

Projet de Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

Réunion publique
jeudi 13 septembre 2012

PROJET





Documents graphiques et règlement du PLU :

des outils au service du projet de ville

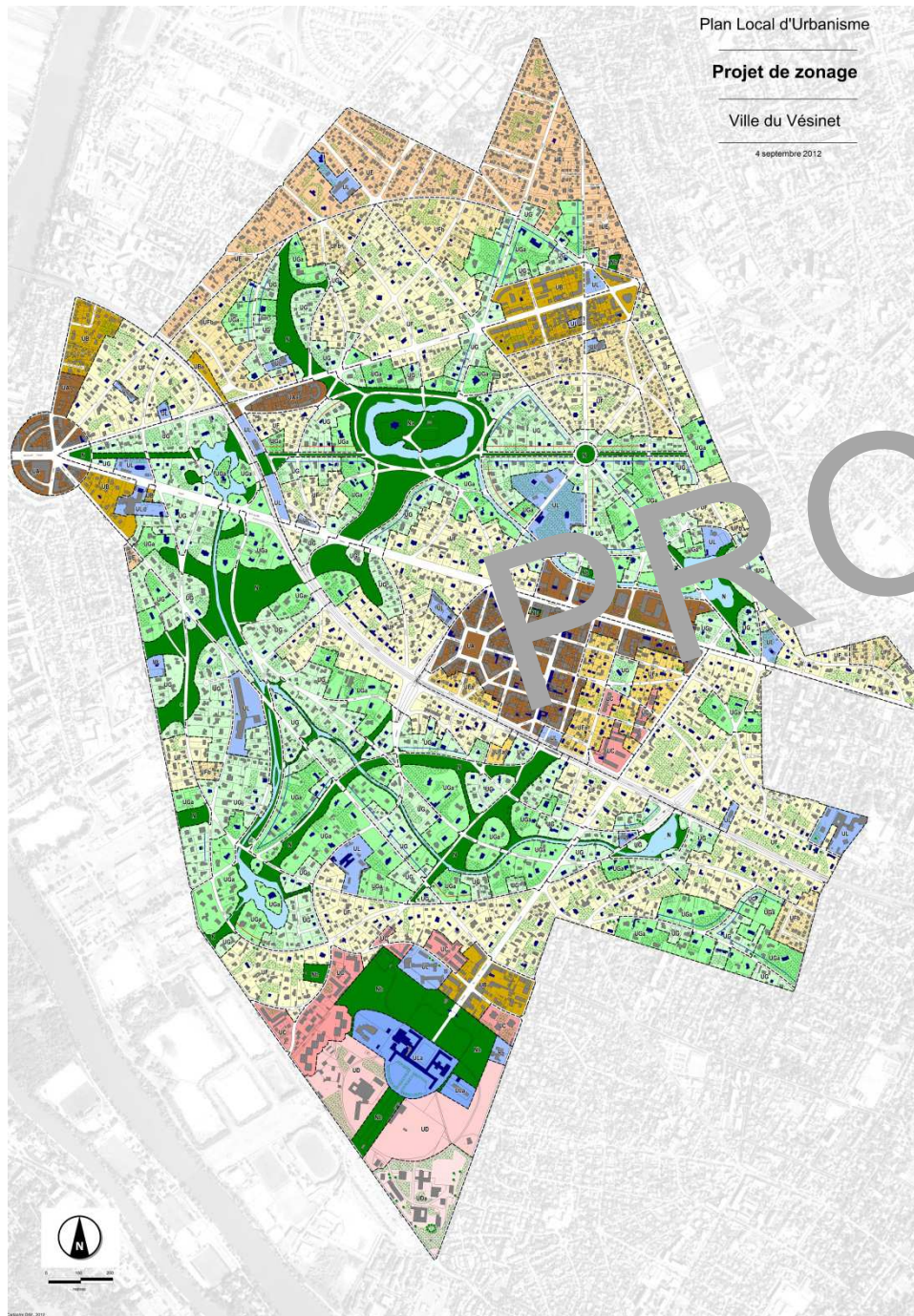
- Répondre à « l'esprit du temps », à l'évolution de notre époque...
- Répondre aux objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du PLU
- Prendre en compte la Zone d'Aménagement Concerté du Parc Princesse
- Simplifier les dispositions réglementaires et les adapter à la réforme au 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

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012

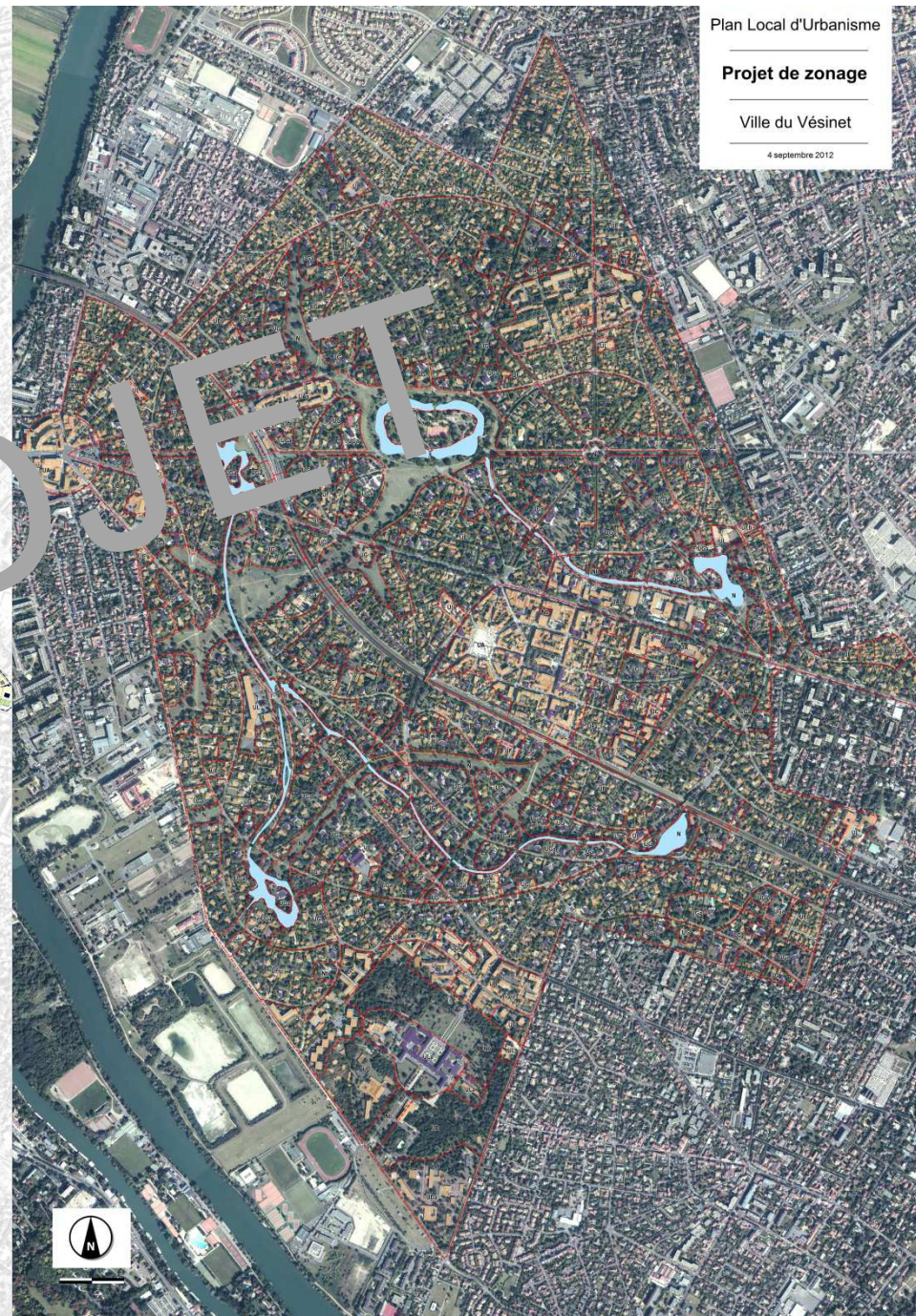


Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012





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 m²** 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.*

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 généraient 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 économe** 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**

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

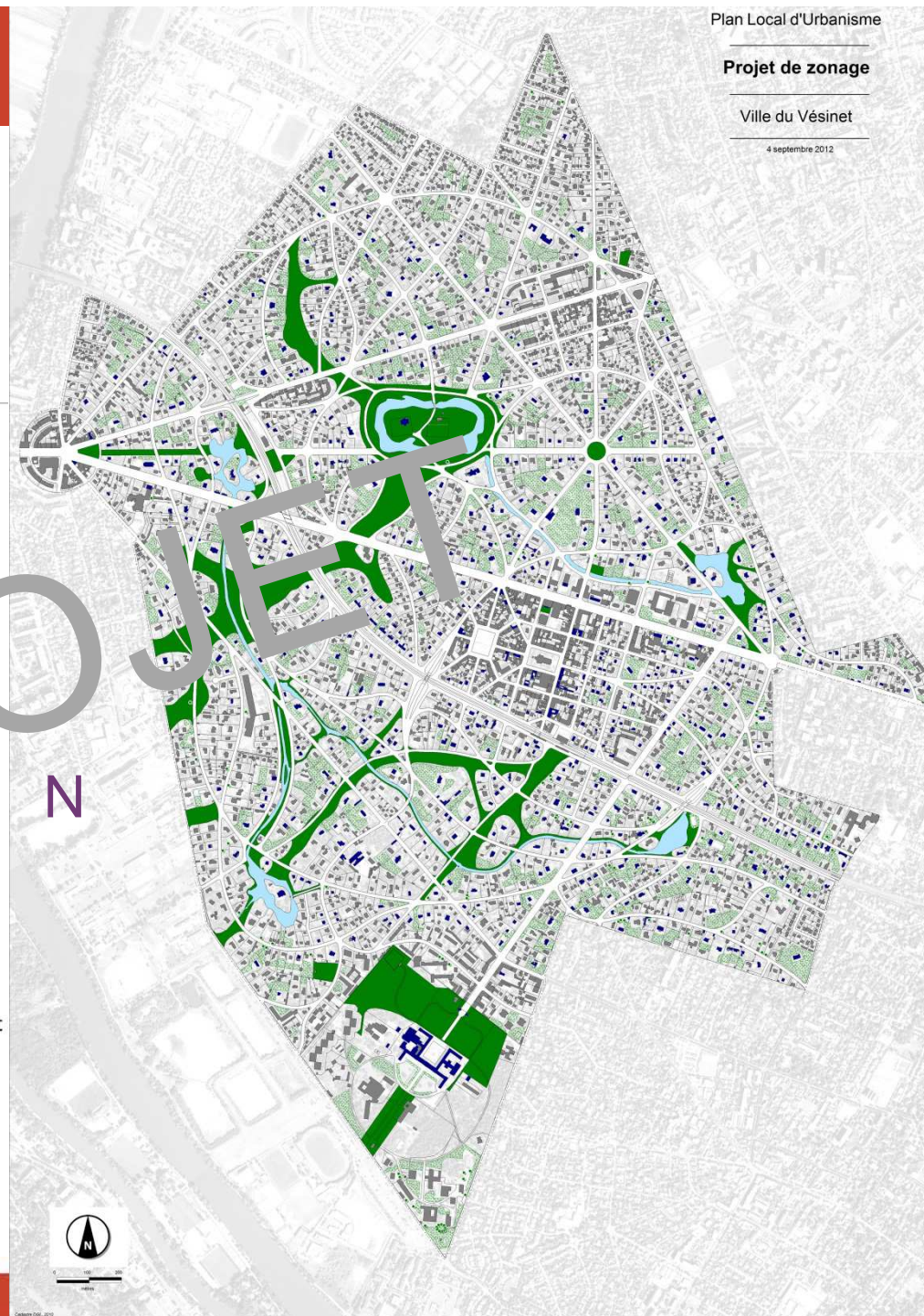
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



Composition du zonage

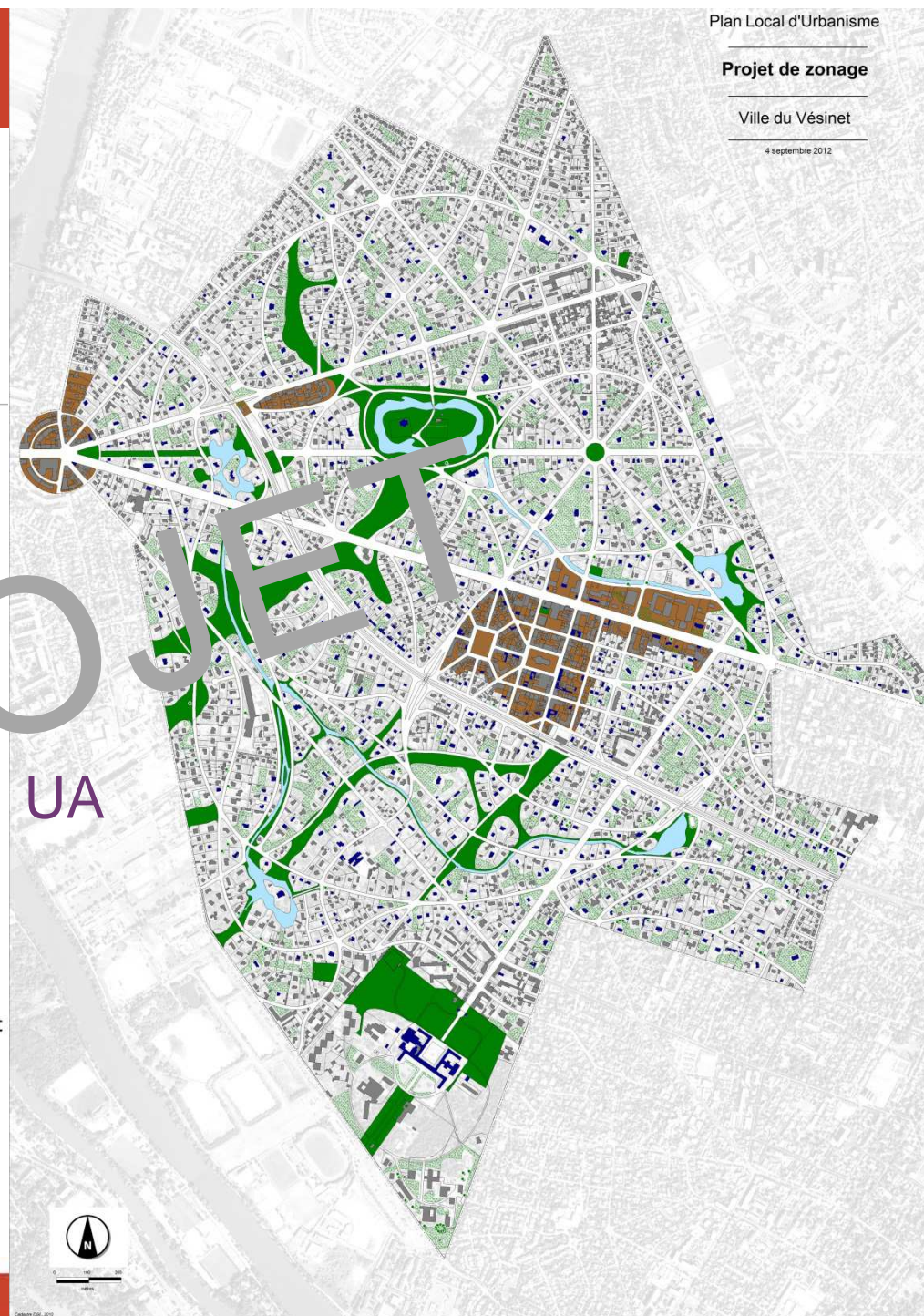
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



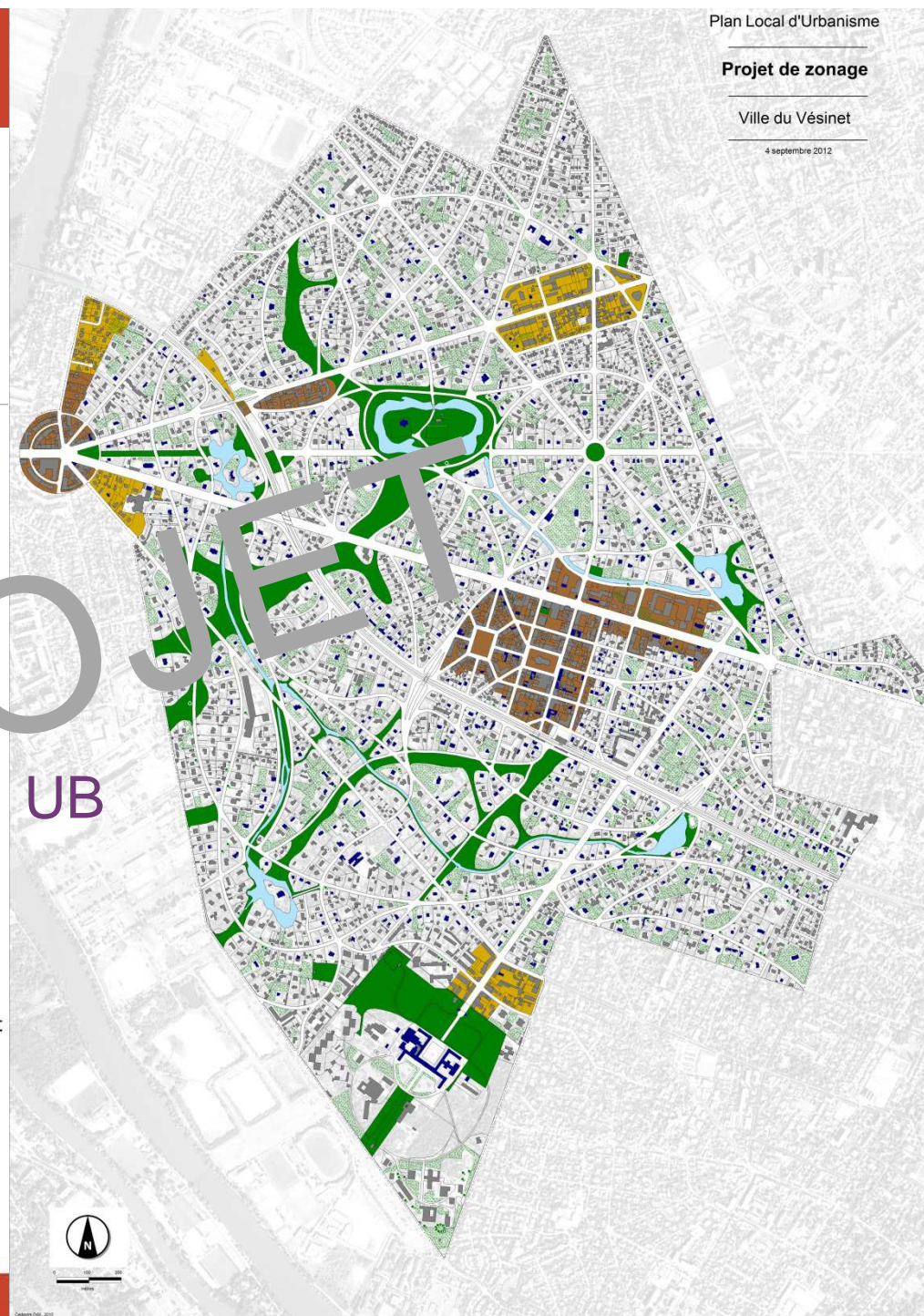
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



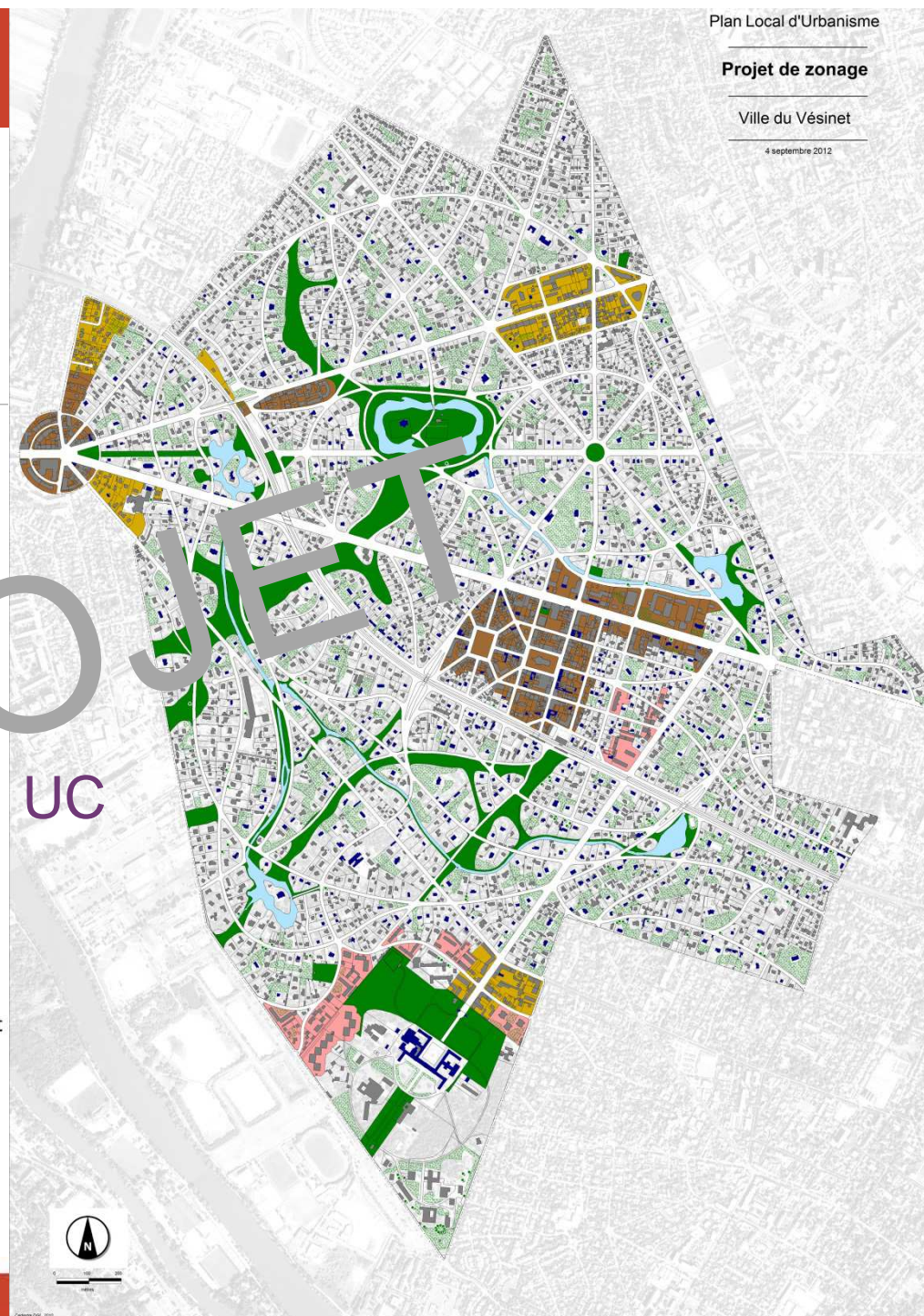
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



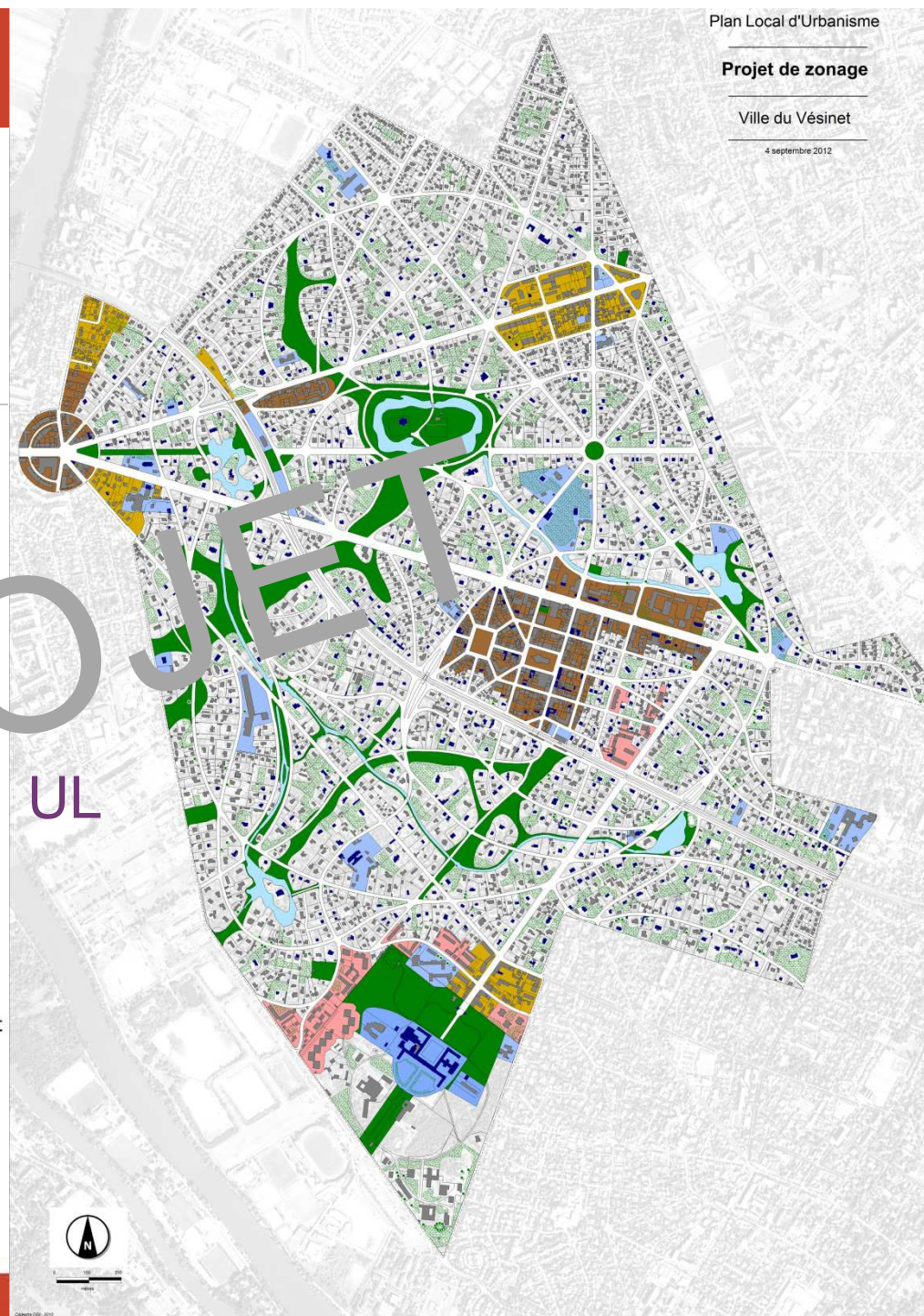
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



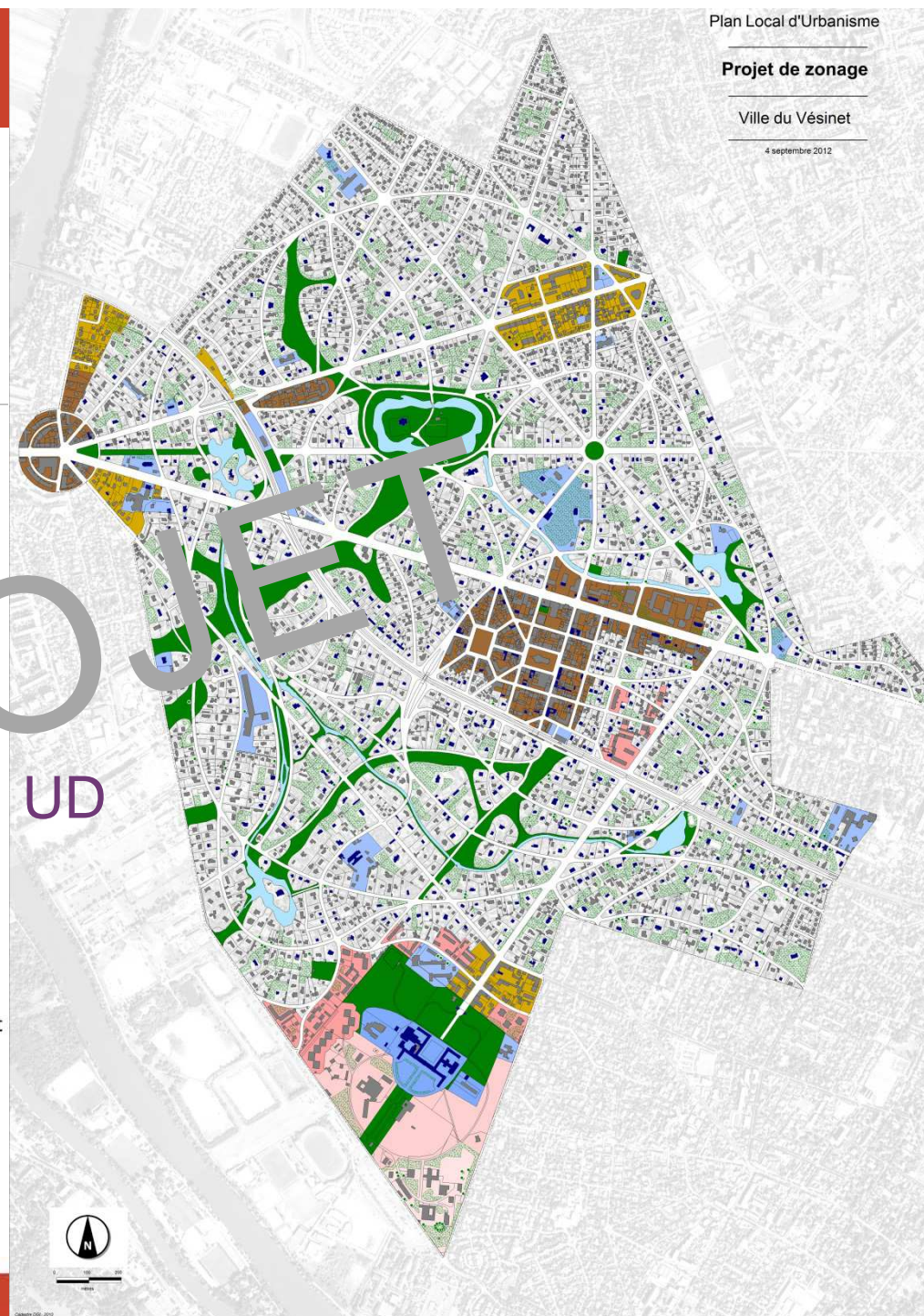
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



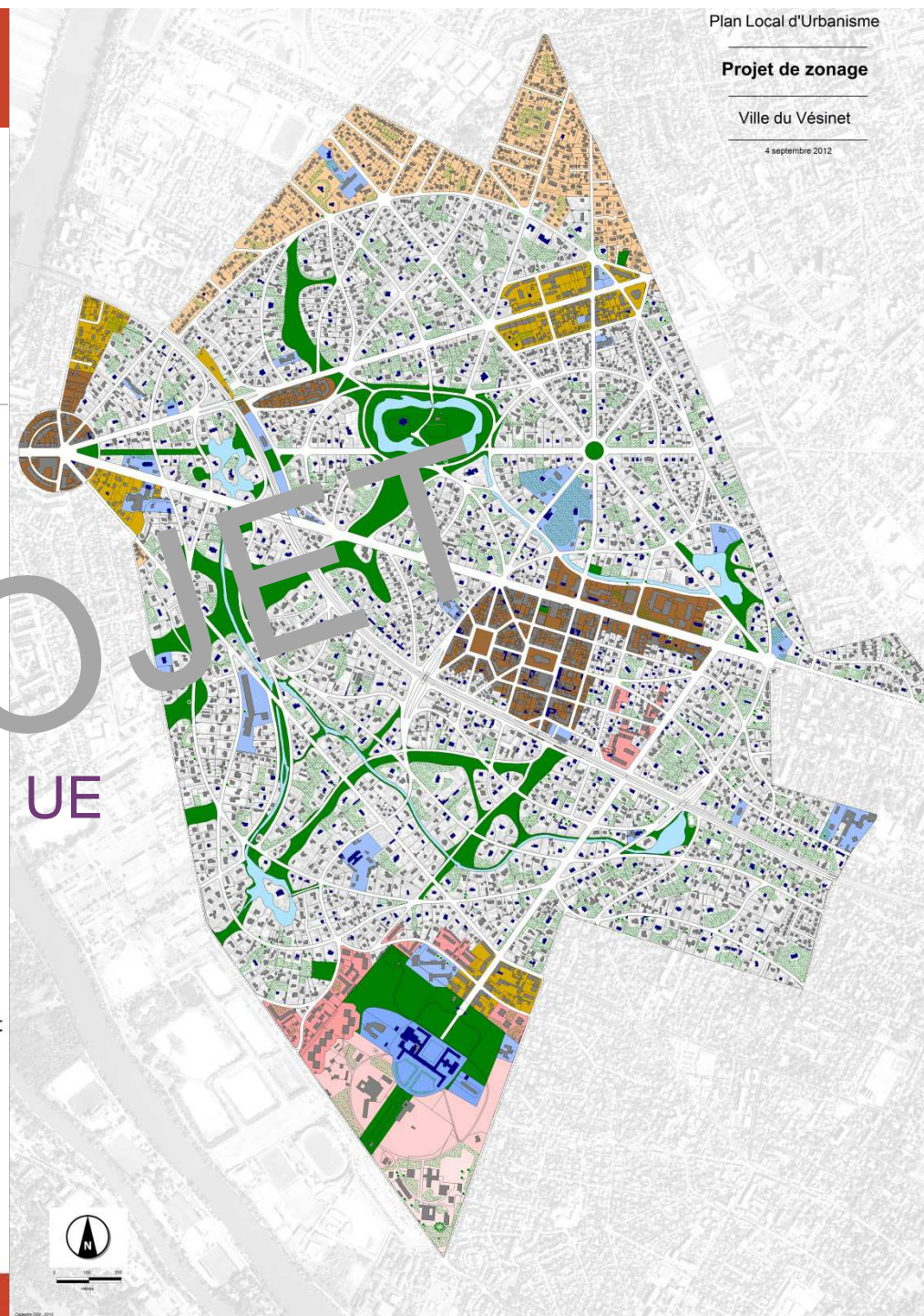
Alignement supérieur à la règle générale

- 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



Composition du zonage

16

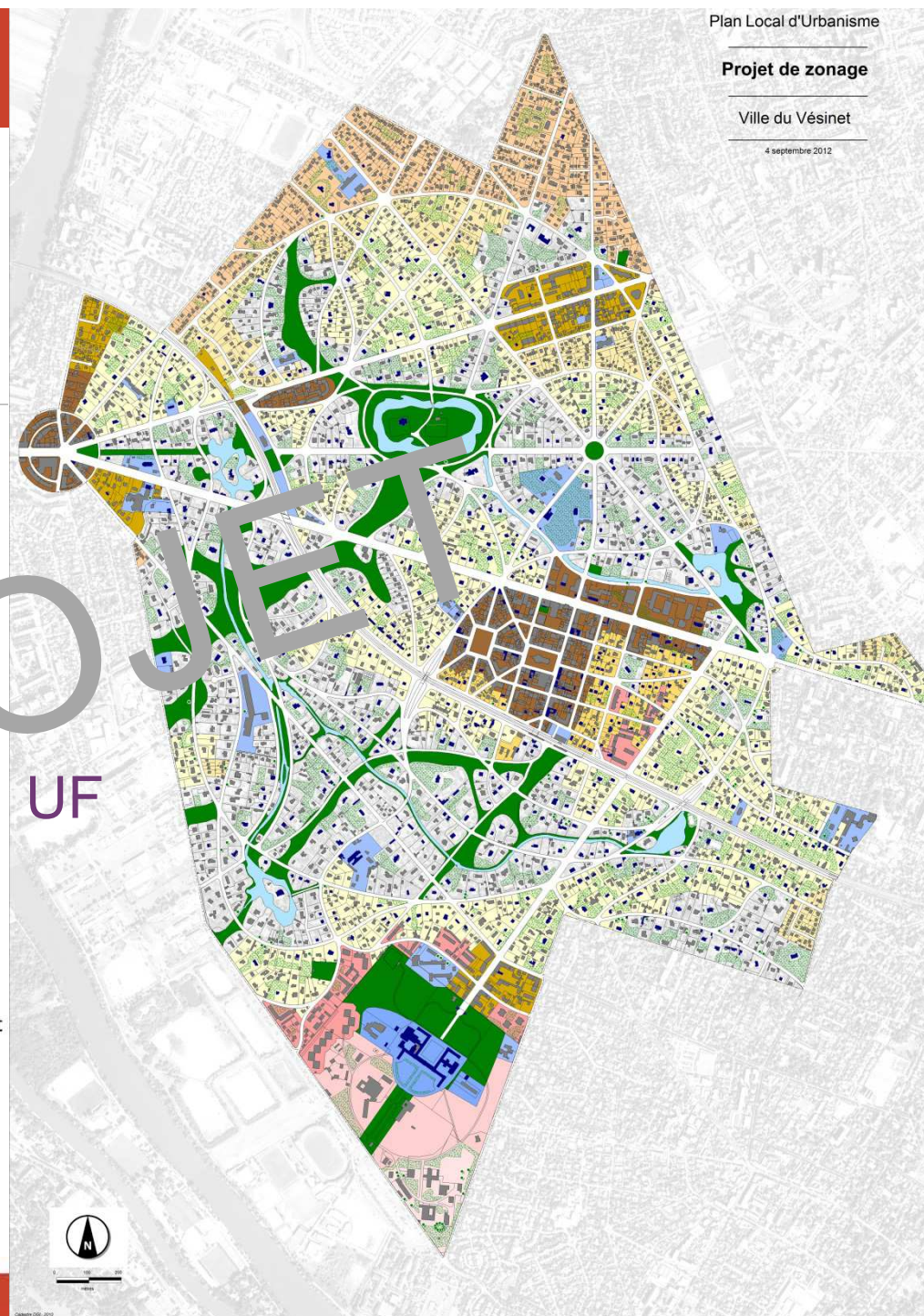
Alignement supérieur à la règle générale

- 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° 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



Composition du zonage

17

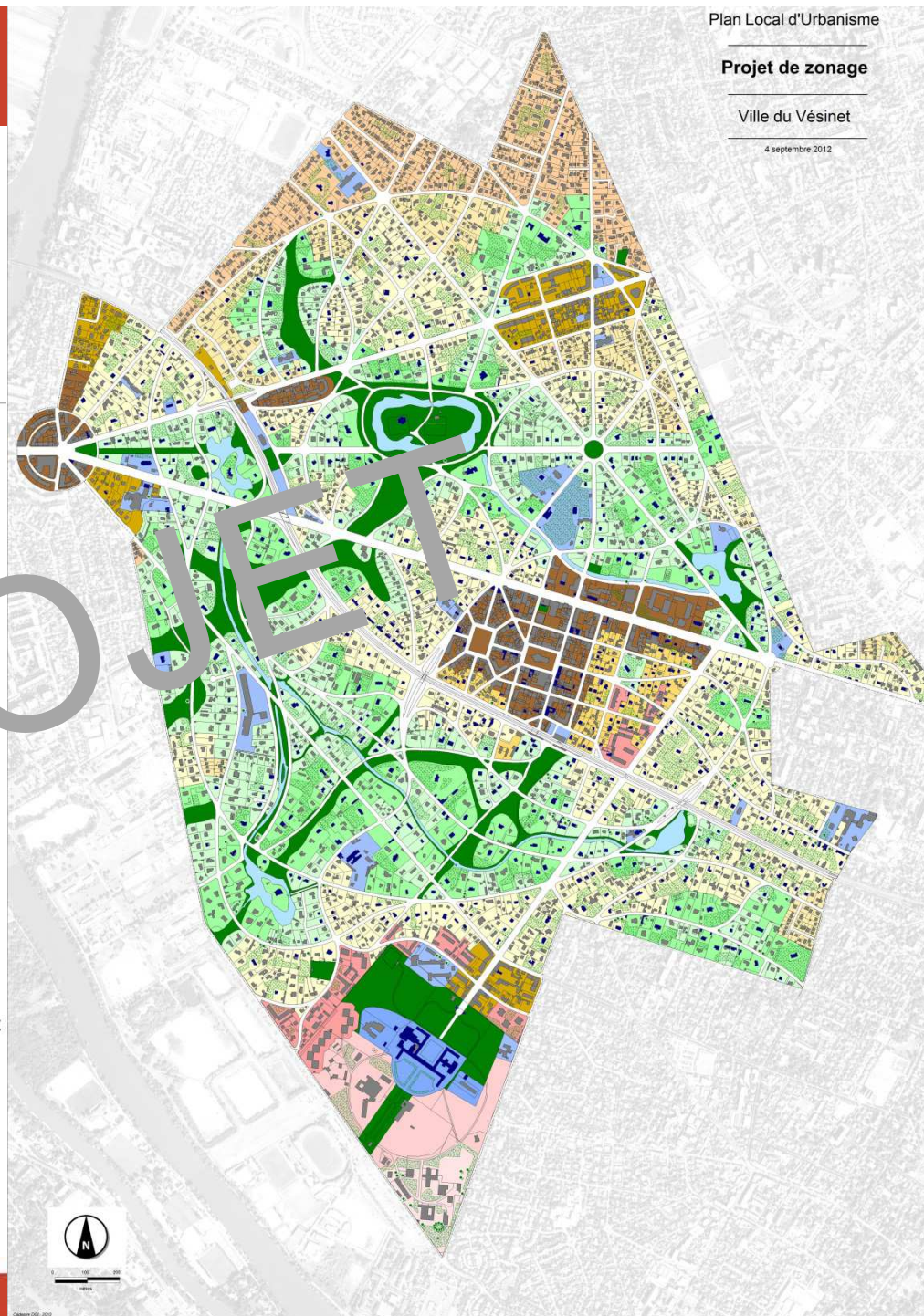
Alignement supérieur à la règle générale

- 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° 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 resserrés	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

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

- ❖ 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 m² 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*)

- ❖ **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

Occupation des sols → mixité urbaine

- Le plafond de surface de plancher à usage commercial est fixé à 3 000 m²

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 ≤ 600 m².

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^{ème} et 5^{ème} étages éventuels)

Pas de COS : autres règles = gabarits maximum



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

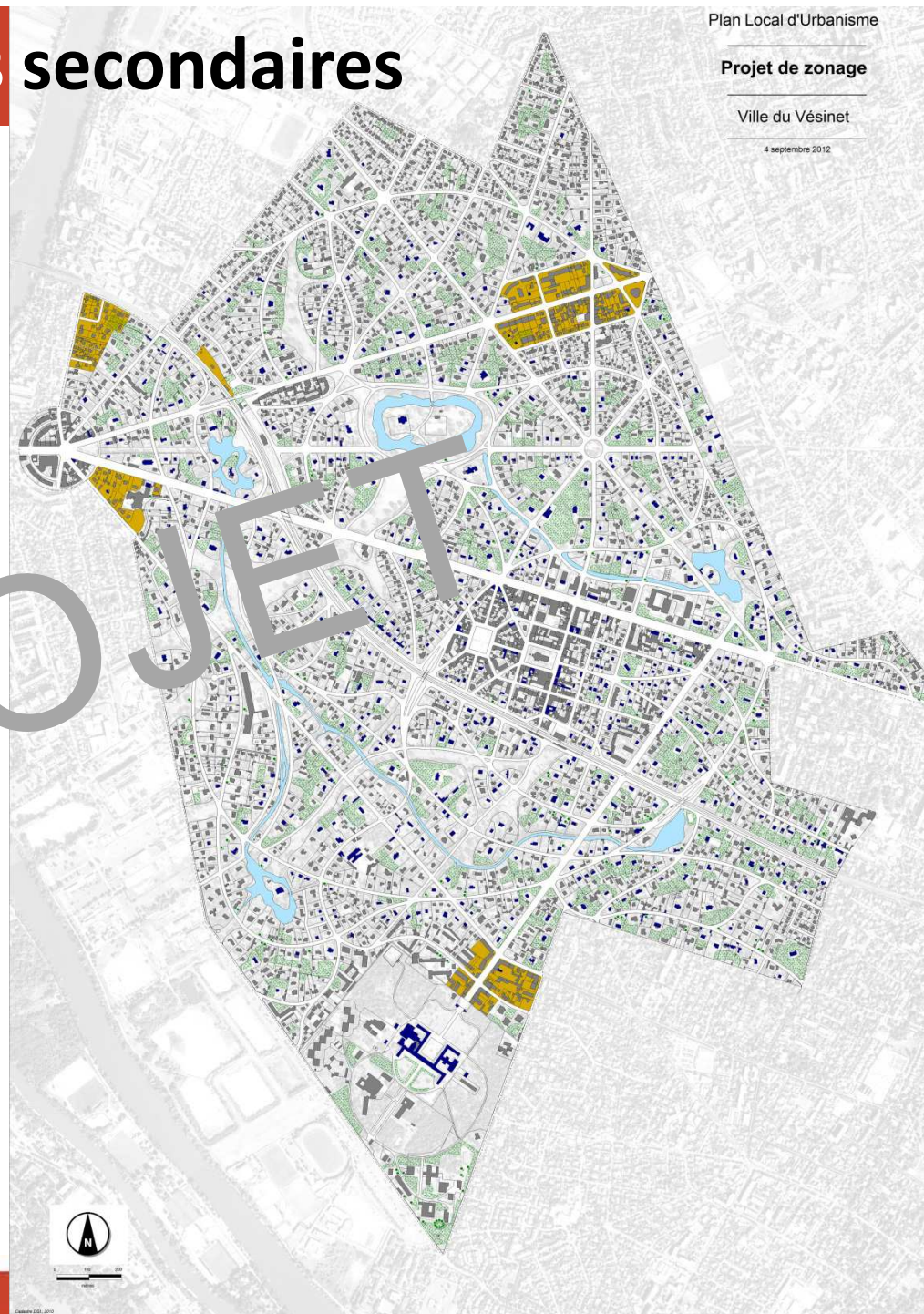
→ interdiction des constructions en second rang

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 $\leq 600 \text{ m}^2$ (360 m^2 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



Zone UC : résidences d'habitat collectif

Occupation des sols : Habitat, bureau et équipement

Implantations :

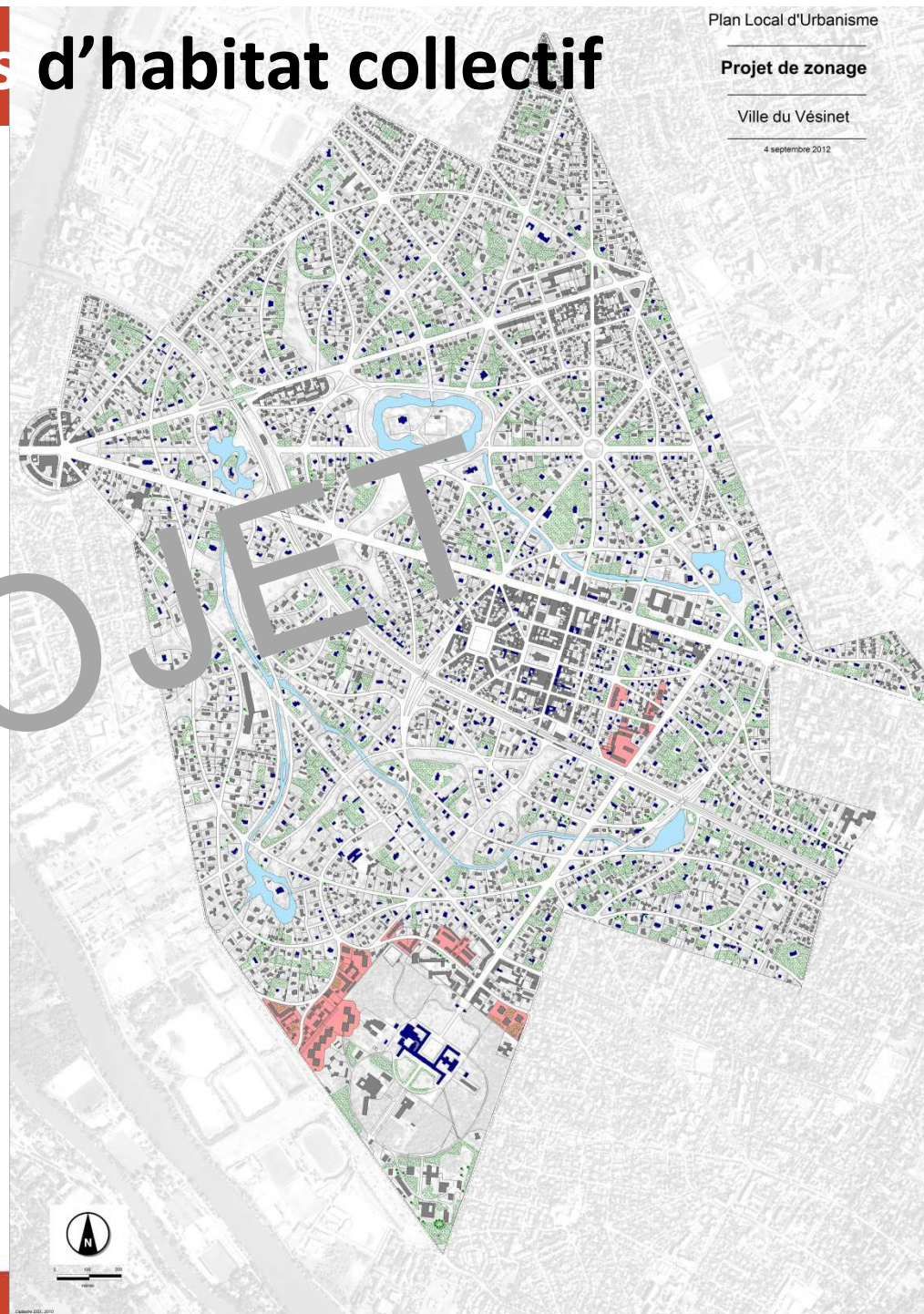
- Construction en recul obligatoire de 6m minimum, sauf dispositions contraires
- Construction en retrait des limites séparatives

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)



Zone UD: éco-quartier Parc Princesse et /IRSN

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

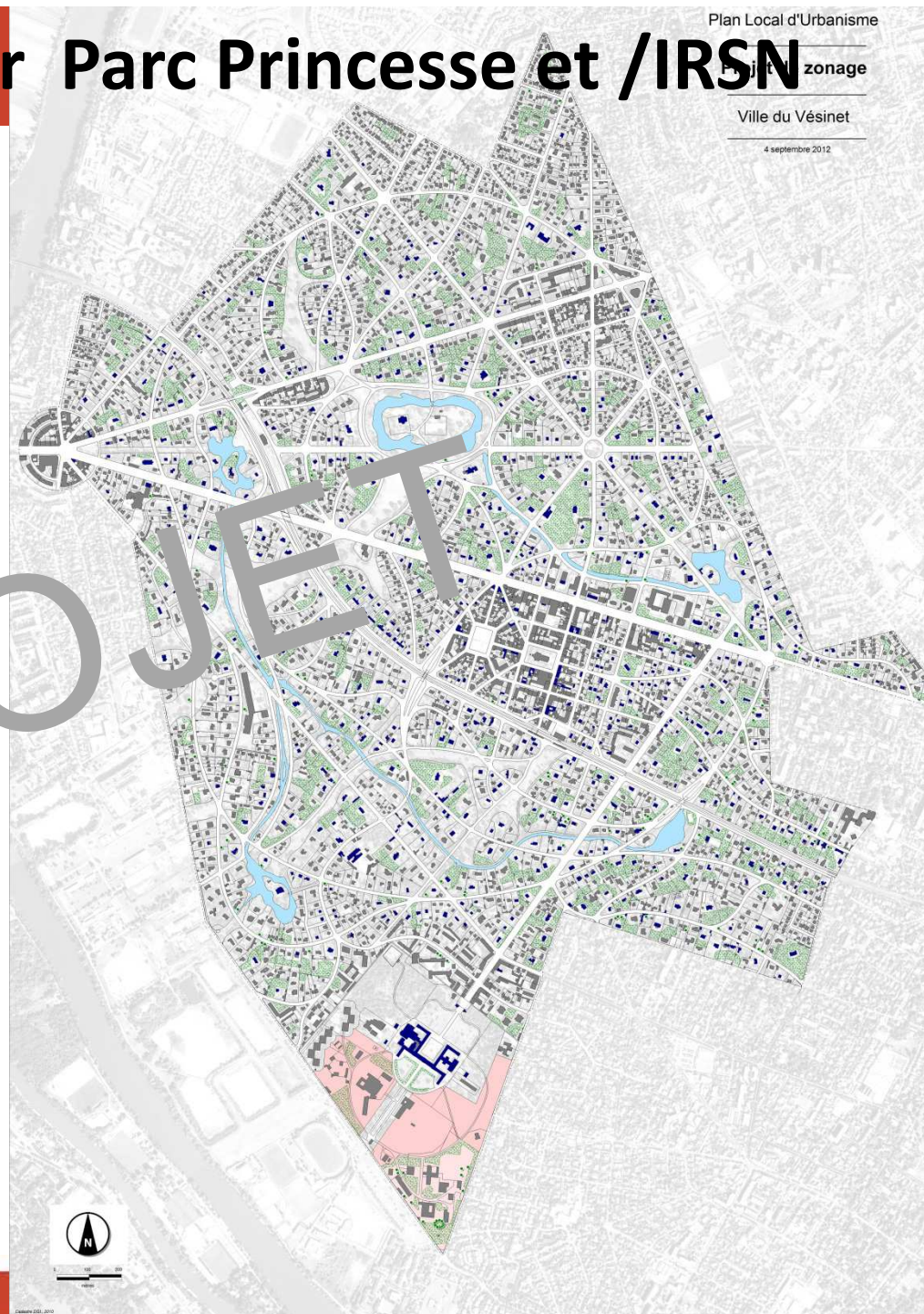
Implantations : Recul obligatoire par rapport à
l'alignement : minimum de 10 m le long de la
rue de l'Ecluse et du Chemin de Ronde

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.

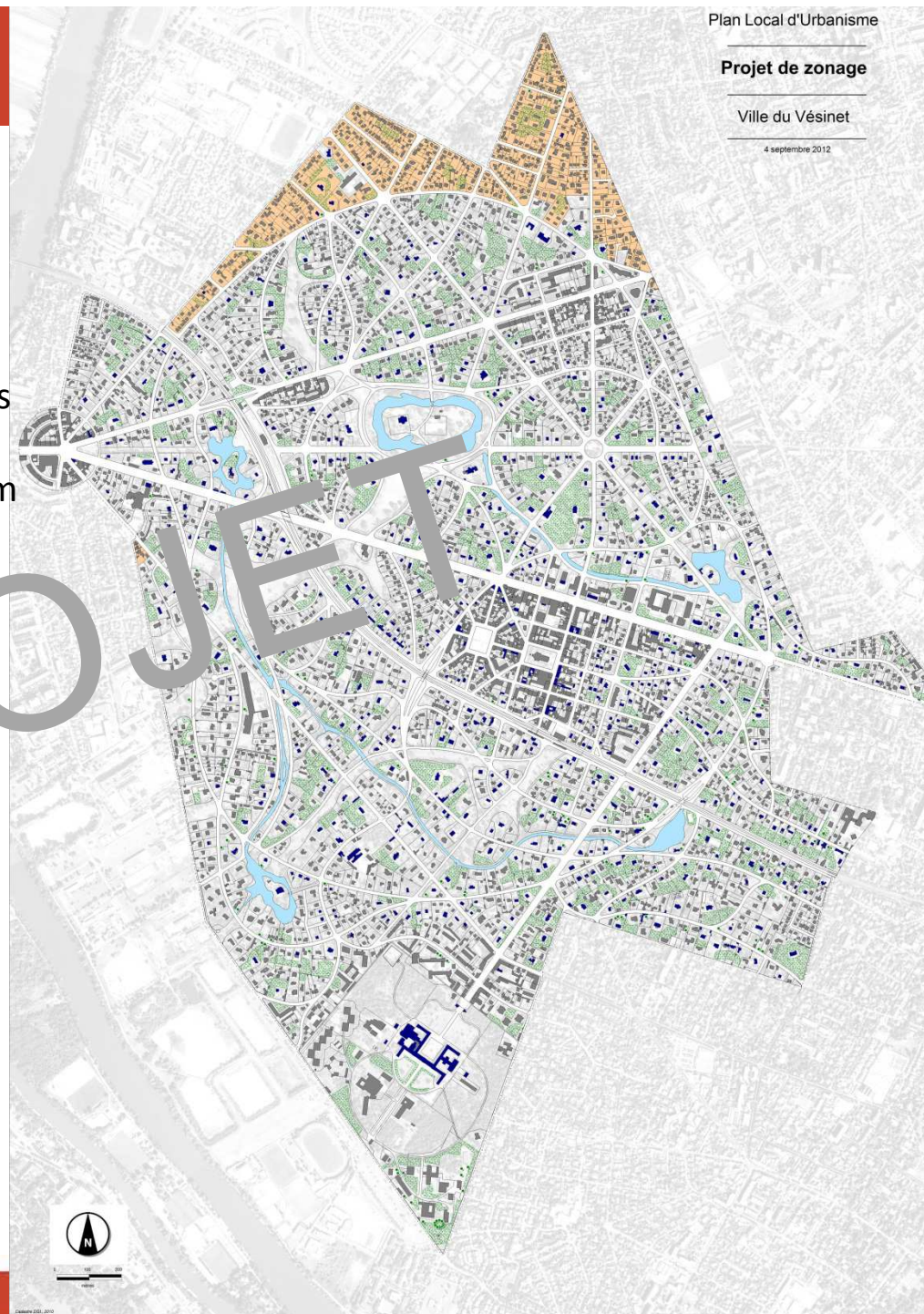
Pas de balcons tournés sur limites séparatives latérales

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 faîtage

Espaces verts de pleine terre : au moins 60% (50% en UFa, UFb et terrains de moins de 600m²)

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



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 m² 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 séparatives avec distances selon la largeur des terrains (+ ou - 24m) et la hauteur des constructions.

- Retrait fond de terrain : = hauteur ou ½ 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 faîtage

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

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





Zone UL: équipements d'intérêt collectif

30

Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012

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 m² : 70% maximum

800 m < Terrains < 2 000 m² : 60% maximum

Terrains > 2 000 m² : 50% maximum

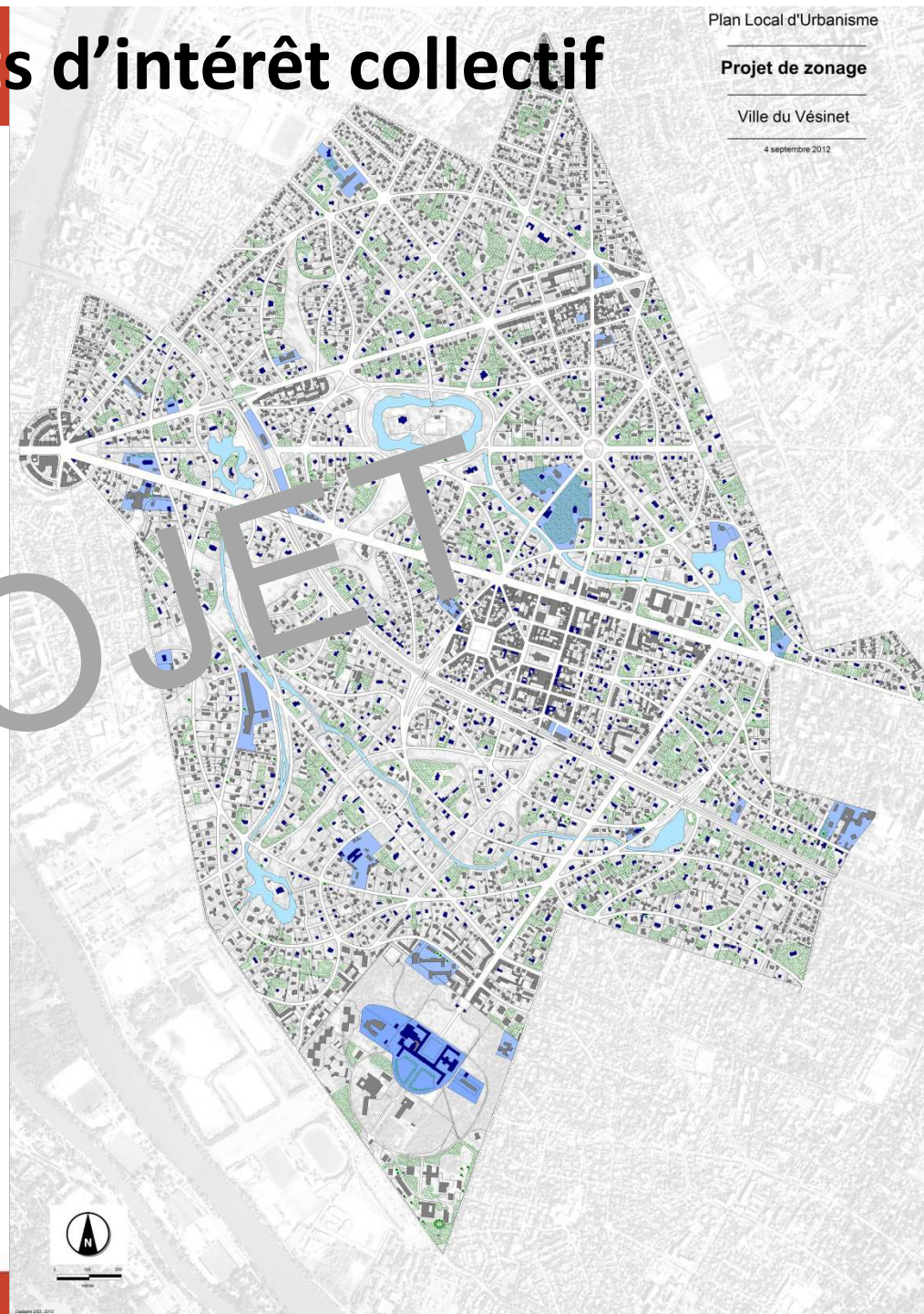
ULa : 50% maximum

Hauteur maximale des constructions :

À l'égout du toit ou acrotère : 12m

Au faîtage: 15 m

Pas de COS : autres règles = gabarits maximum



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, mobiliers urbains, annexes utiles à l'entretien, la surveillance et la gestion de ces espaces de loisirs)

Emprise au sol

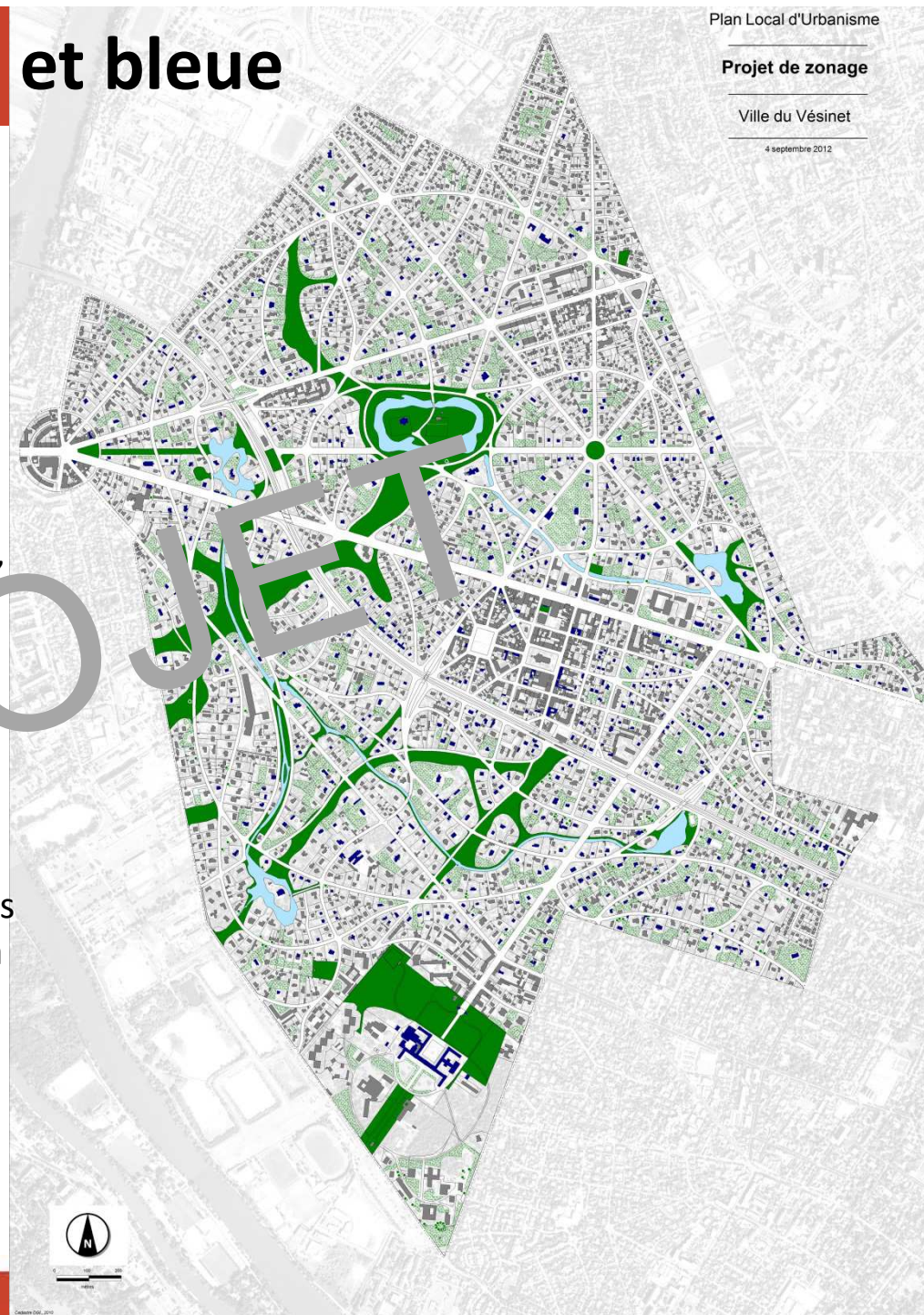
Na : des aires constructibles sur et autour des constructions/installations existantes

Nb : limiter l'emprise au sol des installations autres que les mobiliers urbains et aires de jeux : 50 m² à 100 m² maximum

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

Nb : 5 à 7 m

Pas de COS



- 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, prairies, 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)

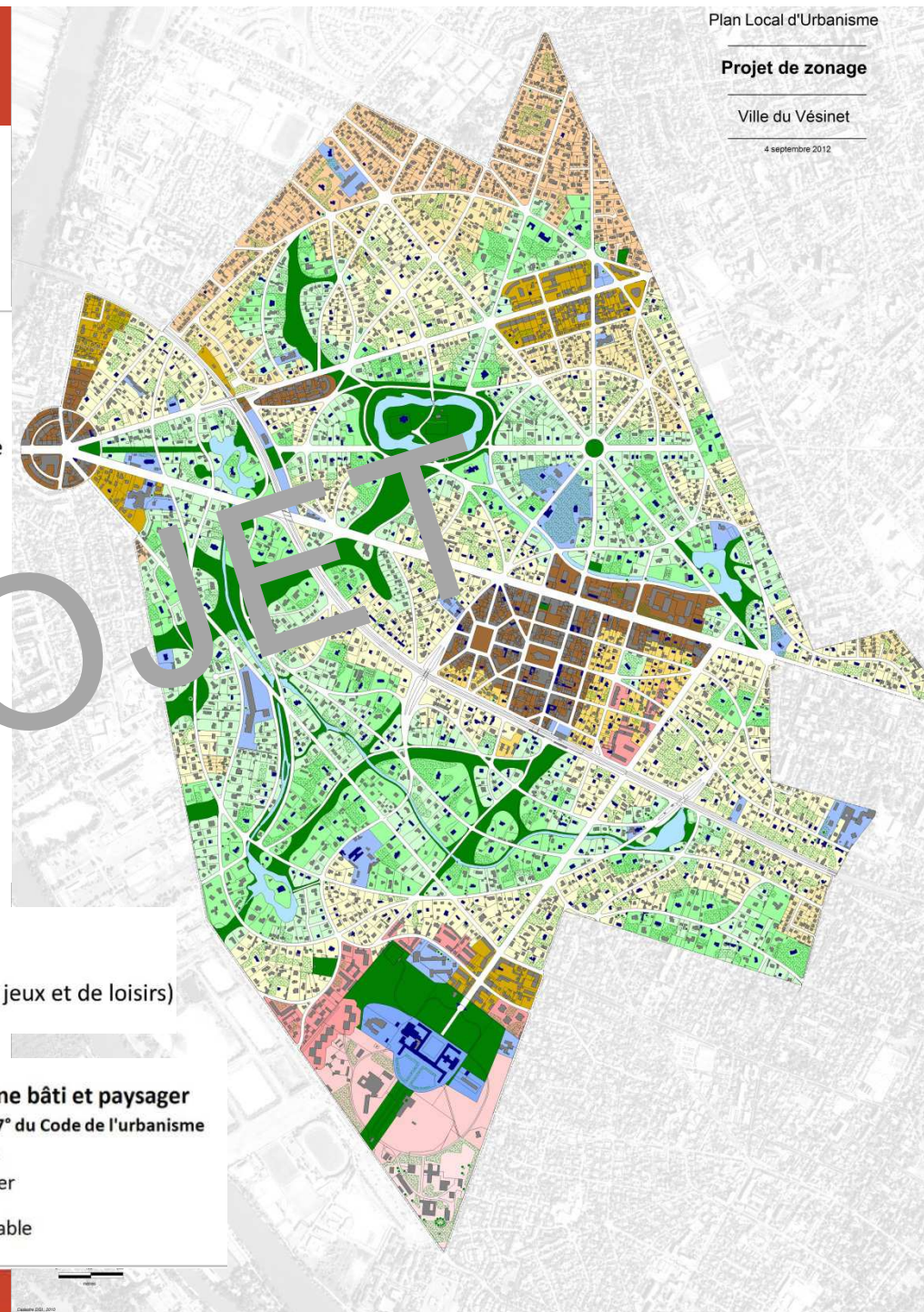
Alignement supérieur à la règle générale

- 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

Une élaboration en 4 étapes

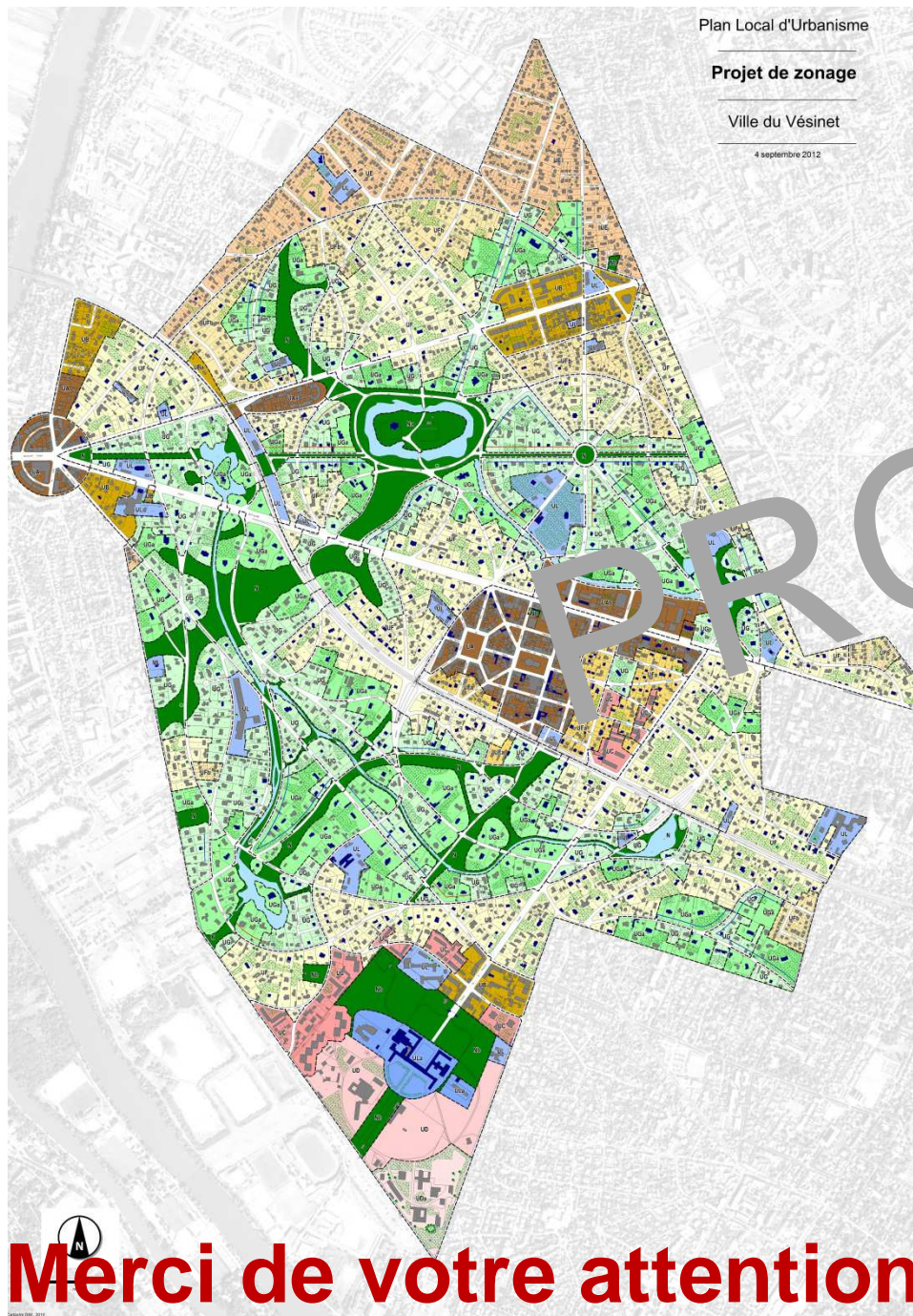


Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012



Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage

Ville du Vésinet

4 septembre 2012



 **Merci de votre attention**

Quelques principes généraux du règlement

35

Dispositions communes aux zones U				
Articles 1 et 2 Destinations constructions	Article 3 Accès des terrains	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 5 Surface des terrains	Article 11 Aspect extérieurs
<ul style="list-style-type: none"> • Mixité dans les zones de centralités (UA, UB) • UA / UB Commerce < 3000 m² • Equipements d'intérêt collectif • Bureaux : Bld Carnot, Routes de Croissy et de Montesson 	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain accessible par voie carrossable de 3,50 m. ou 5 m. si 2 sens • 1 seul accès/terrain 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau séparatif d'assainissement • EDF/GDF dissimulation des coffres en façade ou clôtures • Paraboles et antennes en retrait ou dissimulées en toiture • Local poubelle pour les déchets ménagers 	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet sauf en secteur UG (1000 m² minimum) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions façades, toitures et clôtures • Préservation des 716 constructions remarquables • Impact visuel réduit au maximum pour les installations techniques en toiture • Imposer des rythmes de façades ou longueurs maximum

Quelques principes généraux du règlement

Article 12 : normes de stationnement

- **Logement** : 1 place / tranche entamée de 100 à 75 m² 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 m². Si supérieur à 300 m² : 1 place / tranche entamée de 100 m²
- *Projet de PDUIF : rayon de 500 m autour des gares : pas plus de 1 place / 55 m² de surface de plancher (norme **maximum**)*
- **Zone UD** : commerce/bureaux : 1 place / tranche entamée de 60 m²
- **Autres zones résidentielle** : 1 à 2 places pour la première tranche de 150 m² puis 1 place / tranche complète de 100 m², (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 m² / **logement** et un local de 10 m² pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher. **Bureaux** : 1 m² / 100 m² de surface de plancher*
 - *Autres activités, si > 500 m² de surface de plancher : 1 place / 10 employés*
- **Stationnement des 2 roues motorisées - bureaux** : 1% de la surface de plancher / 10 m² minimum