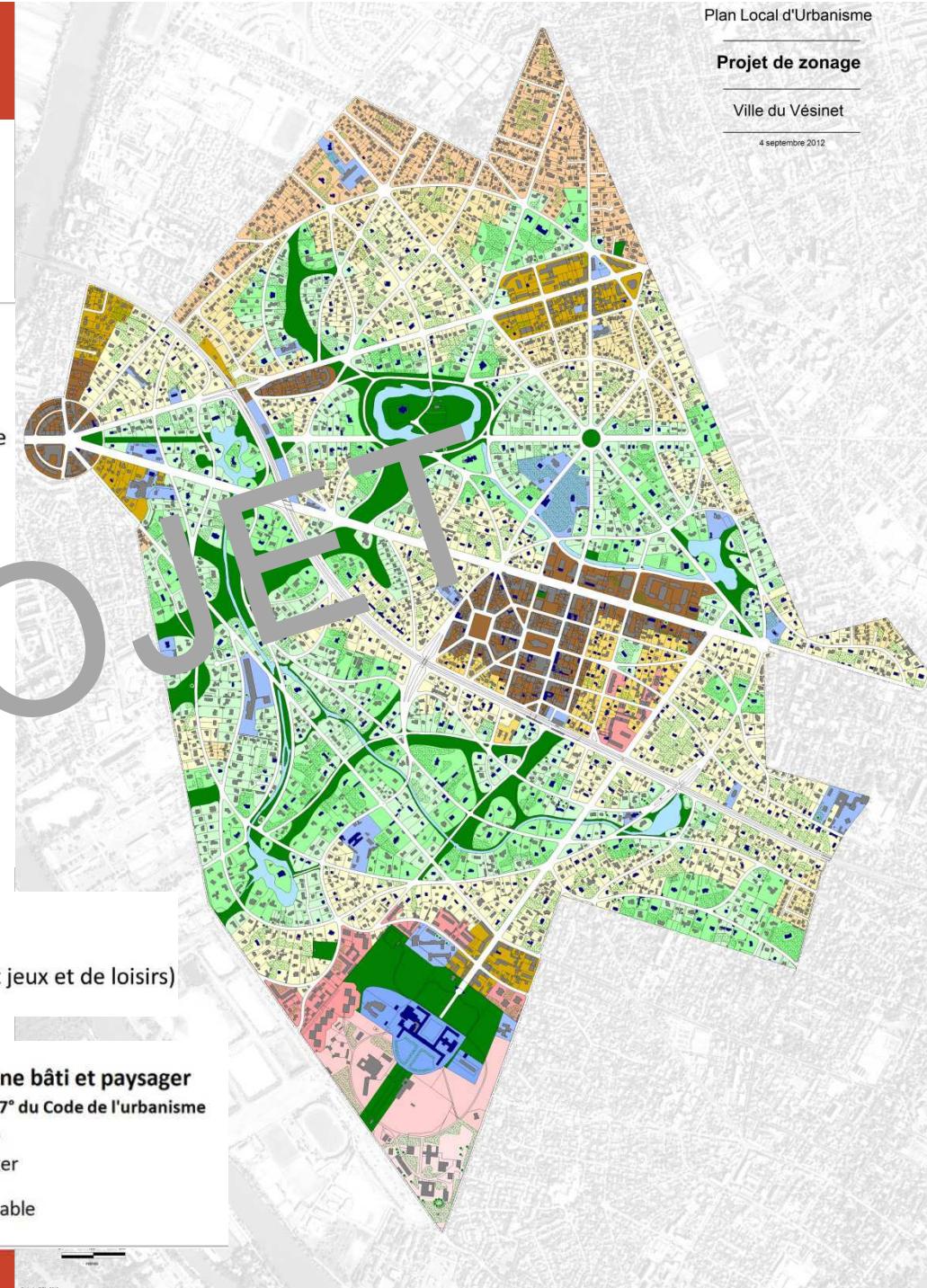
## Alignement supérieur à la règle générale

- recul à 18 m de la voie
- recul à 22 m de la voie

## Protection du patrimoine bâti et paysager

au titre de l'article L 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme

- arbre remarquable
- espace vert paysager
- bâtiment remarquable

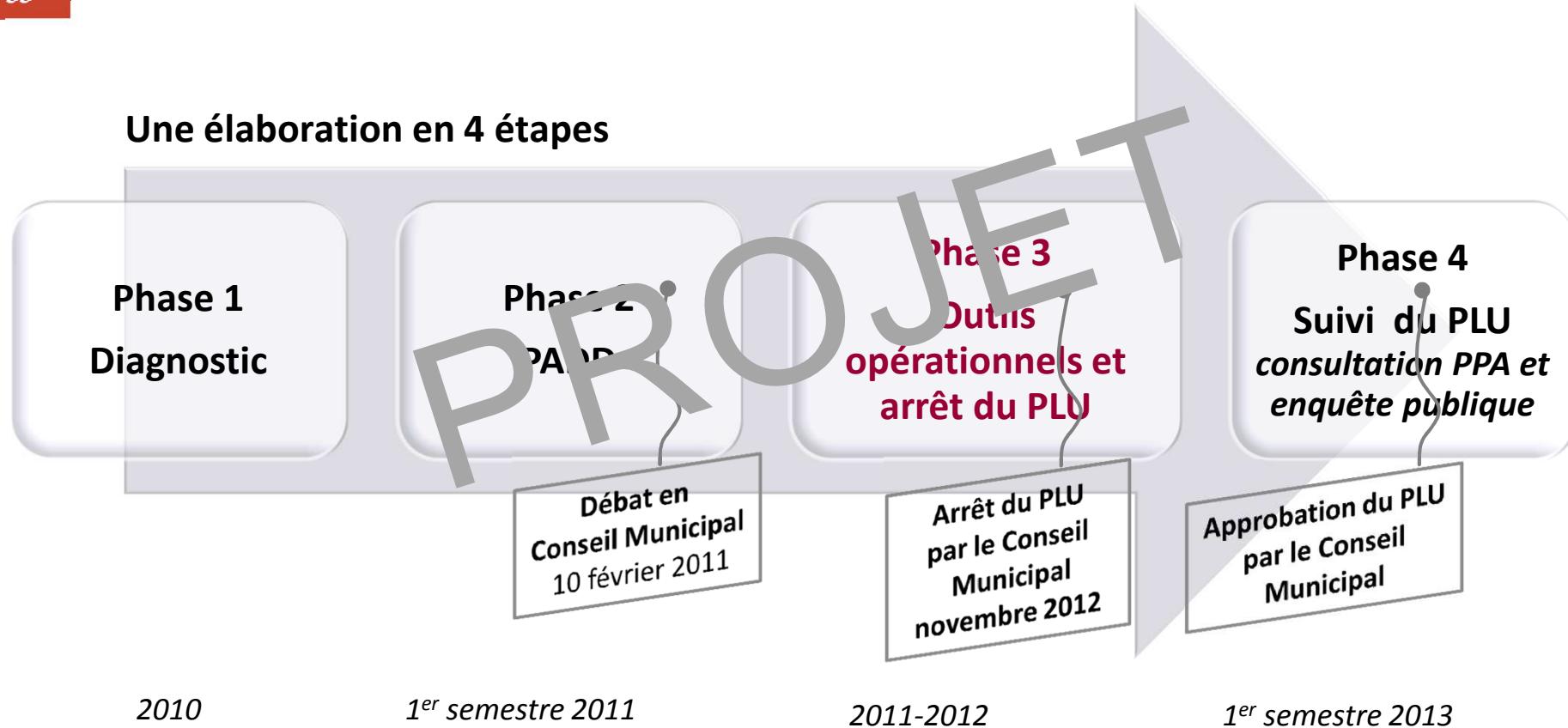


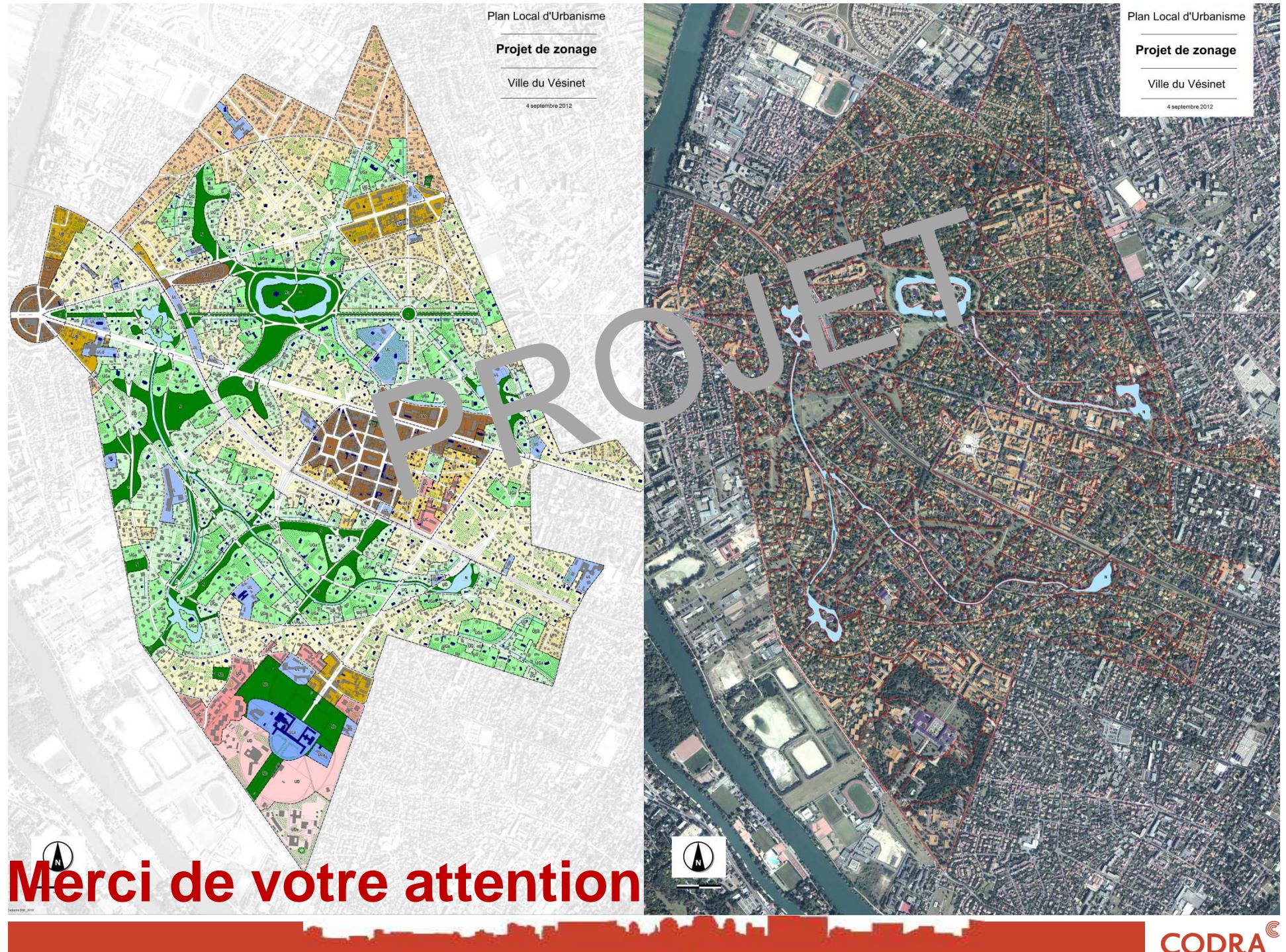


# La suite de la procédure d'élaboration du PLU

33

## Une élaboration en 4 étapes





Merci de votre attention

Source OSM 2012

CODRA<sup>®</sup>



# Quelques principes généraux du règlement

35

Dispositions communes aux zones U				
Articles 1 et 2 <b>Destinations constructions</b>	Article 3 <b>Accès des terrains</b>	Article 4 <b>Desserte par les réseaux</b>	Article 5 <b>Surface des terrains</b>	Article 11 <b>Aspect extérieurs</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Mixité dans les zones de centralités (UA, UB)</li><li>UA / UB Commerce &lt; 3000 m<sup>2</sup></li><li>Equipements d'intérêt collectif</li><li>Bureaux : Bld Carnot, Routes de Croissy et de Montesson</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Terrain accessible par voie carrossable de 3,50 m. ou 5 m si 2 sens</li><li>1 seul accès/terrain</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Réseau séparatif d'assainissement</li><li>EDF/GDF dissimulation des coffres en façade ou clôtures</li><li>Paraboles et antennes en retrait ou dissimulées en toiture</li><li>Local poubelle pour les déchets ménagers</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sans objet sauf en secteur UG (1000 m<sup>2</sup> minimum)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Prescriptions façades, toitures et clôtures</li><li>Préservation des 716 constructions remarquables</li><li>Impact visuel réduit au maximum pour les installations techniques en toiture</li><li>Imposer des rythmes de façades ou longueurs maximum</li></ul>



# Quelques principes généraux du règlement

36

## Article 12 : normes de stationnement

- **Logement** : 1 place / tranche entamée de 100 à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher selon les zones...avec un minimum de 1 place / logement
- Un minimum de 0,5 place à 1 place par **logement locatif aidé** selon les zones
- Pas d'exigence pour les **activités économiques** < 300 m<sup>2</sup>. Si supérieur à 300 m<sup>2</sup> : 1 place / tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>
- *Projet de PDUIF : rayon de 500 m autour des gares : pas plus de 1 place / 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme maximum)*
- **Zone UD** : commerce/bureaux : 1 place / tranche entamée de 60 m<sup>2</sup>
- **Autres zones résidentielles** : 1 à 2 places pour la première tranche de 150 m<sup>2</sup> puis 1 place/ tranche complète de 100 m<sup>2</sup>, (avec un minimum de 1 place par logement en UE)
- 80% du stationnement minimum à réaliser en sous-sol en zones UA et UB (logements ou bureaux avec au moins 8 places)
- **Stationnement vélo (projet PDUIF) :**
  - *1,5 m<sup>2</sup> / logement et un local de 10 m<sup>2</sup> pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Bureaux : 1 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
  - *Autres activités, si > 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place / 10 employés*
- **Stationnement des 2 roues motorisées - bureaux** : 1% de la surface de plancher / 10 m<sup>2</sup> minimum