Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 13 février 2014
Le Maire,

Didier JONEMANN

SOMMAIRE

Partie 1 : Les cadres de la planification urbaine 4

Du POS au PLU 4

La planification régionale 5

Partie 2 : Le Vésinet, une identite urbaine et paysagère absolument singulière 10

L'histoire et la géographie de la ville-parc 10

Les formes d'une ville : parcellaire et densité bâtie 13

Les valeurs paysagères identitaires de la ville-parc 16

Les repères urbains 36

La protection du patrimoine paysager et du patrimoine bâti 43

Surfaces agricoles et développement forestier. 47

Partie 3 : Equilibres sociaux et économiques 48

Démographie 48

Le logement 53

L'activité économique et l'emploi 63

Partie 4 : Fonctionnement de la ville 72

La mobilité urbaine 72

Les équipements collectifs 87

Partie 5 : Etat initial de l'environnement 95

Climat et qualité de l'air 95

La biodiversité comme valeur paysagère : la trame verte 97

Le Vésinet et l'eau 101

La gestion des déchets 113

L'exposition de la commune aux risques majeurs et aux nuisances 118

Energie, consommation d'énergie, énergies renouvelables 124

Partie 6 : Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement 131

Explication des choix retenus pour établir le PADD 131

Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation 139

Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables 140

Justification de l'insertion de dispositions particulières 163

La satisfaction des besoins en matière de production de logements 169

Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur 171

Partie 7 : L'analyse de la consommation d'espaces 175

Annexes 176

Glossaire 177

PARTIE 1 : LES CADRES DE LA PLANIFICATION URBAINE

DU POS AU PLU

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) du Vésinet, a été approuvée par arrêté préfectoral, le 27 mars 1979. Ce document a fait l'objet d'une révision approuvée le 24 février 1992.
Depuis, il a subi plusieurs modifications qui ont été respectivement approuvées, le 24 juin 1993 et le 1er février 2000. Le POS du Vésinet a également été mis à jour par arrêtés du maire à deux reprises, le 22 février 2001 et le 24 août 2001.
Le document a également fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2005 (place du marché) et en 2009 (éco-quartier de l'Hôpital).

> ***SCURE (Société de Conseil et Réalisation d'Etudes), Analyse du POS, 2002***
> *« Approuvé en 1992, le dossier de POS du Vésinet marque une étape majeure dans l'histoire de l'urbanisme Vésigondin. Se voulant dans la continuité du cahier des charges de 1863 fondateur du Vésinet et du plan d'urbanisme de détail approuvé en 1970, le document approuvé en 1992, adapte la règle d'urbanisme au cadre juridique des plans d'occupation des sols, tout en gardant « dans l'esprit et la lettre » l'empreinte profonde du passé Vésigondin.*
> *Dix ans après, au regard de l'évolution législative et réglementaire ainsi que jurisprudentielle, le contenu du POS du Vésinet, ne répond qu'imparfaitement aux exigences du code de l'urbanisme ce qui rend son application délicate et sujette à contentieux. »*

L'ELABORATION DU PLU

Par délibération du 28 mai 2008, le Conseil municipal du Vésinet a décidé d'engager la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent Plan Local d'Urbanisme a vocation à se substituer à ce document.

LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

L'Etat dans le cadre de son porter à connaissance (daté d'avril 2009) a insisté sur quelques enjeux fondamentaux pour la commune du Vésinet, parmi lesquels trois priorités :

- Le PLU devra permettre d'augmenter la construction de logements et de favoriser la mixité sociale ;
- La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la commune constitue une autre priorité. Une vigilance particulière sera portée à la complémentarité entre le nouveau PLU et la ZPPAUP en cours d'élaboration ;
- Le logement est une priorité dans les Yvelines, et l'élaboration du PLU est l'occasion de détailler les besoins spécifiques de la commune.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

Le SDRIF est le document de planification de référence pour l'aménagement du territoire dans toutes ses dimensions : développement économique, habitat, transports, préservation de l'environnement, implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale. Il constitue le document-cadre de référence pour l'aménagement de l'espace et le développement du territoire régional.

Le SDRIF a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. Les documents d'urbanisme, SCOT et PLU doivent être « compatibles » avec le SDRIF.

Cette notion de « compatibilité » fait référence à l'esprit général du schéma et est différente de celle de « conformité », qui fixe des règles précises et chiffrées à respecter. Ainsi, le SDRIF ne peut servir à lui seul à accorder ou refuser un permis de construire, ou obliger à démolir pour reconstruire. C'est un document avec lequel les SCOT et PLU doivent être « compatibles », ce qui signifie que ces documents doivent globalement permettre la réalisation des objectifs du SDRIF.

Une carte de destination générale des sols précise les grands objectifs de développement par territoire.

Le SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1994 est actuellement le seul en vigueur. En effet, la révision de ce document, lancée par décret du 31 août 2005, n'a jamais abouti : le projet de SDRIF adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008 n'a pas fait l'objet d'une approbation par décret.

La lecture de la carte (ci-après) ne fait pas apparaitre d'objectifs ou de prescriptions majeures sur la commune du Vésinet. Y figurent les éléments suivants :

- L'ensemble du territoire est identifié en qualité « espace urbanisé » ;
- Les pelouses de la Ville –Parc apparaissent sous l'intitulé « espace paysager ou vert »
- Le tracé structurant de la ligne de RER A est indiqué.

LE VESINET SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES SOLS DU SDRIF 1994



URBANISATION

- Paris / Pôle important de proche couronne
- Pôle d'intérêt régional
- Ville trait d'union
- Espace urbanisé
- Espace urbanisable
- Espace partiellement urbanisable

ENVIRONNEMENT

- Bois ou forêt
- Espace paysager ou espace vert
- Espace vert à créer
- Espace agricole
- Réseau hydrographique
- Centre de production d'eau potable existant
- Centre de traitement des eaux usées existant
- Centre de traitement des déchets existant
- Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain	Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
Voirie						
Voirie rapide principale						
Voirie rapide						
Voirie de désenclavement						

(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé

	Existante	Extension en projet
Transports en commun		
Réseau ferré d'intérêt régional		
Réseau métropolitain		
Site propre structurant		
Réseau TGV		
Réseau ferré de fret		
Réseau EDF 400 KV		
Plateforme aéroportuaire		
Plateforme portuaire		

Emprise technique

Extrait de la carte de destination générale des sols – Source : Projet de SDRIF 1994

L'INTERCOMMUNALITE : LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BOUCLE DE LA SEINE

Source : Communauté de communes de la Boucle de la Seine

Le Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation (SIEP), ancêtre de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine créé par arrêté préfectoral du 22 juin 1988, avait pour compétence l'élaboration d'un Schéma Directeur sur son territoire composé alors des communes de Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Montesson, Le Vésinet, Sartrouville et Le Pecq (rive droite).

Sur cette même base territoriale, mais sans la commune du Pecq, la **Communauté de Communes de la Boucle de la Seine** a été créée le 1er janvier 2006. Elle couvre 3900 hectares pour plus de 171 000 habitants.

Données de population au 1er janvier 2010

Carrières-sur-Seine	15 814 habitants	504 hectares
Chatou	30 535 habitants	509 hectares
Croissy-sur-Seine	10 359 habitants	344 hectares
Houilles	31 270 habitants	441 hectares
Montesson	15 123 habitants	756 hectares
Sartrouville	52 084 habitants	846 hectares
Le Vésinet	16 920 habitants	500 hectares

Source : Communauté de communes de la Boucle de la Seine

Les missions de la Communauté de Communes sont notamment :

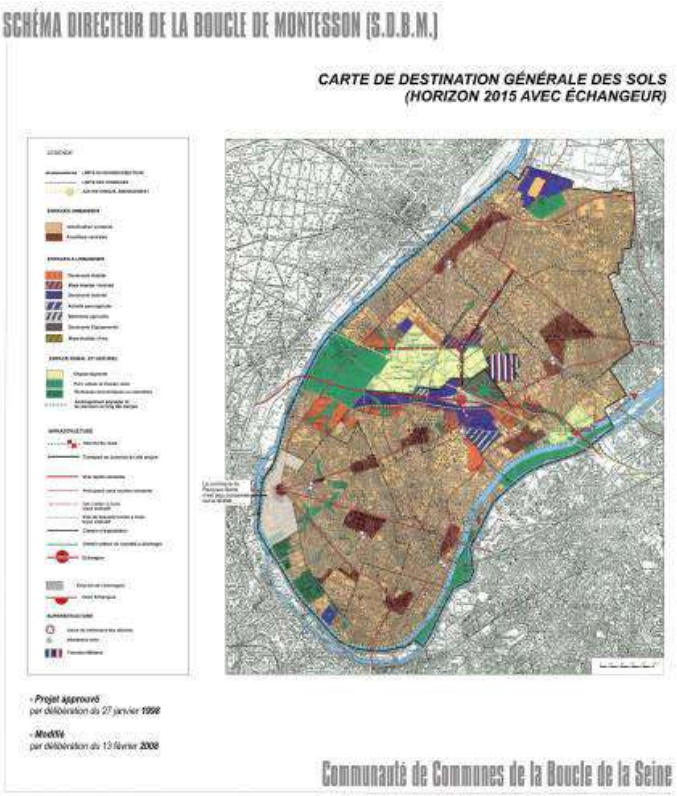
- L'aménagement du territoire comprenant entre autres l'aménagement de la Plaine de Montesson dans le cadre du schéma directeur d'Ile-de-France en cours de révision.
- La mise en œuvre d'une politique du logement visant à sauvegarder à la fois la mixité et l'équilibre existant à l'intérieur des communes et l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal.
- La recherche de solutions destinées à améliorer la circulation et les transports en commun notamment par l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains.
- Les actions de développement économique.
- La protection de l'environnement, la mise en valeur du cadre de vie et la gestion des déchets.

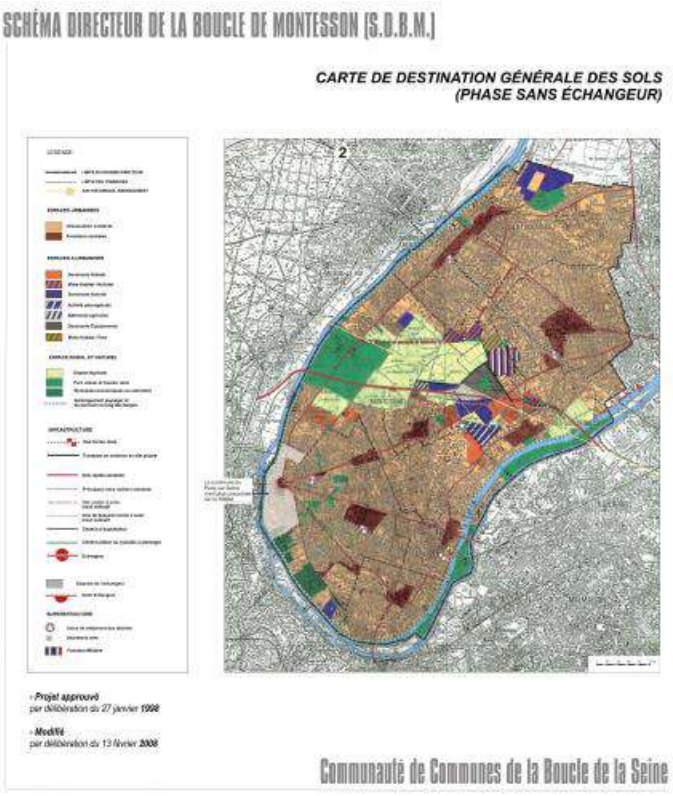
LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA BOUCLE DE MONTESSON

Source : Communauté de communes de la Boucle de la Seine

Le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson a été approuvé le 27 janvier 1998 et modifié en dernier lieu le 13 février 2008.

Ce schéma directeur est fondé sur la base de deux hypothèses de développement: l'une avec la création d'un échangeur dans la Plaine et l'autre sans création d'échangeur.





Le schéma directeur de la Boucle de Montesson : les deux hypothèses

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain soumet les Schémas Directeurs locaux dont l'approbation est intervenue avant son entrée en vigueur - ce qui est précisément le cas du SDBM approuvé en 1992 - au régime juridique des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

La révision de ces schémas directeurs doit être réalisée en l'état actuel du droit au plus tard le 14 décembre 2010. A défaut, ces schémas directeurs deviennent caducs.

LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT)

Source : Communauté de communes de la Boucle de la Seine

Par délibération en date du 18 mars 2009, le Conseil communautaire de la CCBS a décidé la prescription de la révision du SDBM valant élaboration du SCOT de la Boucle de la Seine.

À cette occasion, les membres du conseil communautaire ont approuvé les objectifs suivants :

1. GARANTIR UNE CROISSANCE EQUILIBREE DU TERRITOIRE VISANT, NOTAMMENT, A LA MIXITE SOCIALE :
   - Garantir une croissance harmonieuse et équilibrée en termes de population et de développement économique grâce aux opérations d'aménagement en cours ou programmées ;
   - Renforcer les solidarités en adaptant l'offre de logements à la diversité de la demande et en favorisant l'accès au logement pour tous ainsi que la mixité sociale ;
   - Promouvoir les opérations de renouvellement urbain ;
   - Assurer la pérennité du parc social existant par la revalorisation des quartiers d'habitat social, la réduction de la vacance et de l'habitat insalubre et poursuivre la production de logements sociaux en saisissant des opportunités foncières ;
   - Assurer un niveau de services de proximité significatif et équilibré pour l'ensemble du territoire.

2. FACILITER LES DEPLACEMENTS POUR AMELIORER L'ACCESSIBILITE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES ATTACHES AU DEVELOPPEMENT DURABLE :

- Développer les transports en commun en améliorant le niveau et le maillage d'un réseau d'infrastructures de transports collectifs efficace ;
- Améliorer la desserte interne et réduire la circulation de transit ;
- Résoudre la question de l'échangeur de l'A 14 et sortir de l'incertitude ;
- Favoriser les moyens de déplacement les moins polluants en développant des modes de circulation doux (développement du réseau de pistes cyclables) et en requalifiant les axes de circulation et les espaces publics.

3. CREER LES CONDITIONS A L'ACCUEIL D'ACTIVITES NOUVELLES ET AMELIORER LE TAUX D'EMPLOI

- Favoriser l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée et porteuses d'emplois dans les secteurs secondaire, tertiaire et tertiaire supérieur en mettant en œuvre :
- Des conditions de règle d'urbanisme et d'aménagement des zones qui répondent aux besoins des entreprises, en termes de densité et de qualité notamment ;
- Des conditions d'accès et de desserte en transports collectifs attractives ;
- Des services de proximité qui apportent une bonne qualité de vie pour les personnes qui seraient amenées à travailler dans ces espaces d'activités.

4. METTRE EN ŒUVRE UN RESEAU MAILLE D'ESPACES VERTS ET DE PROMENADES

La trame verte de la Boucle a pour objectif, au-delà du souhait de maintenir des espaces à l'état naturel, de constituer à terme un véritable réseau maillé d'espaces verts et de promenades permettant, notamment, de traverser la Boucle ou encore de la contourner en longeant les rives de la Seine.

5. GARANTIR LE MAINTIEN DU PARC URBAIN.

Ne pas revenir sur le maintien d'un parc urbain d'environ 130 hectares, pour des activités de sports et de loisirs, prévu par le SDBM et considéré comme un acquis.

6. CREER LES CONDITIONS LES PLUS FAVORABLES AU MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE.

- Ne pas revenir sur le maintien d'au moins 200 hectares répartis entre la Plaine de Montesson (située sur Carrières-sur-Seine, Sartrouville et Montesson) et le territoire de la Plaine sur l'eau (située à Carrières-sur-Seine), prévu par le S.D.B.M. ;
- Maintenir ou créer des zones de hangar pour les activités agricoles ;
- Utiliser les nappes phréatiques pour éviter l'utilisation d'eau de ville par les agriculteurs ;
- Mettre en place des baux à long terme pour les agriculteurs.

7. DEVELOPPEMENT DURABLE, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LUTTE CONTRE LES NUISANCES DE TOUTE NATURE.

- Assurer la gestion économe de l'énergie et rationnelle des fluides ;
- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau et de l'air ;
- Mettre en valeur le patrimoine représenté par le Seine et ses berges ;
- Développer la démarche Haute Qualité Environnementale en matière de construction.

8. METTRE EN ŒUVRE LES PRINCIPES DU SCOT DANS LE RESPECT DES SPECIFICITES LOCALES

Coordonner les actions locales en matière d'aménagement du territoire et, à partir d'une approche privilégiant le développement durable, veiller à la cohérence des politiques sectorielles centrées sur l'urbanisme, l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement et les équipements.

PARTIE 2 : LE VESINET, UNE IDENTITE URBAINE ET PAYSAGERE ABSOLUMENT SINGULIERE

Note méthodologique : les parties 2 à 4 du présent rapport de présentation constituent le diagnostic territorial.

L'histoire et la géographie de la ville-parc

LES ARMOIRIES DU VESINET

Source : Site de la Ville du Vésinet, 2009

La description héraldique des armoiries du Vésinet est la suivante : « de gueules au cor de chasse d'or, contourné et virolé d'argent ; au chef cousu d'azur, chargé d'une marguerite, boutonnée d'or, tigée et feuillée de sinople, accotée de deux feuilles de chêne d'or, celle à dextre posée en bande et celle à senestre posée en barre. L'écu sommé d'une couronne murale et accoté de deux branches de chêne naturel. »
Les armoiries du Vésinet sont adoptées par le Conseil municipal le 2 août 1897 et officialisées par arrêté municipal du 2 août 1898.
Deux projets, antérieurs d'une trentaine d'années, existent : celui de 1869 substitue au monogramme S.M.V. (Sainte Marguerite du Vésinet), initialement retenu, une « villa d'argent accompagnée de deux marguerites d'or ». La devise adoptée est « robur et venustas », c'est-à-dire « force et beauté », préférée à l'autre devise « quercus marguaritis emicant », qui signifie « les chênes s'élèvent d'entre les marguerites ».

Les armoiries actuelles, dont le dessin est dû à Eugène Bénard, deuxième secrétaire de mairie du Vésinet, abandonnent la « villa d'argent » et font apparaître le cor, rappelant la légende selon laquelle Roland a fait retentir son olifant dans la forêt du Vésinet où il a été victime de la trahison de Ganelon. La guirlande de feuilles de chêne entourant l'écu symbolise le passé de la forêt du Vésinet. La marguerite évoque sainte Marguerite, patronne du Vésinet, choisie par Alphonse Pallu, le créateur de la commune, qui avait donné ce patronyme à ses deux filles, Marie-Marguerite et Marguerite-Marie. La couronne rappelle l'appartenance de l'ancienne forêt au domaine royal durant de nombreux siècles.

LA CONCEPTION DE LA VILLE-PARC

L'ambition et la conception du projet du Parc du Vésinet sont issues d'une association de concepteurs, le Comte de Choulot - Paysagiste, Pierre Joseph Olive - Architecte paysagiste, M. Dufrayer - Chef des eaux de Versailles et M. Petit, Ingénieur des ponts et chaussées.

Le Vésinet fut la première ville dotée d'un plan d'urbanisme qui comportait les documents maîtres de l'urbanisme actuel :

- Le Plan d'ensemble
- Le Plan de lotissement
- Le règlement

Le caractère unique du Vésinet est issu du modèle français d'urbanisme paysager formalisant une conception urbanistique d'ensemble maîtrisant à la fois les espaces publics et également les espaces résidentiels.



Extrait de la vue cavalière du village du Vésinet – Source : Rapport de présentation de la ZPPAUP

> *Il ne s'agit plus seulement, comme l'avait fait Auguste Constantin trente ans plus tôt, de créer une anti-ville en morcelant le vaste parc d'un grand château baroque, mais bien de concevoir un paysage urbain d'un genre nouveau, à la fois ville et campagne, à la fois clair et confus, unitaire et divisé, individuel et collectif. Aussi compliqué qu'une vraie ville, avec ses quartiers, mais aussi vaste qu'un grand parc où l'on peut se promener à l'infini, le lotissement du Vésinet est vraiment un paysage urbain d'un genre nouveau, une utopie réalisée.*
>
> *Le Vésinet, Modèle français d'urbanisme paysager 1858-1930*

Les principes de composition de la Ville-Parc sont conçus par le Comte de Choulot et datent de 1858. A partir de la forêt existante, il conçoit le projet en prenant en compte le paysage et transformant le boisement existant. Les principaux éléments de cette conception sont la création des voies, le dessin des lacs d'eau, des rivières, l'organisation des prairies et des coulées vertes, le tout inspiré des jardins pittoresques anglais.

> *« Tout a été calculé de manière à donner aux habitants de la nouvelle colonie les agréments de la campagne, avec toutes les facilités que présentent les centres de population. Donner à chaque propriétaire la jouissance d'un parc public, avec son animation, ses vues ravissantes, ses eaux, ses prairies, à côté du calme de la vie privée, tel est le programme qu'il s'agissait de remplir. Des percées pratiquées pour créer des prairies qui ne seront jamais ni replantées, ni bâties, font pénétrer dans le parc l'air et la lumière, en augmentant la salubrité, et assurent à tous les terrains qui les bordent, ainsi qu'aux promenades, la jouissance perpétuelle des charmants paysages qui l'entourent. Les voies de circulation ont été calculées elles-mêmes pour faire naître à chaque instant, sous les yeux du promeneur, des scènes toujours nouvelles. »*

Source : Notice d'Alphonse Pallu , 2009

LES GRANDES ETAPES HISTORIQUES DE FORMATION DU TERRITOIRE

Déjà au XVIIIe siècle, la forêt s'organise à partir du rond-point du Pecq et des axes qui y convergent.

L'attrait de la campagne et l'accessibilité générée par le développement de la voie ferrée conduit à la conception de deux projets : l'asile de convalescence et la ville-parc. En 1856 est créée la Société Pallu, pour mettre en œuvre la réalisation du lotissement. Les premiers lots sont vendus dès 1858, lorsque les pelouses, coulées vertes, lacs et rivières sont tracés. Les secteurs les plus denses sont conçus à l'origine, tels que le centre-ville et la place du Marché, la centralité commerciale du Petit Montesson (quartier des Charmettes) et le rond-point du Pecq. Le Vésinet devient une commune en 1875.

L'urbanisation s'est développée essentiellement sous forme d'habitat individuel, dans un premier temps au Sud du boulevard Carnot, puis après les années 1860 au Nord, tandis que la densification du centre-ville et du pôle gare s'est opérée en parallèle.

Le Vésinet, Modèle français d'urbanisme paysager 1858-1930

> *« Aussi compliqué qu'une vraie ville, avec ses quartiers, mais aussi vaste qu'un grand parc, où l'on peut se promener à l'infini, le lotissement du Vésinet est vraiment un paysage urbain d'un genre nouveau, une utopie réalisée ».*
> *François Loyer*

LES FORMES D'UNE VILLE : PARCELLAIRE ET DENSITE BATIE

D'une superficie de 500 hectares, le territoire communal du Vésinet est totalement urbanisé. Le Vésinet est marqué principalement dans son organisation par :

- La présence et le paysage uniques de la ville-parc : des espaces résidentiels pavillonnaires, jouxtés par les lacs, les rivières et les pelouses. Le parcellaire est majoritairement de grande taille ;

- Les lieux de centralité, marqués par un parcellaire plus étroit et une densité bâtie typique des centres urbains (tissu urbain dense, espace bâti continu, parcelles restreintes) ;

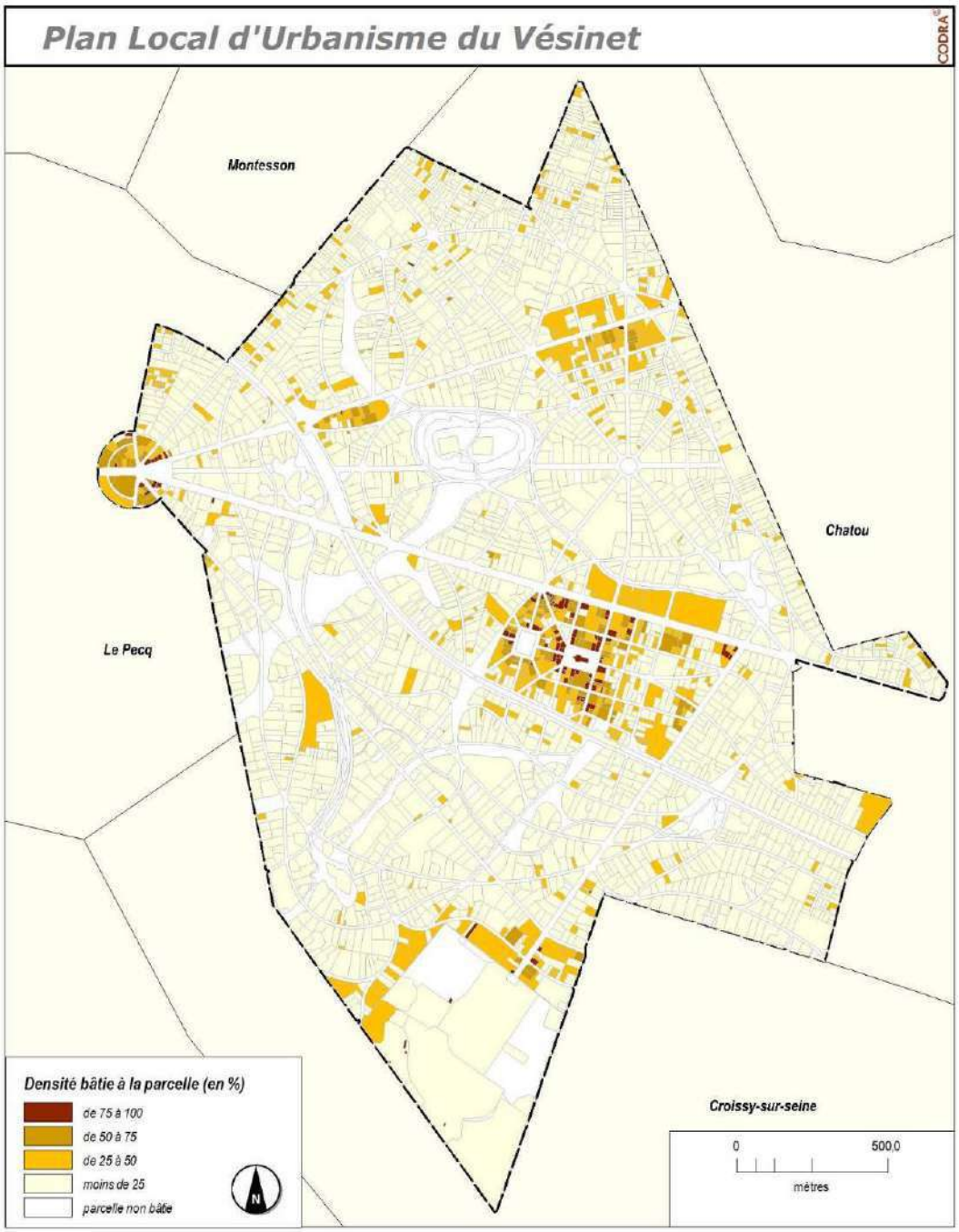
- Le quartier Princesse, marqué par l'emprise historique de l'Hôpital et le tissu urbain qui s'y rattache.

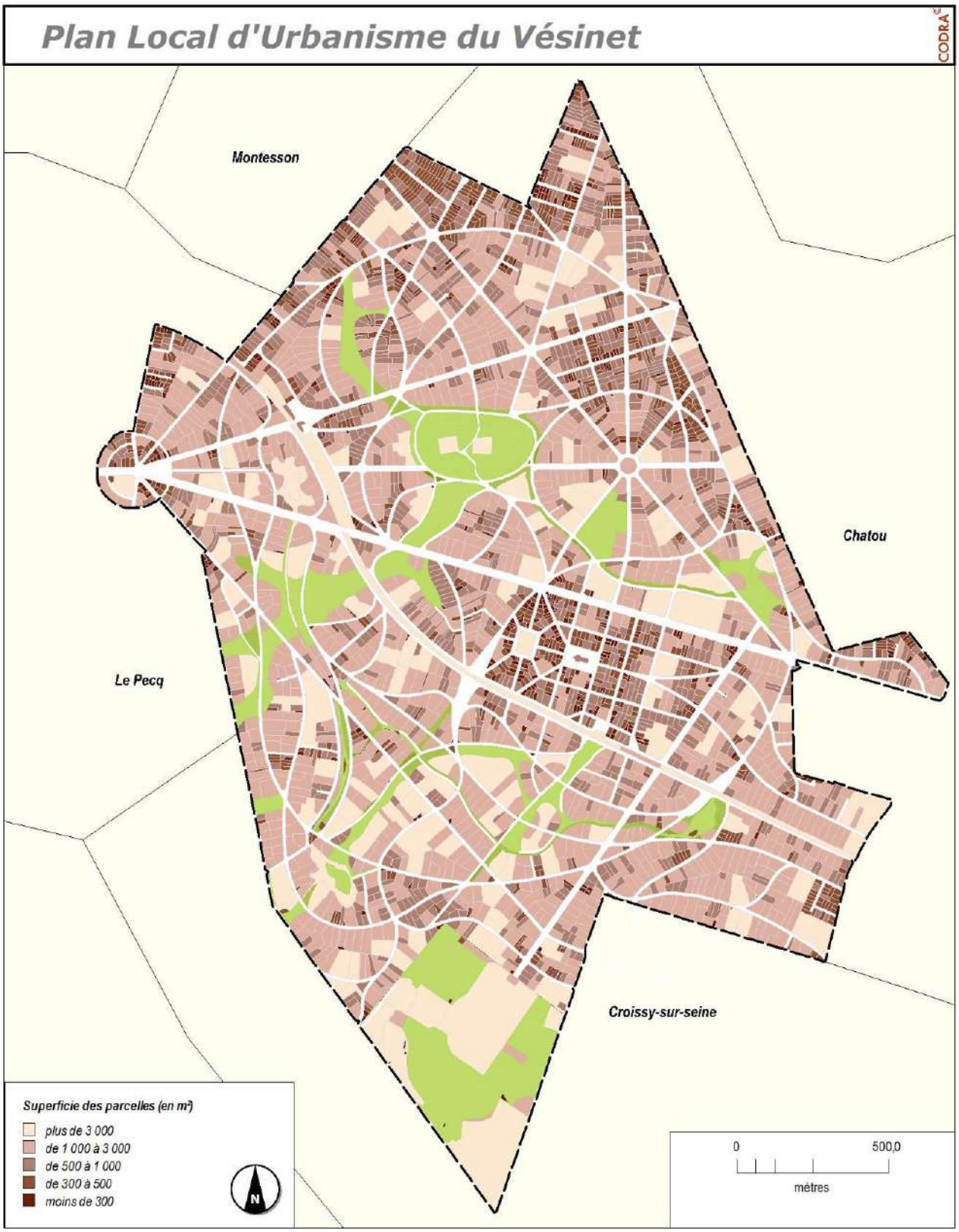
La répartition entre espaces bâtis et espaces verts
CODRA, 2010



La carte des densités bâties à la parcelle montre qu'une grande majorité des parcelles du Vésinet est caractérisée par une faible emprise bâtie au sol. Seuls les secteurs du centre-ville (le « Village »), du rond-point de la République, du quartier Princesse et de l'Est de la route de Montesson sont densément bâtis. Le bâti y est plus souvent constitué de logements collectifs et d'immeubles, et présente une mitoyenneté et une continuité des façades plus systématique.
On note également une concentration de parcelles d'emprise bâtie supérieure à 25% le long des franges du Nord de la commune, ce qui s'explique par leur plus faible superficie. Les parcelles occupées par des équipements, bâtiments de plus importante volumétrie, sont également repérables par un coefficient d'emprise au sol plus fort, de l'ordre de 25 à 50%.
Hormis les centralités du Vésinet, secteurs plus denses, la trame parcellaire est caractérisée par la présence de vastes parcelles, correspondant à l'habitat pavillonnaire de la ville-parc.
Le Nord de la commune est occupé par les parcelles les plus petites, généralement de moins de 500 m².

La densité bâtie
CODRA, 2010

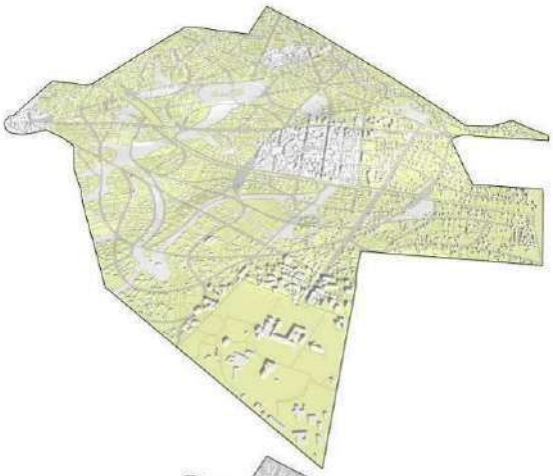



Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
CODRA
Montesson
Chatou
Le Pecq
Croissy-sur-seine
Superficie des parcelles (en m²)
plus de 3 000
de 1 000 à 3 000
de 500 à 1 000
de 300 à 500
moins de 300
N
0
500,0
mètres

LES VALEURS PAYSAGERES IDENTITAIRES DE LA VILLE-PARC

La très forte singularité du paysage urbain du Vésinet repose sur trois valeurs paysagères identitaires fondamentales qui sont :

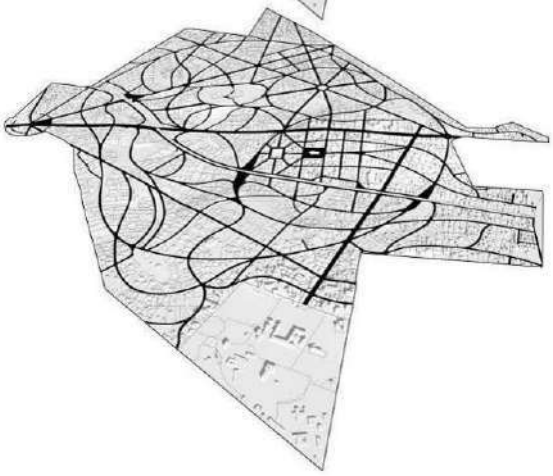
- Les espaces publics des rues et des avenues avec une ossature viaire largement issue du plan d'origine conçu par le Comte de Choulot ;
- Les espaces publics des lacs et rivières (décrits dans le chapitre « Etat initial de l'environnement »)
- Les jardins arborés des secteurs résidentiels (décrits dans le chapitre « Etat initial de l'environnement »)



LES JARDINS ARBORÉS DES SECTEURS RÉSIDENTIELS



LES ESPACES PUBLICS DES PELOUSES ET RIVIÈRES



LES ESPACES PUBLICS DES RUES ET AVENUES

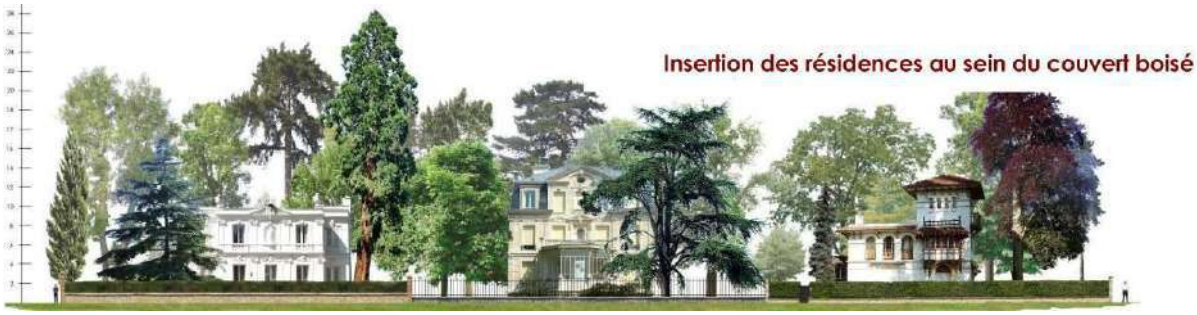
LES VALEURS PAYSAGERES DES SECTEURS RESIDENTIELS

Le caractère arboré des jardins privatifs participe de façon prépondérante au caractère paysager de la Ville-Parc. Largement boisées, ces latéralités participent à la qualité paysagère et à la mise en scène paysagère des espaces publics (cadre verdoyant, perspectives sur le grand paysage,…).



Le cahier des charges paysagères de cette grande opération immobilière imposait une relation visuelle directe entre les jardins privés et les espaces des jardins publics. Cette articulation entre espaces publics et espaces privés est un point majeur de la conception de la Ville-Parc.

L'ensemble des jardins privatifs arborés forme un ensemble cohérent et harmonieux participant à l'identité paysagère du Vésinet. La majeure partie du patrimoine végétal arboré se trouve sur les parcelles du lotissement et participe à l'effet de clair-obscur recherché par le concepteur pour mettre en scène les pelouses mais également participer à la qualification paysagère des voies.
La Ville-Parc ne peut donc être pensée sans la prise en compte du patrimoine boisé du domaine privé.
La densité du couvert végétal varie selon les secteurs urbains principalement en rapport avec les tailles de parcelles. La couverture végétale est fortement marquée sur les jardins remarquables et d'intérêt et déficiente sur les polarités urbaines et la partie nord de la commune.



Extrait de document – Source : Rapport de présentation de la ZPPAUP





Les pelouses

La ZPPAUP s'est attachée à repérer un ensemble de jardins d'intérêt et remarquables confortant l'identité de la Ville-Parc. La présence de structures arborées et d'arbres remarquables, la diversité des strates végétales existantes, les plans de compositions et les éléments architecturaux et paysagers pittoresques participent à l'identité paysagère du Vésinet.

L'ETAT ACTUEL DU PATRIMOINE

Les limites des jardins privatifs à l'origine perméables, ont tendance à s'opacifier et se refermer. Des clôtures opaques rompent le rapport de co-visibilité entre le domaine public et le domaine privé propre à la Ville-Parc.

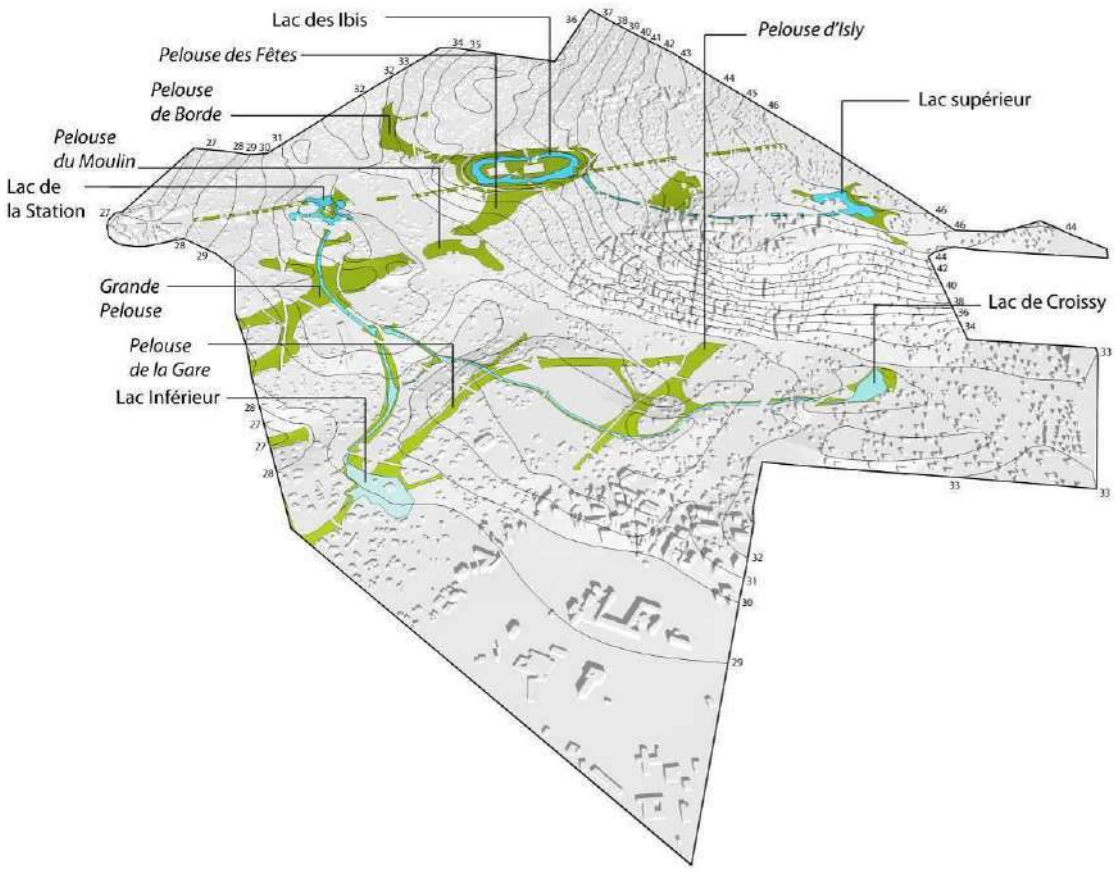
Le couvert végétal quant à lui tend à diminuer sur le domaine privé pour plusieurs raisons :

- Le morcellement des parcelles
- La densification du bâti
- La construction de piscines

Ces modifications participent à la disparition des grands arbres et arbres remarquables.

Les jardins privatifs
La Compagnie du Paysage, 2010





La conception du Parc se nourrit essentiellement de la prise en compte du contexte géographique et de la richesse du paysage extérieur : terrasses et château de Saint-Germain-en-Laye, colline boisée de Marly de Bougival et de Louveciennes, … Ces éléments sont mis en perspective depuis les pelouses et l'espace est aménagé de façon à canaliser l'attention vers ces centres d'intérêts.

Dans la tendance des parcs à l'anglaise, le paysage est travaillé sous l'angle du pittoresque avec ses rivières, ses lacs, ses diverses rocailles et ses cascatelles. Les larges « coulées de verdures » mettent en relation les lacs et participent au caractère exceptionnel de la Ville-Parc. Parallèlement à ces espaces ouverts, des espaces plus sinueux et intimes mettent en scène un paysage à la fois végétal et aquatique.

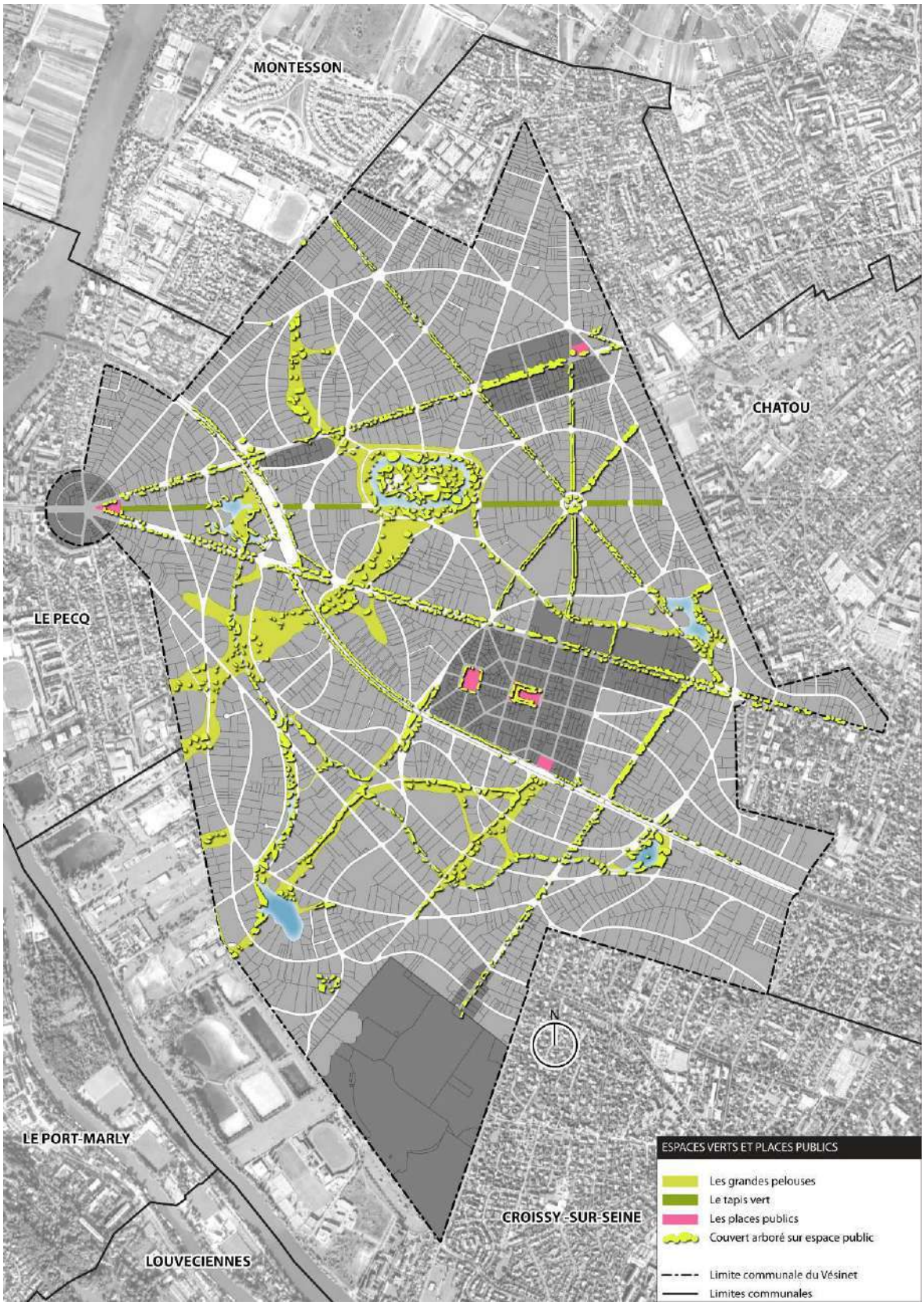
L'harmonie et l'originalité de la conception émane de l'importance accordée aux espaces libres. Les coulées vertes confortées par les espaces verts privatifs participent en contraste lumineux à mettre en scène de larges perspectives sur le grand paysage des coteaux de Seine.

> *« …, l'artiste trouve le moyen de varier à l'infini l'aspect de ses tableaux sous l'influence de l'ombre et de la lumière habilement fondues, combinées, il enrichit son paysage, l'anime et le féconde, en quelque sorte, par le concours de ces deux puissants auxiliaires. »*

Source La société d'Histoire du Vésinet Association loi de 1901

En 1934, les pelouses, lacs et rivières de la commune sont classées au titre des sites. Afin de protéger la conception d'origine de ces fondateurs, cette mesure de protection est renforcée par la suite par un cahier des charges construit sur la base de celui de 1863 et repris dans le précédent règlement d'urbanisme du POS.

Espaces verts et places publiques
La Compagnie du Paysage, 2010


MONTESSON
CHATOU
LE PECQ
LE PORT-MARLY
CROISSY-SUR-SEINE
LOUVECIENNES
N
ESPACES VERTS ET PLACES PUBLICS
Les grandes pelouses
Le tapis vert
Les places publics
Couvert arboré sur espace public
Limite communale du Vésinet
Limites communales

LES PELOUSES

Les pelouses sont les espaces publics majeurs de la Ville-Parc. Il s'agit d'espaces ouverts sur le ciel, d'espaces engazonnés et plantés de quelques beaux arbres.
Certains sujets centenaires en particulier des chênes et des pins majestueux sont hérités de la forêt préexistante (plantations à caractère forestier).

En dehors, les caractéristiques de la couverture végétale s'organisent sous 2 typologies :

- Les arbres ornementaux (marronniers, érables, peupliers, platanes, noyers robiniers, catalpas)
- Les arbres remarquables (cèdres, hêtres pourpres, séquoias, épicéa, ginkgo biloba, sapins)






« En se préoccupant de ces difficultés, en cherchant, pour ainsi dire, des garde-vue, dans la position étudiée des massifs, des groupes d'arbres, des mouvements de terrain même, savamment combinés, non-seulement on parvient à apercevoir les objets que l'éclat du soleil eût dérobés aux regards, mais on les voit avec des contrastes d'ombre, des teintes de lumière variées ou à travers une magie de clair-obscur qui forcent le promeneur à s'arrêter et à admirer. »

« partout où c'était possible, il fallait livrer passage aux points de vue de l'extérieur, procéder par grandes masses d'ombre et de lumière, et créer des scènes intérieures là où l'œil ne pouvait pénétrer jusqu'à l'horizon des collines. Des lacs, des rivières, de vastes prairies, nues ou parsemées de grands arbres, de puissants groupes d'arbres verts contrastant avec la couleur des chênes et des bouleaux, les festonnages pittoresques des lignes de faîte des bois, parfois trop uniformes, obtenus par des abatis exécutés avec intelligence et précautions, tels étaient les moyens offerts à l'artiste pour faire entrer, dans une harmonie générale, les teintes vaporeuses des lointains, les effets, plus rapprochés, des collines et les tons changeants d'un ciel pur ou chargé de nuages. »

Source La société d'Histoire du Vésinet Association loi de 1901

ETAT ACTUEL DU PATRIMOINE DES PELOUSES

En dehors des extrémités des pelouses, les jeux de mise en scène des vues et les rapports à la géographie recherchés par le Comte de Choulot depuis l'intérieur dans des « coulées de verdures » semblent avoir partiellement disparus. Ces vues ont disparu en raison des nouveaux développements urbains et le développement de la végétation. Ces perspectives intérieures sont quant à elles disqualifiées en raison du manque de qualité des espaces publics actuels.

Conçus à l'origine comme un lieu de détente et de promenade pour les résidents des villégiatures, ces espaces sont aujourd'hui également utilisés pour des parcours du quotidien comme en témoigne les nombreux chemins spontanés existants.





LE TAPIS VERT

Le « Tapis vert » est un axe n'appartenant pas au plan d'origine mais issu des anciens tracés forestiers de la forêt du Vésinet. Ce tracé voué à disparaître est finalement maintenu au cours de l'évolution du projet.
Cet axe droit orienté d'Est en Ouest sur la terrasse de Saint-Germain-en-Laye et ponctuellement interrompu au niveau du lac de la station, marque le paysage de la Ville-Parc et dessert une large partie de la commune.

Cet espace public était mis en scène depuis le rond-point par deux pavillons cadrant la perspective.



Entrée du parc. — Côté du Pecq.





ETAT ACTUEL DU PATRIMOINE

Le « Tapis vert » est aujourd'hui imperceptible depuis le rond-point de la République, le début de l'axe étant masqué par un parking et une végétation arbustive. Les aménagements sobres et épurés apparaissent aujourd'hui vieillissants et confèrent à l'espace une image peu valorisante.

Sur la séquence piétonne (avenue Médéric), les aménagements sont réalisés sommairement présentant des mâts d'éclairage provisoires et des allées en asphalte rouge assez dégradées.



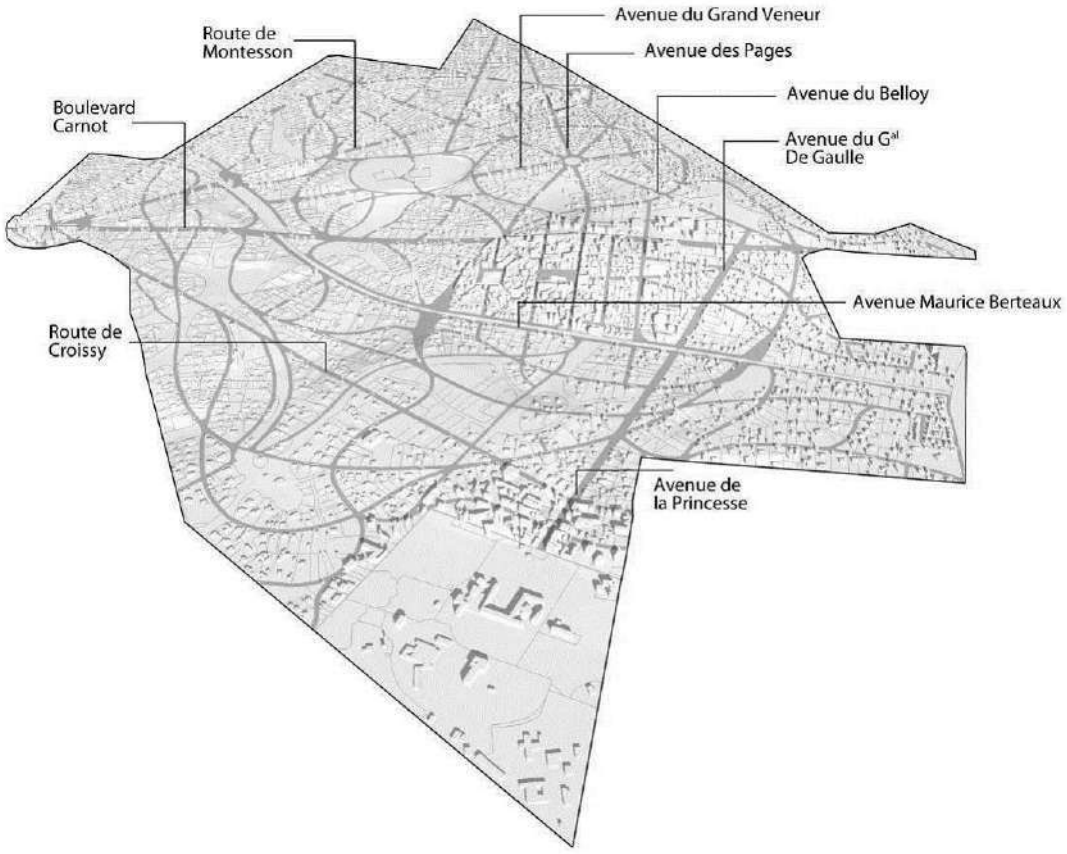


Sur la séquence du Grand Veneur, les aménagements correspondant à la conception d'origine, présentent un espace à dominante routière. L'espace faiblement sollicité par le trafic automobile ne présente pas de trottoirs et les parcours piétons s'organisent principalement sur l'espace de la chaussée.



LES VALEURS PAYSAGERES DES RUES ET AVENUES

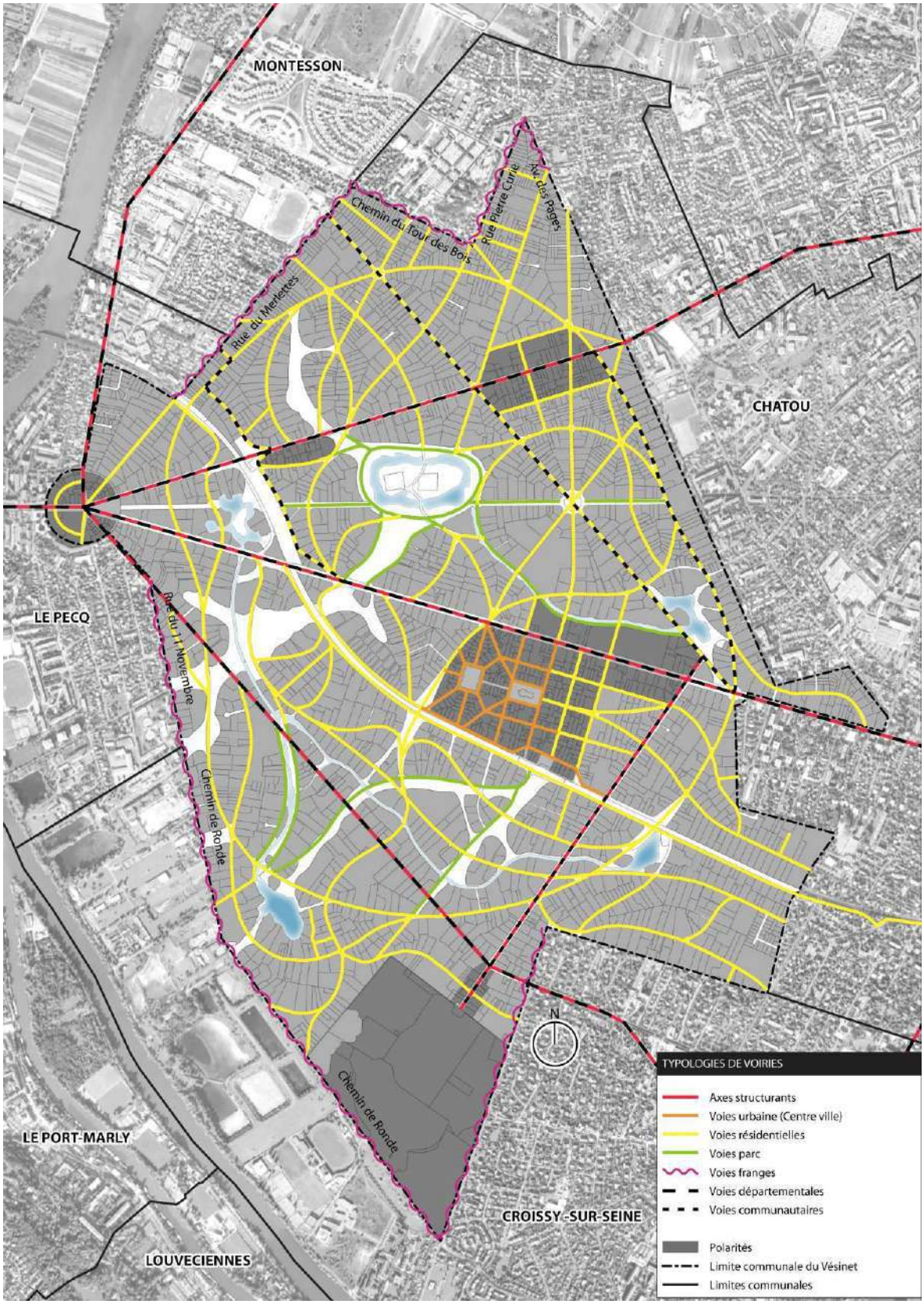
L'ossature viaire du Vésinet est largement issue du plan d'origine du Comte de Choulot avec ses voies structurantes en pattes d'oie rayonnant depuis la place de la République et ses multiples rues paysagères curvilignes. Les tracés du projet d'origine ont subi au cours de la mise en œuvre du projet, de nombreuses modifications dont le maintien de certaines allées cavalières. Ces différents tracés forment un maillage viaire dense et complexe dans lequel il est parfois difficile de se repérer.



LA VARIETE DES TYPOLOGIES DE RUES

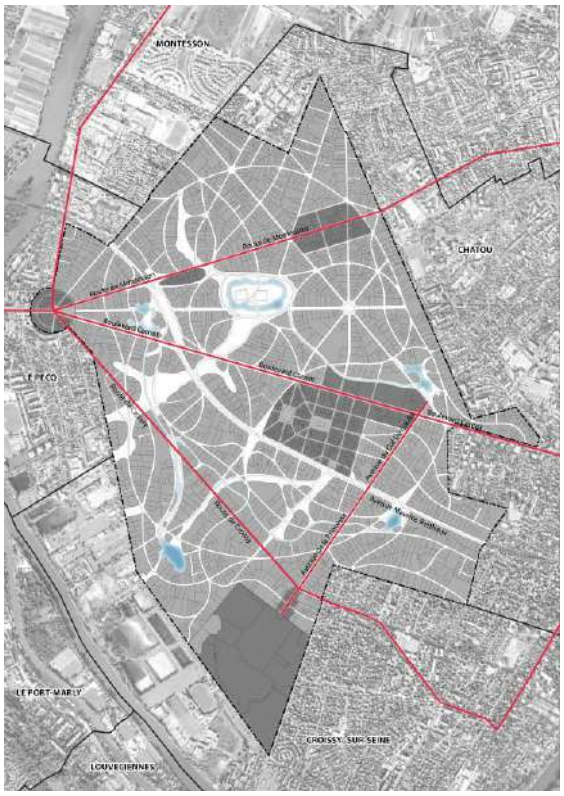
Ces espaces publics de la mobilité présentent une grande diversité d'ambiances paysagères. Quatre grandes typologies de rues marquent le paysage de la Ville-Parc.

Les typologies de rues
La Compagnie du Paysage, 2010



LES VOIES STRUCTURANTES

Rayonnants depuis le carrefour de la République, ces tracés rectilignes issus des chemins forestiers sont les axes structurants de la commune et relient Le Vésinet aux communes voisines. Routes d'intérêt départemental, leurs larges gabarits, leurs profils routiers, les alignements qui généralement les accompagnent et leurs profondes perspectives les rendent identifiables dans le paysage urbain.







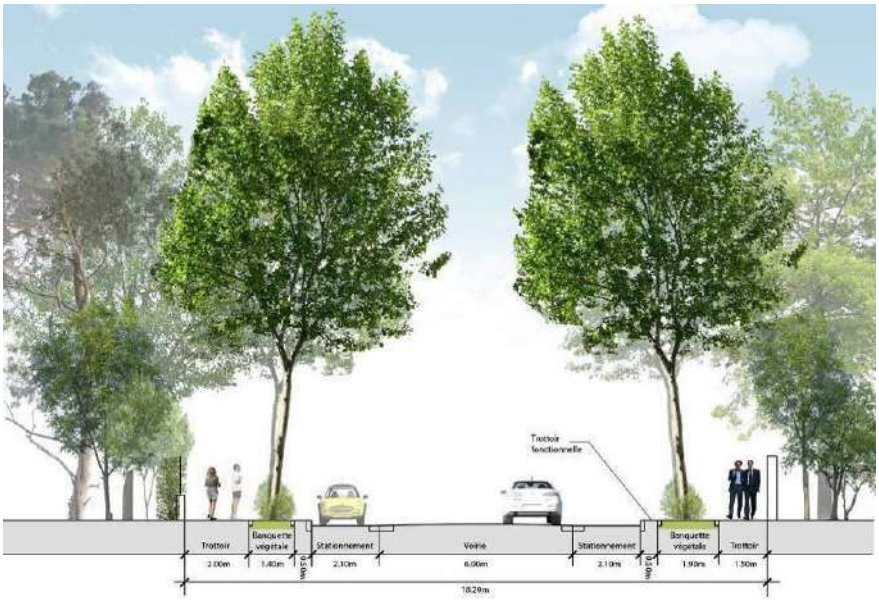
De gabarits et de profils variables, chacun de ces axes développe sa propre ambiance paysagère et participe à la richesse paysagère de la ville.

Espaces de la mobilité reliant les centralités urbaines entre elles, ces espaces publics larges laissent une maigre part aux déplacements doux. Aucune piste cyclable ou voie cyclable n'est aujourd'hui aménagée. Bien que supportant des trafics importants, ces espaces publics développent cependant des rives piétonnes agréables clairement dissociées du fonctionnement automobile par des banquettes végétales plantées d'un double alignement.

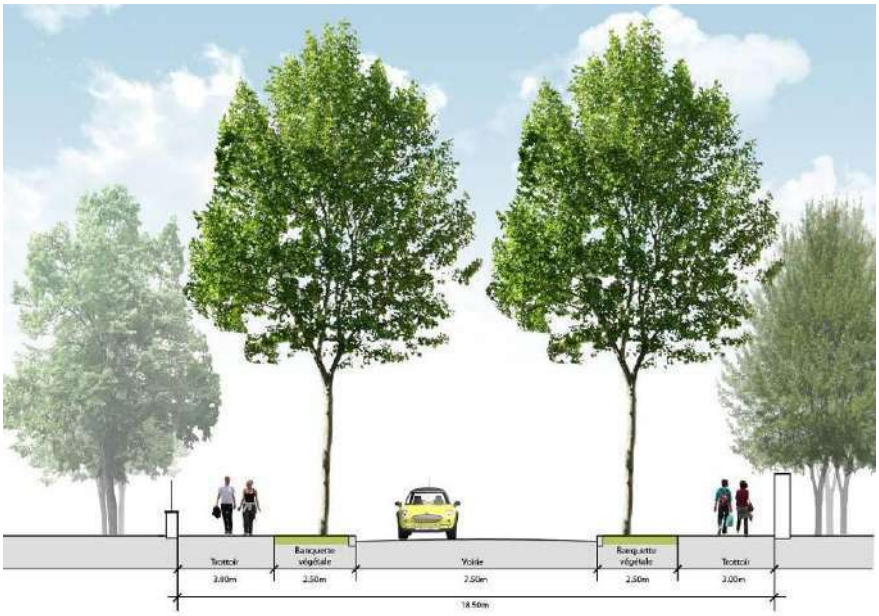
Le boulevard Carnot, première vitrine du Vésinet, est marqué par son très large gabarit à plus de 27.00 m. La chaussée circulable à 12.00 m lui confère une image routière et complexifie le fonctionnement du centre-ville intimement rattaché à ses équipements (mairie, écoles, poste,…).



Profil du boulevard Carnot

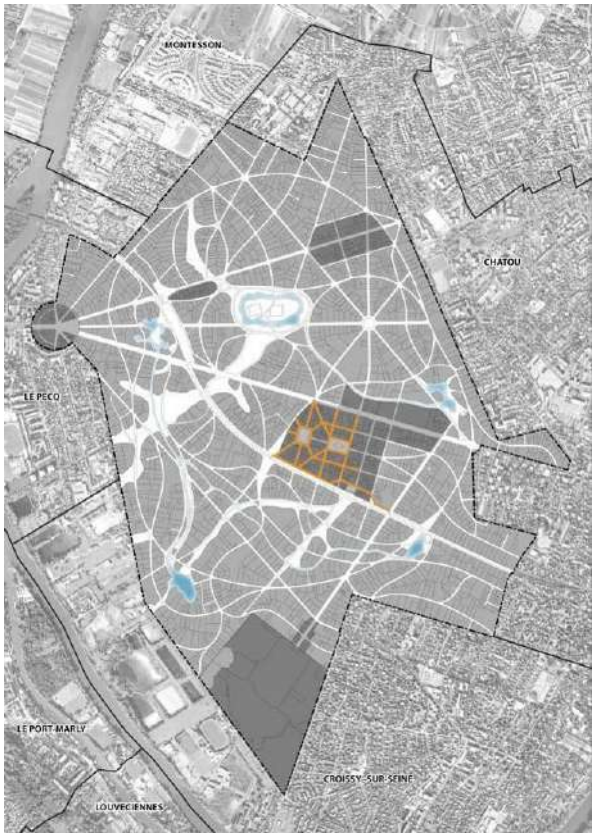


Profil de la route de Montesson



Profil de la rue du Général de Gaulle

LES VOIES URBAINES





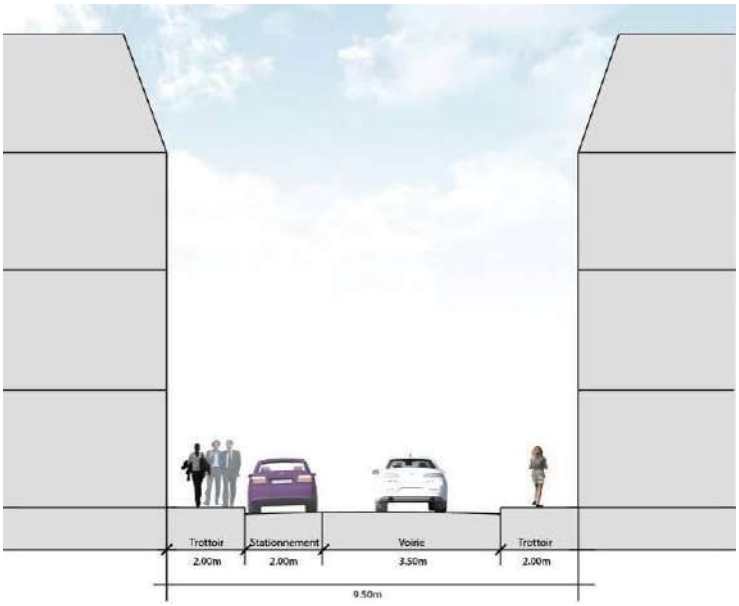


Ces voies urbaines, qui s'organisent selon un maillage orthonormé, se situent principalement dans le cœur du «village». De caractère fortement urbain, ces voies d'environ 10.00 m de gabarit développent des profils classiques comprenant une chaussée intégrant du stationnement et des trottoirs. Confortées par un bâti plus dense et moins de jardins privatifs, ces rues minérales contrastent avec l'ambiance paysagère de la Ville-Parc. La simplicité du vocabulaire actuel de l'espace public, l'absence d'alignement, l'étroitesse des trottoirs font de ces espaces publics du centre-ville des lieux banalisés et peu conviviaux.



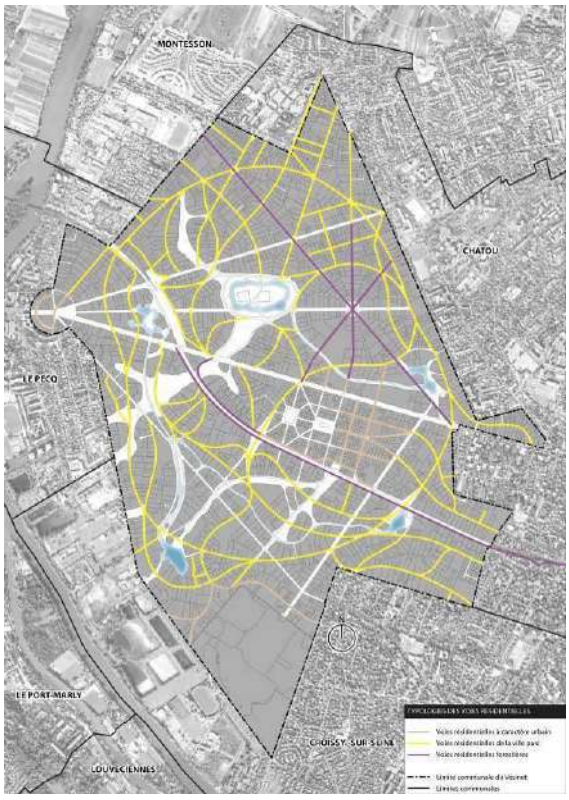


Les photos anciennes, comme celles présentées ci-avant montrent un espace public moins sollicité par l'automobile et accordant une plus large part au piéton. Les larges caniveaux pavés participaient à la valorisation des espaces publics en réduisant visuellement les surfaces en enrobé.



Profil de la rue du Maréchal Foch

LES VOIES RESIDENTIELLES







Ces nombreuses voies résidentielles participent fortement à l'identité du Vésinet.

Deux catégories de voies résidentielles sont identifiées :

- Les voies résidentielles à 12.00 m issues des anciens tracés forestiers
- Les voies résidentielles à 10.00 m issues du plan de composition de la Ville-Parc

Les voies résidentielles forestières rayonnent depuis le rond-point royal (l'avenue du Belloy, l'avenue des Pages, l'avenue Horace Vernet). Elles sont marquées par une chaussée relativement large (7.00 m minimum) et par un double alignement d'arbres intégrés dans une bande engazonnée sur trottoir. Les alignements taillés en rideau[1] sont présents sur l'avenue du Belloy, l'avenue des Pages et l'avenue Horace Vernet.

Bien que de caractère résidentiel et de faible gabarit, ces voies sont pratiquées comme des voies secondaires à l'échelle mettant en lien les polarités urbaines. A ce titre, l'avenue du Belloy est identifiée comme une voie d'intérêt communautaire.



Profil de l'avenue des Pages

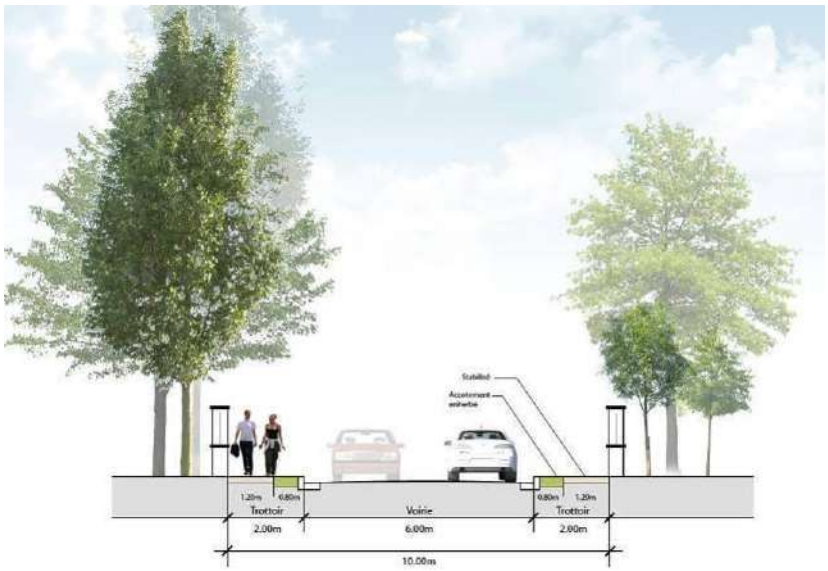


Profil de l'avenue du Belloy

Les nombreuses voies résidentielles curvilignes sont issues du plan d'origine et sont des éléments forts de la Ville-Parc. Homogènes dans leur composition, ces voies se caractérisent par leur absence de plantations et

[1] « Taille architecturée des alignements d'arbres souvent utilisée, soit pour adapter leur volume à un faible espace disponible, soit accompagner des bâtiments historiques ou pour structurer des jardins réguliers à la française. »

ce rapport constant à la végétation des propriétés privatives qui participent à l'ambiance paysagère des rues.
D'un gabarit constant à 10.00 m, ces rues caractéristiques du Vésinet présentent un profil sobre marqué par une voie à 6.00 m et des trottoirs à 2.00 m intégrant une étroite bande engazonnée.



Avenue des Etats Unis

Le stationnement résidentiel s'organise sur un côté de la chaussée, limitant de fait la vitesse automobile sur ces axes à double sens.

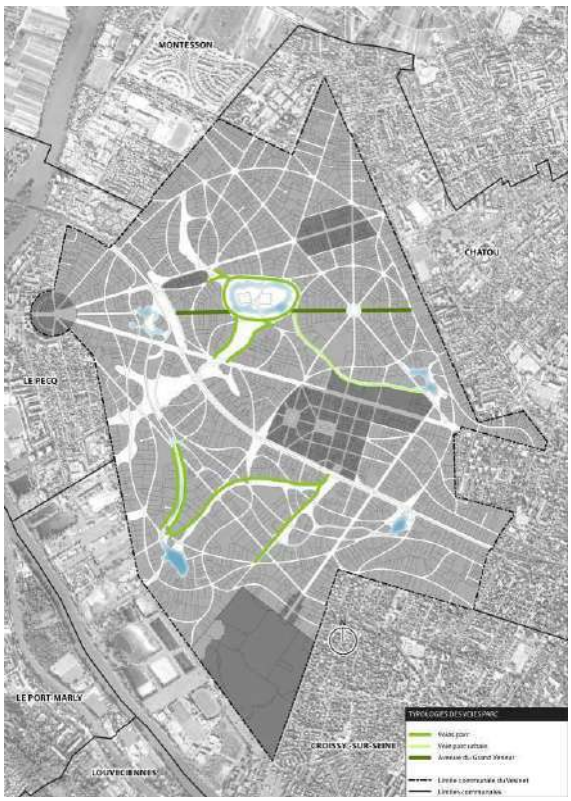
Sommairement aménagés dans le respect de la conception d'origine, les cheminements en stabilisé existants sur trottoir sont parfois inconfortables et impraticables principalement à la période hivernale.





LES VOIES PARC

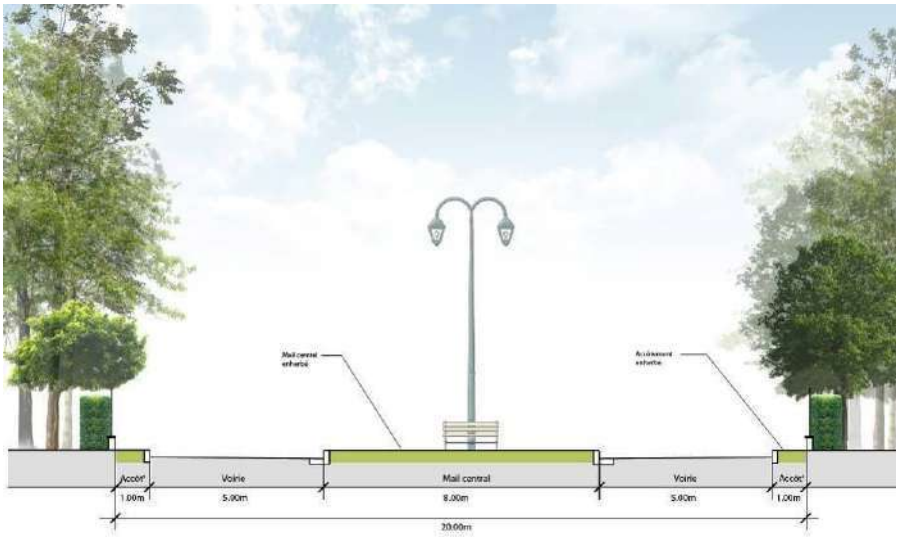
Ces voies parc sont relativement rares et accompagnent généralement les pelouses et rivières. Sobrement aménagées (voirie ou voirie et trottoir), leur caractère est intimement lié au vocabulaire paysager et aux ambiances végétales des espaces traversés.







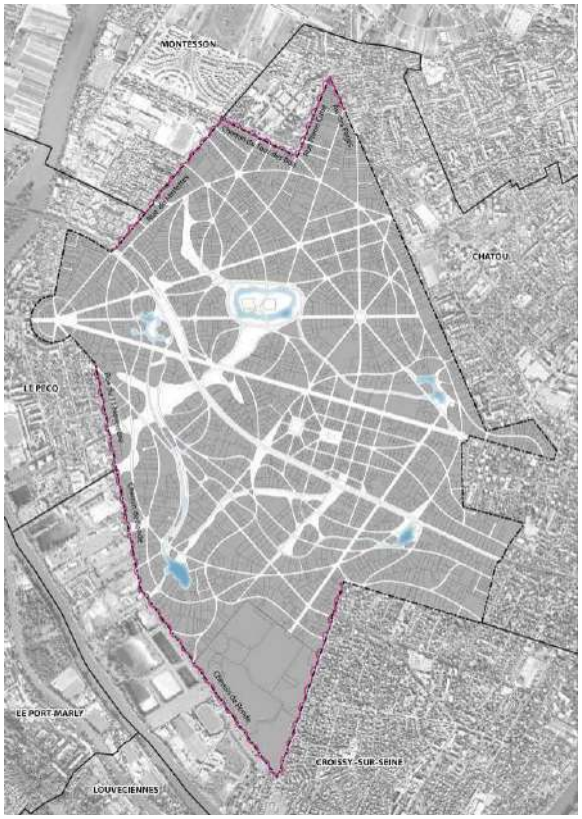
L'avenue du Grand Veneur et l'avenue Médéric appelées aussi « tapis vert » se démarquent par leur linéarité et leur profonde perspective sur le château de Saint-Germain-en-Laye.



Profil de l'avenue du Grand Veneur

LES VOIES DES FRANGES

Les voies des franges communales présentent des images peu en accord avec le caractère de la Ville-Parc. Situées en limite communale, les aménagements souvent différenciés des rives participent au caractère peu harmonieux de ces voies. Le chemin de Ronde présente quant à lui des aménagements fonctionnels et routiers contrastant avec l'esthétique des espaces publics du Vésinet et le grand paysage des bords de Seine.





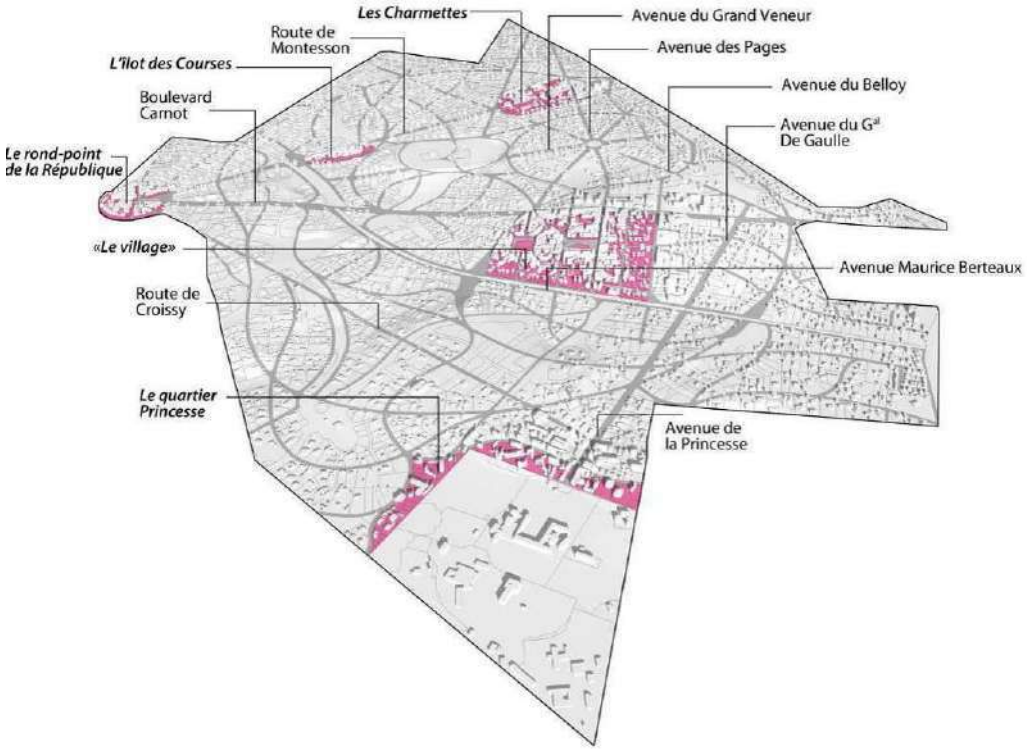


Parallèlement aux axes structurants précédemment présentés et clairement identifiés comme repères urbains dans le paysage, les polarités urbaines du territoire participent également au repérage et améliorent l'orientation.

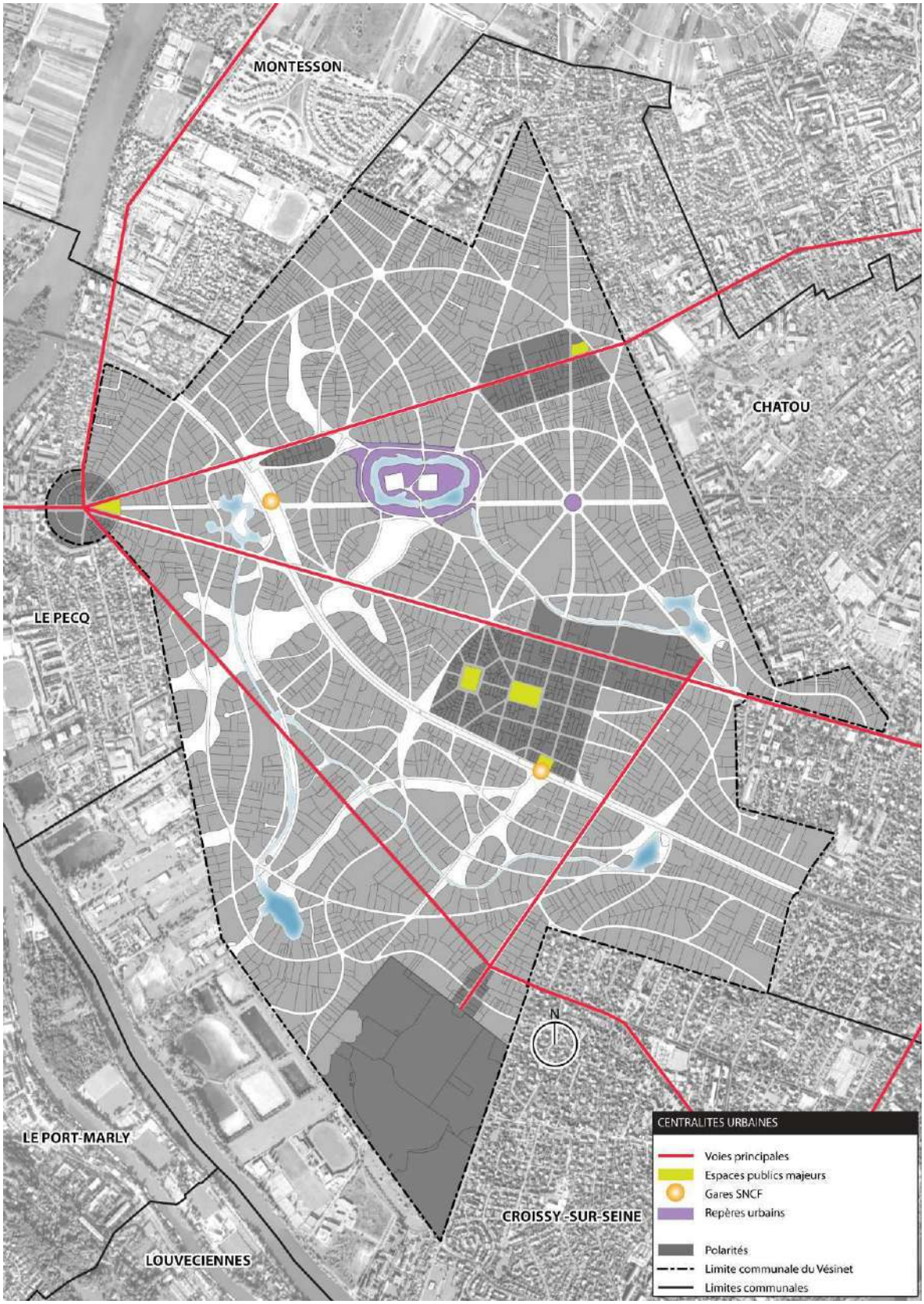
LES POLARITES URBAINES

Cinq polarités sont identifiées sur le territoire :

- le centre-ville ou le « village » (rue du Maréchal Foch, rue Thiers, rue Jean Laurent, …)
- la polarité du rond-point de la République
- la polarité des Charmettes (route de Montesson et avenue des Pages)
- la polarité du quartier Princesse (avenue de la Princesse et rue de Verdun)
- la polarité de l'îlot des courses (route de Montesson/gare RER Le Vésinet-Le Pecq)



Ces secteurs urbains, marqués par une urbanisation plus dense, des gabarits plus importants et des alignements marqués, contrastent dans le paysage général de la Ville-Parc.
Espaces publics majeurs de rencontre et de convivialité urbaine pour les Vésigondins (commerces, équipements, marché…), ces espaces présentent aujourd'hui peu de qualité et d'aménités paysagères.
L'espace public est largement investi par la voiture et les espaces majeurs sont généralement occupés par le stationnement automobile. La part du piéton est relativement réduite sur les espaces des rues se limitant à des trottoirs moyennement confortables.
Les axes majeurs maintiennent leurs caractéristiques routières et sont peu en adéquation avec le fonctionnement urbain des polarités traversées.
Ce caractère routier dominant est largement ressenti sur les polarités du rond-point de la République et du centre-ville où la fonction routière contrarie l'appropriation de l'espace public par les piétons.


MONTESSON
CHATOU
LE PECQ
LE PORT-MARLY
CROISSY-SUR-SEINE
LOUVECIENNES
N
CENTRALITES URBAINES
Voies principales
Espaces publics majeurs
Gares SNCF
Repères urbains
Polarités
Limite communale du Vésinet
Limites communales

LE CENTRE-VILLE OU «VILLAGE»





LA POLARITE DU ROND-POINT DE LA REPUBLIQUE



LA POLARITE DES CHARMETTES (CARREFOUR AVENUE DES PAGES/ROUTE DE MONTESSON)



…



LA POLARITE DU QUARTIER PRINCESSE (AVENUE DE LA PRINCESSE/RUE DE VERDUN)



LA POLARITE DE L'ILOT DES COURSES (ROUTE DE MONTESSON/RER LE VESINET/LE PECQ)





LES ESPACES PUBLICS MAJEURS DES POLARITES URBAINES

Certains autres éléments, en particulier certains espaces publics référents, marquent le paysage urbain du Vésinet. Hormis la place du Marché récemment aménagée, ces espaces publics majeurs sont utilisés principalement comme aires de stationnement. Marqués par d'importantes surfaces en enrobé, ces espaces urbains de référence et de représentation collective ne participent pas aujourd'hui à la valorisation des polarités urbaines de la commune.

PLACE DE LA REPUBLIQUE

Cette place située au début de l'avenue Médéric est occupée par un important parking aérien. Cet espace public ne joue pas son rôle d'appel ni de mise en scène de la Ville-Parc en entrée de ville et ne participe pas à l'animation de la polarité urbaine. Marqué par une forte image routière, cet espace conforte le caractère fonctionnel de l'espace.





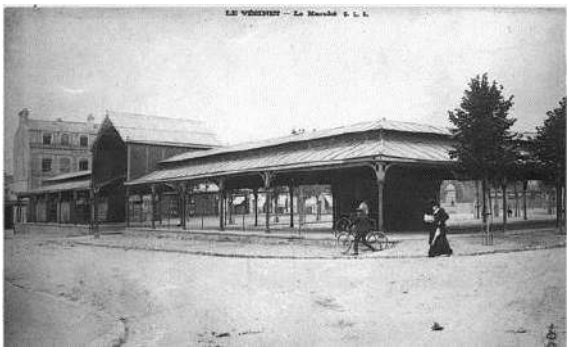
PLACE DU MARCHE

Récemment aménagée, cette place du Marché présente un espace public sur dalle fortement minéralisé. Situé en cœur de centre-ville, la qualité principale de cet espace réside dans l'organisation des besoins en stationnement en sous-sol. Insuffisamment enterré, le parking sous dalle occasionne cependant un nivellement complexe et des émergences qui contrarient la mobilité douce.



Place du marché





Photos anciennes de la place du marché

PLACE DE L'ÉGLISE

Orientée sur la rue du Maréchal Foch, l'église Sainte Marguerite développe un parvis d'entrée réduit en façade. Les latéralités sont occupées par des poches de stationnement organisées sous un double alignement de platane.



Parvis et parking de l'Église Sainte –Marguerite







Photos anciennes de l'église Sainte-Marguerite

PLACE DES CHARMETTES

Située dans le quartier des Charmettes, au croisement de la route de Montesson et de l'avenue des Pages, cette place est utilisée comme aire de stationnement et ponctuellement utilisée les jours de marchés. Cet espace fonctionnel ne participe pas à la valorisation de cette entrée de ville.



La place du quartier des Charmettes

PARVIS DES GARES

Les gares «Le Vésinet Centre » et « Le Vésinet-Le Pecq » présentent des abords peu qualifiés. De nature essentiellement fonctionnelle technique, ces espaces dédiés principalement au stationnement mettent en scène des espaces publics peu valorisants. Situés dans la continuité des pelouses, ces espaces urbains fortement minéralisés et sans aménités paysagères contrastent avec le caractère paysager de la Ville-Parc.



Le parking de la gare « Le Vésinet/Le Pecq »



La gare du Vésinet/Le Pecq



La gare du Vésinet Centre

LES ESPACES PAYSAGERS MAJEURS DE LA VILLE-PARC

Face à la certaine monotonie des pelouses, deux espaces publics se démarquent par leur caractère unique :

- Le Lac des Ibis : « le Grand Lac »
- L'avenue du Grand Veneur et le rond-point Royal

Identifiables dans le paysage urbain, ils jouent un rôle important de repère urbain et aident à l'orientation.

Espace public majeur s'étirant d'Ouest en Est, l'avenue du Grand Veneur et le rond-point royal sont issus des anciens tracés forestiers. Formant un large « Tapis vert », cet espace au tracé rectiligne contraste par rapport à l'ensemble des voies curvilignes de la Ville-Parc. Malgré des aménagements vieillissants et peu adaptés aux fonctionnements urbains actuels (absence de trottoir,…cf. chapitre « les valeurs paysagères des espaces verts publics »), cet espace public est ancré dans la mémoire collective.




Le rond-point Royal et l'avenue du Grand Veneur

Espace public majeur du Vésinet, le lac des Ibis, espace public exceptionnel est dessiné dans les règles des parcs à l'anglaise. La composition tenue, tous les principaux éléments de vocabulaire du pittoresque sont mis en scène (tracés curvilignes, plans d'eau, rocailles, cascatelles, festons,…). Ce lieu central fortement fréquenté et sollicité par les Vésigondins présente aujourd'hui des aménagements vieillissants et dégradés. Des aménagements ponctuels sont réalisés afin de répondre aux nouveaux besoins et palier aux risques engendrés par la dégradation des espaces. Ces interventions modifient progressivement l'image de cet espace paysager emblématique du Vésinet.



Le lac des Ibis




Les abords et plan d'eau du lac des Ibis

LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET DU PATRIMOINE BATI

Le Vésinet est protégé au titre des sites (loi de 1930) et des monuments historiques (loi de 1913).

1° Patrimoine paysager

En 1934, au terme d'une action conjointe de la municipalité du Vésinet et du Syndicat d'Initiative, entreprise dès la parution de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, fut signé l'arrêté de classement suivant [5 février 1934]: « *Sont classés parmi les monuments naturels et les*

sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, le Grand Lac ou lac des Ibis et les pelouses formant le domaine communal du Vésinet (Seine-et-Oise). »

Les lacs et rivières encore détenus à l'époque par la Compagnie des Eaux (SLEE) avaient fait l'objet d'un arrêté d'inscription le 1er février précédent: « *Le lac de la Station, le lac Supérieur, le lac de Croissy et le lac Inférieur du Vésinet (Seine-et-Oise), avec les cours d'eau réunissant ces lacs entre eux et au lac des Ibis, sont inscrits à l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général*. »

En 1983, ces deux arrêtés seront abrogés et remplacés par un nouvel arrêté de classement: « *Est classé parmi les sites du département des Yvelines l'ensemble formé sur la commune du Vésinet par les lacs, les rivières et les pelouses les bordant »*. Ce nouvel arrêté, du 25 Juillet 1983 précisant chaque parcelle contenue dans cet ensemble, sera modifié le 10 janvier 1984 pour corriger certains détails.

En 1932, une loi autorisait l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne auquel seraient subordonnés les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des communes. Celles-ci, dans un rayon maximum de 35 km, devaient établir un projet en application des lois de 1919 et 1924. C'était le cas du Vésinet.

Ce projet d'aménagement de la région parisienne consacrait quelques lignes au Vésinet où l'on pouvait lire : « *Il serait désirable que le plan d'aménagement communal* [du Vésinet] *interdit un morcellement excessif des propriétés et qu'il fît respecter, dans toute la mesure possible, les dispositions originaires du lotissement. La beauté et l'agrément du Vésinet se trouveraient ainsi sauvegardés …. Par ailleurs ce plan délimitera à l'intérieur du périmètre d'agglomération une zone d'habitations collectives et une zone d'habitations individuelles. La superficie de la première de ces zones ne devrait pas dépasser 40 hectares*.»

Pour atteindre ces objectifs, le Vésinet s'est doté en 1937 d'un « plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension » qui présentait les innovations suivantes: classer en diverses catégories, les terrains du VESINET et définir, pour chacune d'elles, des dispositions particulières en fonction du niveau de morcellement de chaque zone (tailles minimales des parcelles, zones *non aedificandi* en façade sur rue; marges latérales d'isolement fixées en fonction de la largeur du terrain,...)

- règles d'emprise au sol (30% dans les catégories où seules des maisons pouvaient être construites, 70% dans les zones denses).
- hauteurs réglementées en fonction du type d'habitat.

Le 8 juillet 1970, l'arrêté d'approbation du nouveau plan d'urbanisme du Vésinet était signé par le Préfet des Yvelines et, le 10 juillet, l'arrêté d'inscription de l'ensemble des zones résidentielles rédigé en ces termes : « *Est inscrit sur l'Inventaire des Sites pittoresques du Département des Yvelines l'ensemble du secteur résidentiel d'habitations individuelles de la commune du Vésinet* », était signé par le Ministre des Affaires Culturelles.

Ces arrêtés de classement et d'inscription avalisent le développement de la commune selon le plan la partageant en trois types de territoires en les dotant d'une protection graduée:

- Un espace public, paysager, œuvre du Comte de Choulot, classé parmi les sites du département, inconstructible.
- Un espace privé, caractérisé par sa nature *pavillonnaire* et très arborée, nécessitant des règles strictes destinées à éviter le morcellement, à préserver le caractère *pittoresque* (étymologiquement « ce qui mérite d'être peint » ou plus généralement « ce qui attire l'attention, charme ou amuse par un aspect original ») et la richesse architecturale, inscrit sur l'Inventaire des Sites pittoresques du département.
- Un espace circonscrit d'habitations principalement collectives, d'activités commerciales et de services nécessaires à la vie de la commune, prévues dès la création de la ville-parc (le Village, le Quartier des Charmettes, le Quartier du Rond-Point) ou édifiés plus tardivement (Quartier Princesse, Ilot des Courses).

D'autre part, le premier règlement d'urbanisme, déclaré d'intérêt public en 1937, avait pris en compte « l'existant » en divisant le secteur pavillonnaire en trois zones définies par le degré de morcellement. L'arrêté d'inscription de 1970 n'a pas tenu compte de ce zonage et n'a retenu que le principe général voulu par les concepteurs de la ville-parc, à savoir : *des maisons dans des jardins arborés.*

Ce cas, unique en France, d'une ville entièrement paysagère, en fait un modèle d'urbanisme, mondialement reconnu, appartenant au patrimoine national. [i]

2° Patrimoine architectural

Quatre édifices sont inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- **L'hôpital du Vésinet** (72 avenue de la Princesse), construit par Laval en 1859 pour servir d'asile aux ouvrières convalescentes, inscrit par arrêté préfectoral du 5 décembre 1997. L'inscription porte sur le bâtiment lui-même et sur une partie de son parc ;

- **L'église Sainte-Marguerite** (place de l'Eglise), construite par Boileau de 1862 à 1865, inscrite par arrêté interministériel du 19 décembre 1978. L'église Sainte-Marguerite fut le premier bâtiment non industriel réalisé en béton en France (structure métallique accompagnée d'une maçonnerie de remplissage préfabriqué en béton imitant la pierre, et couvrement par un système de pendentifs à nervures métalliques) ;

- **La villa Berthe** ou **Hublotière** (72 route de Montesson), construite par Hector Guimard en 1896, inscrite en partie par arrêté ministériel du 11 décembre 1979 ;

- **Le Palais Rose** (14 rue Diderot), construit vers 1900, inscrit par arrêté du Préfet de région du 11 juillet 1986.

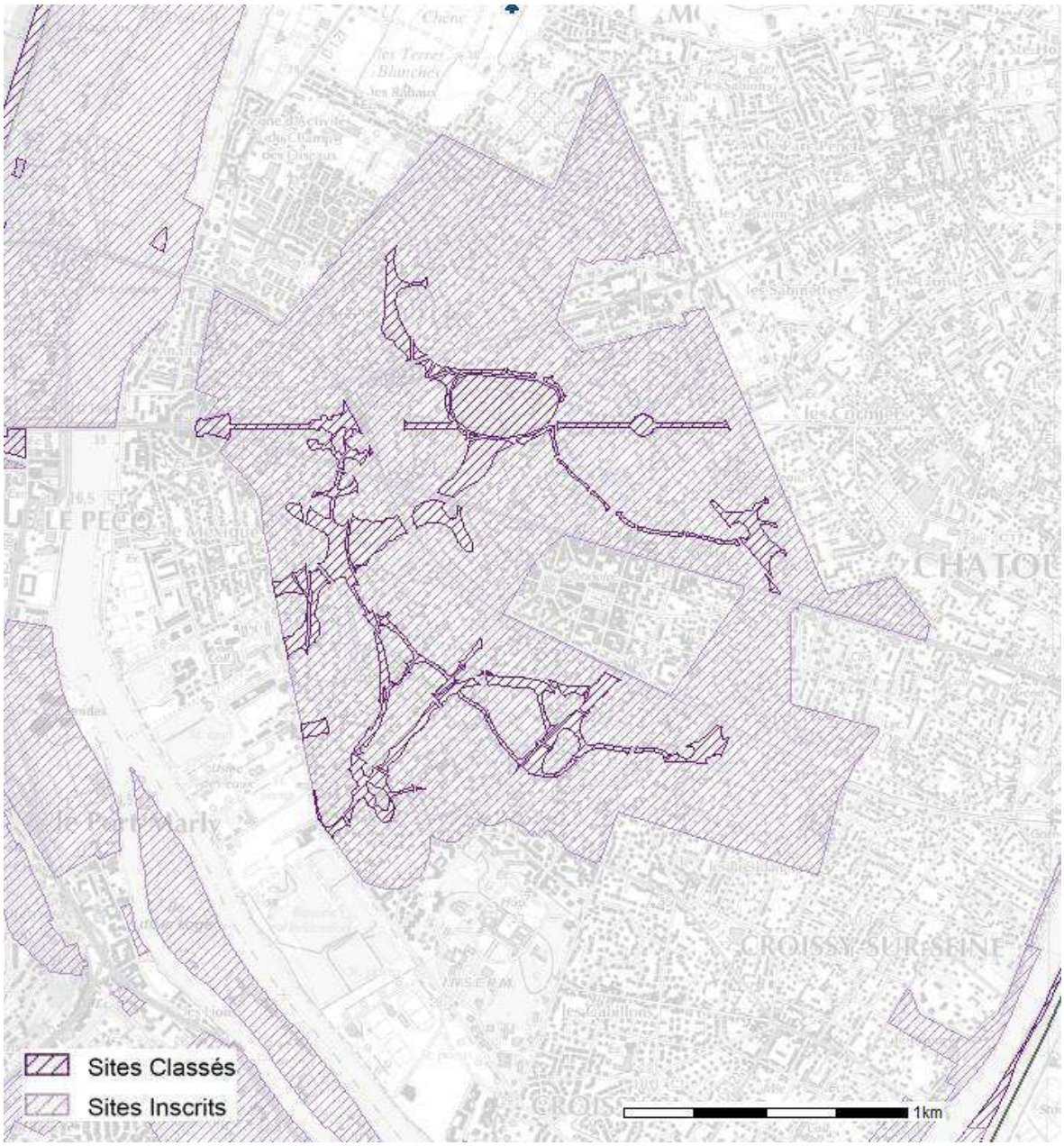
Un édifice est classé à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- L'ensemble de la propriété « **Wood Cottage** » (122 boulevard des Etats-Unis) inscrit en 1993, a été classé monument historique par arrêté ministériel le 26 septembre 2000. Les bâtiments ont été édifiés en 1864 par l'entreprise Tricotel.

Le Vésinet comporte de nombreuses villas à l'architecture pittoresque du XIXe siècle, notamment la villa « romaine » Olivia, avenue Rembrandt, due à Pierre-Joseph Olive, la villa Berthe ou La Hublotière construite en 1896 par l'architecte Hector Guimard.

Enfin, l'église Sainte-Pauline avec son style gothique représente un exemple intéressant d'architecture religieuse du XXe siècle. Consacrée le 12 juillet 1913, Sainte-Pauline est devenue paroisse le 15 Janvier 1919.

SITES CLASSES ET INSCRITS AU VESINET



Données DRIEE-IF (2010/2011) – IAU IDF (2010) FONDS IGN 2009

Note : cette carte extraite du site d'information géographique de la DRIEE Ile-de-France comporte des erreurs : En effet, des différences de délimitation du site classé (place de la République, rond-point du Pecq) et du site inscrit (nord du boulevard Carnot, îlot des courses) ont été relevées avec les documents en possession du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



SURFACES AGRICOLES ET DEVELOPPEMENT FORESTIER.

La commune ne compte aucune surface agricole ou forestière. Par ailleurs, la Ville ne prévoit pas d'engager de politique particulière de développement en ce sens.

PARTIE 3 : EQUILIBRES SOCIAUX ET ECONOMIQUES

Note méthodologique : les chiffres INSEE utilisés dans cette partie font référence aux statistiques disponibles au moment de l'élaboration du diagnostic en 2009, c'est-à-dire celles du RP 2006. Les dernières données INSEE n'apportent pas de d'informations significatives au regard de celles RP 2006, dont les analyses rendent bien compte de la situation actuelle.

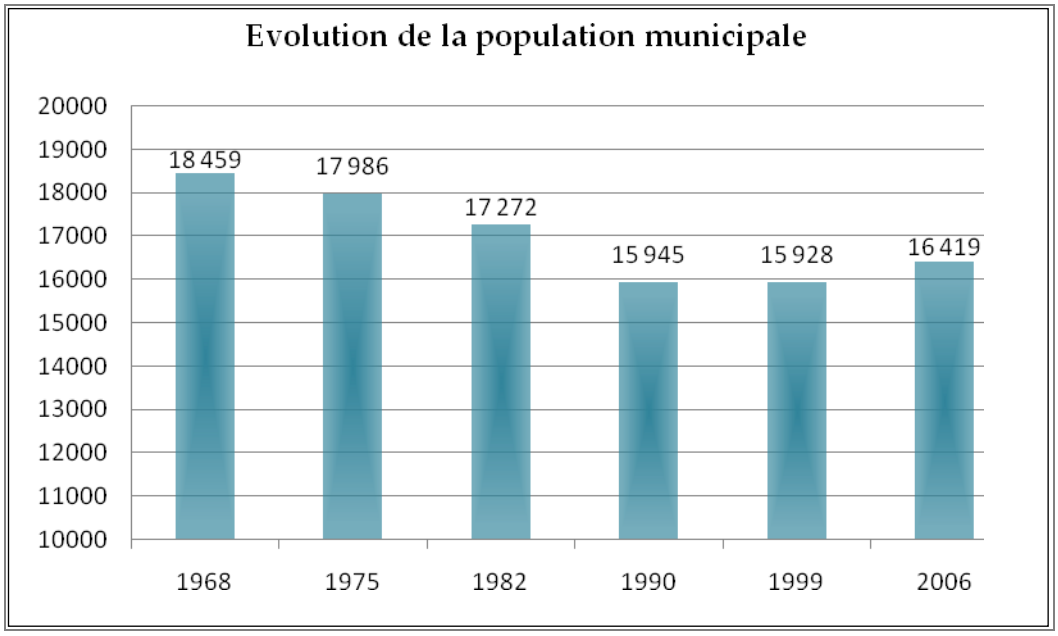
DEMOGRAPHIE

La ville du Vésinet compte 16 920 habitants en 2010 (source INSEE) avec une dynamique démographique positive depuis 1999. Entre 1968 et 1999, la ville avait perdu 2 500 habitants.

L'effectif communal en 2010 reste encore nettement inférieur à celui de 1968 (8% d'habitants en moins) alors que la population française sur la même période a connu une hausse de 23,5% et celle de l'Ile de France de 24 %.

UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1999

La population municipale ne cesse de décroître entre 1968 et 1990, avec un taux de croissance annuel moyen de - 0,66% sur cette période. De 1982 à 1990, elle chute même de près d'1% par an, soit 7,7% en huit ans. Cette tendance est due à un solde migratoire défavorable, toujours supérieur à un solde naturel positif.



Source : INSEE 2009

Après la perte de 2 514 habitants entre 1968 et 1990, les soldes naturel et migratoire se sont équilibrés durant la décennie 1990-1999, stabilisant la situation démographique.

Un accroissement de la population est constaté depuis 1999. Le déficit migratoire, divisé par cinq entre les périodes 1990-1999 et 1999-2006, est en effet devenu inférieur au solde naturel. On note encore cependant une majorité de mouvements sortants.

Malgré un affaiblissement du nombre de naissances, le taux de natalité moyen au Vésinet sur la période 1999-2006 (13,3‰ contre 14,4‰ pour le département des Yvelines) permet de maintenir un taux de variation positif.

Taux de variation de la population							
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	1968-2006	Département 1999-2006
Taux de variation annuel	**-0,37%**	**-0,58%**	**-0,99%**	**-0,01%**	**0,43%**	**-0,31%**	**0,44%**
Mouvement naturel	0,52%	0,49%	0,64%	0,68%	0,61%	**0,57%**	0,8%
dont : Naissances	1,31%	1,28%	1,42%	1,48%	1,35%	**1,33%**	
Décès	0,78%	0,79%	0,78%	0,80%	0,73%	**0,75%**	
Solde migratoire	-0,89%	-1,07%	-1,63%	-0,69%	-0,18%	**-0,88%**	-0,4%

Source : INSEE 2009

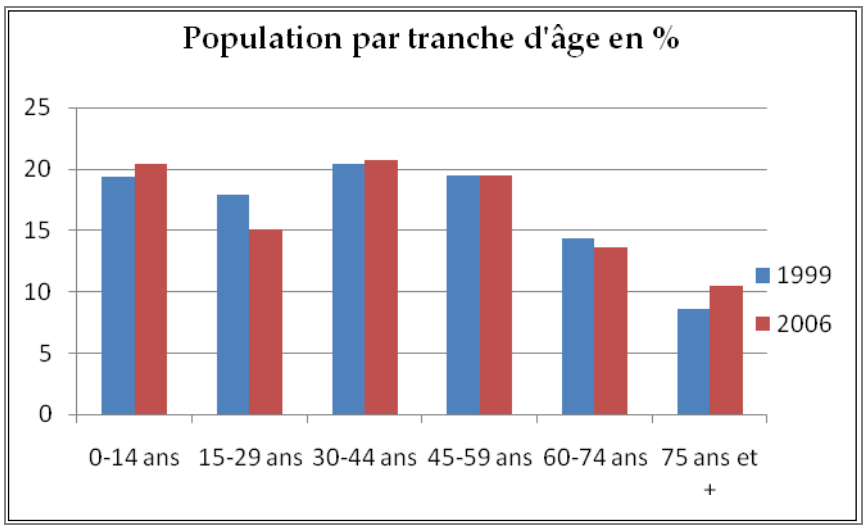
UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

L'observation de la pyramide des âges révèle au Vésinet une tendance globale au vieillissement de la population :

- L'augmentation de la part des plus âgés : la classe d'âge des 75 ans et plus observe le plus fort taux de croissance (+ 3,43% entre 1999 et 2006) ;
- En 2006, les plus de 60 ans représentaient presque un quart de la population du Vésinet (24,1%, contre 16,4% à l'échelle du département des Yvelines) ;
- Le recul des moins de 30 ans (avec 35,6% de la population totale en 2006 contre 37,2% en 1999) ; à l'échelle des Yvelines, cette part est encore de 40,4%.
- Il faut toutefois remarquer que la tranche d'âge des 0-14 ans est en augmentation, ce qui révèle un solde excédentaire (les ménages sont stables et ne quittent pas Le Vésinet avec leurs enfants) et un solde naturel correct.
- La catégorie des 15-29 ans est toujours en baisse ; les prix du marché de l'immobilier au Vésinet ne sont pas propices à l'accueil de cette classe d'âge.

Evolution de la population par classes d'âge						
	1999	%	2006	%	Evolution 1999-2006 en taux annuel moyen	Département en 2006 (en%)
0-14 ans	3 079	19,3	3 362	20,5	1,26%	20,8
15-29 ans	2 848	17,9	2 484	15,1	-1,94%	19,5
30-44 ans	3 248	20,4	3 410	20,8	0,70%	22
45-59 ans	3 107	19,5	3 193	19,4	0,39%	20,6
60-74 ans	2 280	14,3	2 241	13,6	-0,25%	11,2
75 ans et +	1 366	8,6	1 730	10,5	3,43%	5,2
TOTAL	**15 928**	**100,00**	**16 419**	**100,00**	**0,43%**	**100**

Source : INSEE 2009

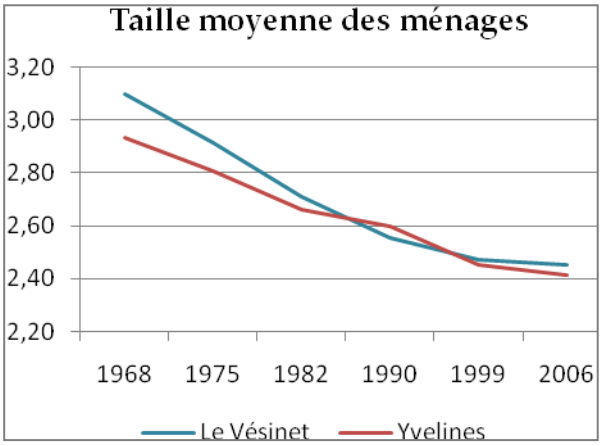


Source : INSEE 2009

UNE TAILLE DES MENAGES EN BAISSE

La taille des ménages au Vésinet ne cesse de diminuer depuis 1968, passant de 3,10 personnes à 2,45 personnes par ménage en moyenne, de 1968 à 2006.
Cependant, la taille des ménages au Vésinet reste supérieure à la moyenne nationale (2,31 personnes en 2006).

En 2006, 63% des ménages vésigondins sont constitués d'une à deux personnes, contre 58% pour le département des Yvelines.



Nombre de personnes par ménage					
1968	1975	1982	1990	1999	2006
3,10	**2,91**	**2,71**	**2,55**	**2,47**	**2,45**

Source : INSEE 2009

2006	Ménages par taille du ménage		
	Le Vésinet		Département
	Nombre	%	
1 personne	2061	31	27
2 personnes	2129	32	31
3 personnes	995	15	17
4 personnes	904	13	16
5 personnes et plus	609	9	9
ensemble	6698	100	100

Source : INSEE 2009

DES REVENUS MOYENS EN HAUSSE

Le Vésinet compte une population plutôt aisée, avec un revenu moyen par foyer fiscal plus de deux fois plus élevé que le revenu moyen à l'échelle du département.

	le Vésinet			Département en 2008
	2001	2007	Evolution 2001-2007	
Nombre de foyers fiscaux	8 106	8 039	-0,83%	735 171
Revenu moyen par foyer fiscal (en euros)	52 633	76 337	+ 45%	34 381
Nombre de foyers fiscaux non imposés	1 510	1 698	+ 12,45%	214 423
% de foyers fiscaux non imposés	18,63	21,12	+ 13,4%	29,17%

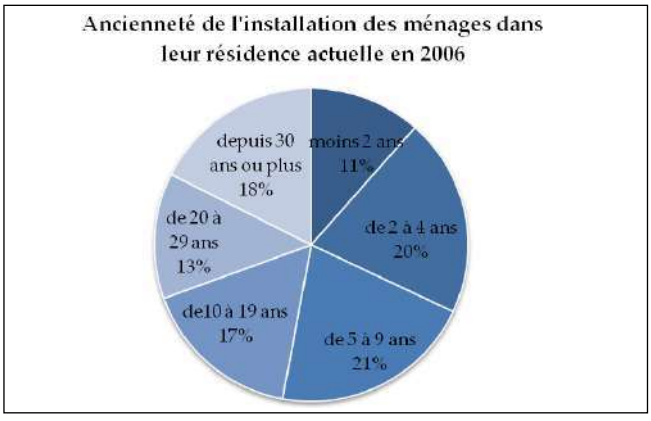
Source : DGI 2008

Ce revenu moyen a considérablement augmenté entre 2001 et 2007, avec un enrichissement global moyen par foyer de 45%, cet enrichissement se traduisant surtout par une augmentation du nombre de foyers fiscaux aisés.

A l'inverse, la part de foyers fiscaux non imposés a augmenté, passant de 18,6% à 21,1%.

MOBILITE RESIDENTIELLE

La répartition des ménages selon l'ancienneté de leur installation est équilibrée. Une petite moitié des ménages est installée au Vésinet depuis plus de 10 ans.



Source : INSEE 2009

Définitions des catégories de la population (source INSEE)

Le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 fixe les catégories de population et leur composition.
La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.
La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante:
    - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
    - communautés religieuses ;
    - casernes ou établissements militaires ;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;
- les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

La population totale est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

La population municipale (sans double compte) est celle qui est utilisée à des fins statistiques : ce sont donc ces chiffres qui sont utilisés dans le présent diagnostic (notamment dans le cadre du calcul du taux d'évolution annuel moyen par rapport à 1999). La population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires.
Jusqu'en 1999, les populations légales étaient déterminées à l'occasion de chaque recensement général de la population. Entre deux recensements elles pouvaient être modifiées par un recensement complémentaire.
A partir de 2008, la nouvelle méthode de recensement basée sur des enquêtes de recensement annuelles permet de calculer chaque année des populations légales actualisées. Ainsi, fin 2008 sont publiées les populations légales qui entrent en vigueur le 1er janvier 2009. Ces populations légales sont millésimées 2006 car elles sont calculées à partir des informations collectées lors des enquêtes de recensement de 2004 à 2008 et ramenées à une même date : celle du milieu de la période. L'égalité de traitement entre les communes est ainsi assurée.
Le nouveau dispositif de recensement qui actualise les populations légales chaque année se substitue aussi aux recensements complémentaires.

Les définitions des nouvelles populations légales ont évolué par rapport à celles en vigueur lors du recensement de la population de 1999.
Les principaux changements affectant les définitions des populations sont les suivants :

- Il n'y a plus de différence entre les notions de population municipale et de population sans doubles comptes.
- La nouvelle définition de la population municipale est proche de l'ancienne à l'exception :
    - des étudiants majeurs vivant dans un établissement d'enseignement situé dans la commune mais ayant leur résidence familiale dans une autre commune : ils sont désormais comptés dans la population municipale de la commune d'études et, s'ils ont moins de 25 ans, dans la population comptée à part de la commune de résidence familiale ;
    - des militaires logés dans un établissement d'enseignement militaire, dans une caserne, un quartier, une base ou un camp militaire : ils sont désormais comptés dans la population municipale de la commune sur laquelle est située cette structure et dans la population comptée à part de la commune de leur résidence familiale lorsqu'ils en ont une ;
    - des personnes détenues dans un établissement pénitentiaire de la commune qui sont désormais comptées dans la population municipale ;
    - des étudiants mineurs logés dans la commune, dans une cité universitaire, un foyer d'étudiants ou hors communauté, et ayant leur résidence familiale dans une autre commune : désormais ils ne sont plus comptés dans la population municipale de la commune mais dans la population comptée à part.
- La population comptée à part est affectée de façon symétrique par les changements évoqués plus haut concernant la population municipale.
- Les personnes majeures âgées de 25 ans ou plus ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ne sont plus comptées dans la population comptée à part de la commune de leur résidence familiale. Elles ne sont donc plus comptées dans la population totale. C'est le seul changement notable affectant cette dernière, les autres correspondants à des transferts entre population municipale et population comptée à part.

Pour en savoir plus : « Le recensement de la population » sur le site insee.fr.

L'OFFRE DE LOGEMENT : PLANIFICATION ET PROJETS

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCBS

Source : PLH CCBS, document final – volume 1, février 2010

La communauté de communes de la Boucle de la Seine achève actuellement la deuxième phase de l'élaboration d'un PLH qui portera sur une période de 6 ans (2010-2015).

Avec un choix de scénario de croissance démographique de + 0,7% pour la période 2006-2015 (objectif de 1 180 habitants supplémentaires en 2015) sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes, la production d'un minimum de 4 211 logements est prévue à l'échéance du PLH.

Cette programmation détaillée de la production 2010-2015 se décline comme suit :

- 2 529 logements privés neufs (60%)
- 1 479 logements locatifs sociaux (35%), dont 471 en reconstitution de l'offre relative au programme de rénovation urbaine de Sartrouville.
- 203 logements en accession aidée à la propriété (5%)

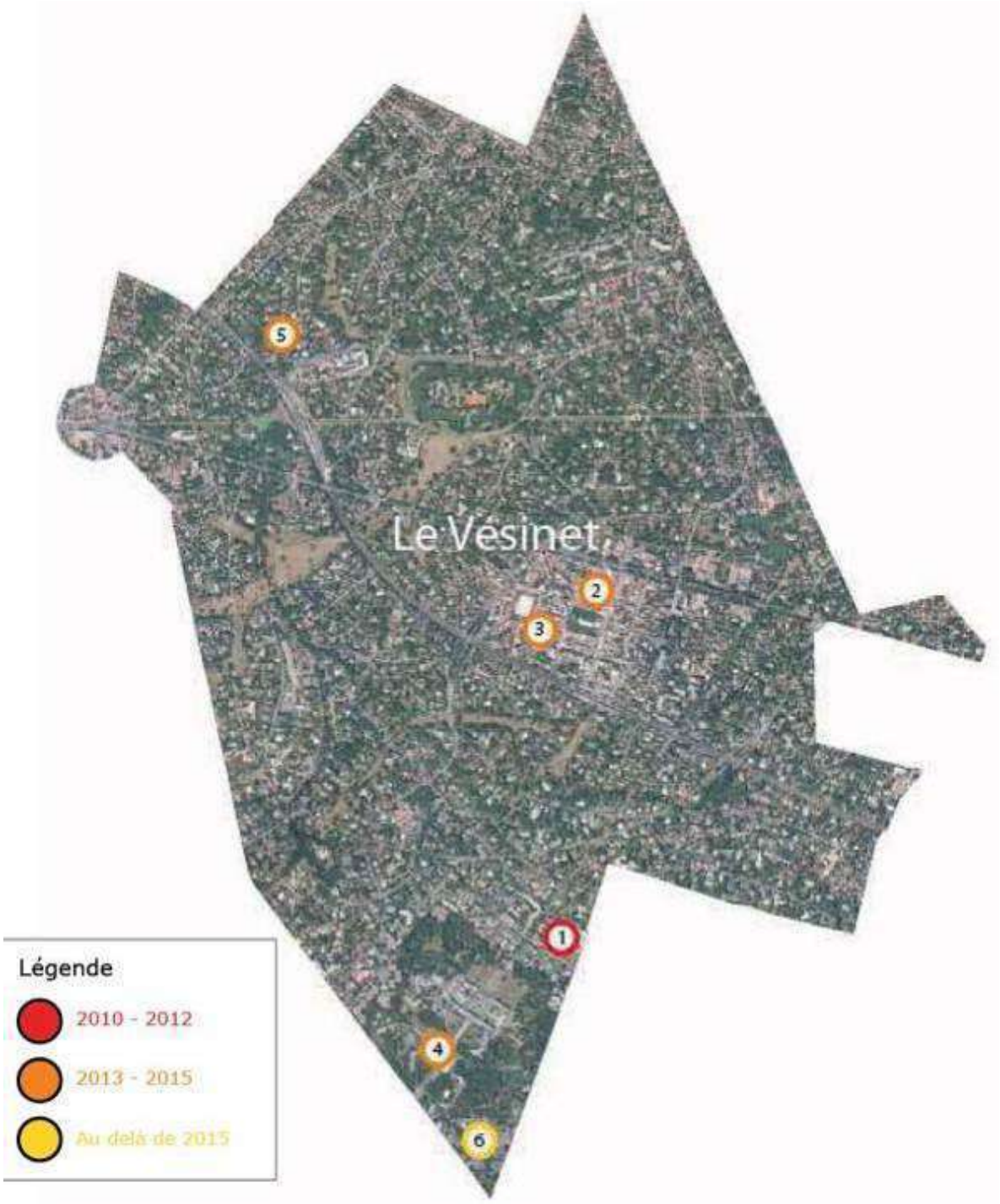
Programmation à l'échelle de la commune du Vésinet

Sur la commune du Vésinet, 522 logements sont programmés pour les 6 ans du PLH (soit 12% de la programmation intercommunale). La totalité de ces logements est programmée en construction neuve.

- Etant redevable au titre de l'art. 55 de la loi SRU, la commune du Vésinet s'est engagée à produire 47 % de logements locatifs sociaux, soit 247 logements ainsi que 6% de logements en accession aidée à la propriété, soit 30 logements.

Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements (source : PLH de la CCBS)

N°	Dénomination/localisation	ha	Programme	Echéance
1	Quartier Princesse	0,04	8 logts sociaux PCS	2012
2	43/43 bis rue Pallu	0,04	19 logts sociaux PCS	2012
3	Rue Ernest André	0,03	18 logts sociaux PCS	2013
4	Terrain de l'Hôpital	16,00	160 logts sociaux PCS 210 logts privés 30 accession sociale	2014
5	Terrain des Aiguilleurs	0,40	30 logts sociaux PCS	2014
/	Diffus CDOR	/	35 logts privés 12 logts sociaux PCS	2012-2015
6	Terrain de l'Hôpital	5,9	Programmation à l'étude : environ 200 logements	>2015



Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements (source : PLH de la CCBS)

UNE CONVENTION SIGNEE AVEC LE CONSEIL GENERAL

Un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) entre la commune du Vésinet et le Conseil Général des Yvelines a été signé, permettant d'encadrer et favoriser la construction de logements nouveaux sur la commune.

Le contrat fixe un programme pluriannuel de construction sur la période 2009-2013, sur la base des objectifs suivants :

- 485 logements sur la période 2008-2013, soit 97 logements par an,
- un minimum de 43% prévu en locatifs sociaux, soit 210 logements
- un minimum de 82% construit en collectif, soit 400 logements.

La localisation prévue pour la production neuve est majoritairement le secteur de l'hôpital.

POTENTIEL ET PROJETS D'URBANISATION

LES TERRAINS DE L'HOPITAL : ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

En parallèle, les terrains de l'Hôpital ont été identifiés par la Ville et par l'Etat comme un secteur à fort potentiel pour le développement de l'offre de logements sur la commune.

Sur ce site, un projet de ZAC et une révision simplifiée du POS ont été menés en 2009 afin d'y permettre, après libération partielle des terrains actuellement occupés par l'INSERM (Institut national de la santé et de la recherche médicale) et l'IRSN (Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire) :

- la réalisation de 400 logements ;
- la réalisation d'équipements publics : reconstruction d'un gymnase, réaménagement de salles de classe…
- la réalisation de commerces de proximité.

Un protocole d'accord a été signé par la Ville, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier des Yvelines le 18 septembre 2008 afin de définir notamment les modalités d'acquisition foncière des terrains pour lesquels l'EPFY se portera acquéreur auprès de l'Etat.
Un nouveau protocole tripartite a été conclu le 30 mai 2011, suite à la réduction du périmètre et à la modification du programme de 600 à 400 logements.

AUTRES PROJETS PUBLICS IDENTIFIES

La Ville du Vésinet envisage à court terme la réalisation :

- d'une opération de 30 logements locatifs sociaux sur le terrain des Aiguilleurs suite à la démolition d'un équipement public, à proximité immédiate de la gare du Vésinet Le Pecq et de la place de la République ;
- d'une opération de 12 logements, rue Ernest André à proximité de la place du Marché, réalisée après démolition du poste de police municipale relocalisé dans des locaux plus vastes acquis par la commune et situés de l'autre côté de la place.

DES INITIATIVES PRIVEES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Par ailleurs, territoire urbain construit dans sa totalité, le potentiel du développement de l'urbanisation et d'accueil de nouveaux logements réside - de manière résiduelle et par initiative privée principalement - dans les possibilités offertes par :

-
- les zones centrales : comblement de certaines dents creuses, densification en « hauteur » ;
- le tissu pavillonnaire par le biais de divisions de terrain notamment.

STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements au Vésinet s'élève à 7 315 logements en 2006, avec une progression stable mais faible depuis 1990 (+0,4% par an en moyenne).

La structure du parc de logements se rapproche de celle du département des Yvelines, et suit les mêmes tendances : baisse du parc de résidences secondaires et de logements vacants.

Au Vésinet, les résidences principales représentent une très grande majorité des logements, autour de 90%. Le nombre de résidences secondaires est très faible.

La part de logements vacants est plutôt faible, avec environ 6% (ce qui est semblable à la moyenne nationale de 6,36%). Ce chiffre révèle un marché local plutôt tendu, où il est difficile de changer de logement, mais toutefois moins que sur l'ensemble du département, qui affiche un taux de vacance de 4,8% en 2006.

	1990		1999		2006		Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2006	Département en 2006
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%			
Parc de logements	6 890		7 091		7 315		+ 201	+ 224	578 669
Résidences principales	6 242	90,6%	6 446	90,9%	6 698	91,6%	+ 204	+ 252	93,2%
Résidences secondaires	183	2,66%	180	2,55%	181	2,46%	- 3	+ 1	2%
Logements vacants	465	6,75%	465	6,56%	436	5,96%	0	- 29	4,8%

Source : INSEE 2009

Note : Le bilan SRU 2012 transmis à la Ville dénombre 6 755 résidences principales.

TYPOLOGIE DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

Le parc de résidences principales est équilibré, avec quasiment autant de maisons individuelles que de logements collectifs.
Les logements collectifs représentent en 2006 plus de la moitié du parc de résidences principales ; le département des Yvelines compte 55% de logements collectifs sur l'ensemble des résidences principales, chiffre moindre au Vésinet du fait de sa forme urbaine spécifique.

	1999		2006		Evolution du parc 1999-2006	Département en 2006
	Nombre	%	Nombre	%		
Maisons individuelles	3 038	47%	3 254	48,6%	+ 7,1%	43,7%
Logements collectifs	3 124	48,5%	3 397	50,7%	+ 8,74%	55%
Autres	80	1,2%	47	0,7%	- 41,25%	1,3%

Source : INSEE 2009

STATUT DES OCCUPANTS

La part de propriétaires au Vésinet en 2006 est bien supérieure à la moyenne départementale, avec 66,6% contre 58,9%. Cette tendance tend d'ailleurs à se renforcer, avec 17% de propriétaires supplémentaires par rapport à 1999.

	1999		2006		Département en 2006
	Nombre	%	Nombre	%	
Propriétaires	3 797	58,9%	4 459	66,6%	58,9%
Locataires	2 258	35%	2 016	30,1%	38,2%
dont HLM	361	5,6%	274	4,1%	19,7%
Logés gratuitement	391	6,1%	223	3,3%	2,9%

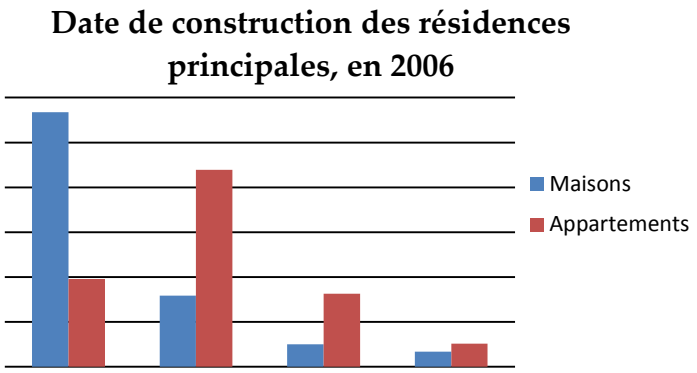
Source : INSEE 2009

AGE DU PARC

	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2003	TOTAL des résidences principales en 2006
Le Vésinet	3 083 (46%)	2 404 (36%)	854 (12,8%)	340 (5%)	6 698
Département	18,7%	40,6%	26,8%	13,9%	530 414

Source : INSEE 2009

Le parc de logements au Vésinet est assez ancien, puisque 46% du parc de résidences principales ont été construits avant 1949, et 82% datent d'avant 1975.
La part de logements individuels anciens est également bien plus importante, avec 70% construits avant 1949, alors que 52% des logements collectifs ont été bâtis entre 1949 et 1974.
Seuls 18% des résidences principales ont été construits après 1975, date de la première réglementation thermique.



Source : INSEE 2009

TAILLE DES LOGEMENTS

La commune du Vésinet présente une majorité de grands logements, de cinq pièces et plus (42,8% du parc de résidences principales, contre 34,7% dans les Yvelines en 2006).

Les logements d'une pièce observent une forte régression, avec 22,9% de logements en moins entre 1999 et 2006.

	Le Vésinet					Département en 2006
	1999		2006		Evolution du parc 1999-2006	
	Nombre	%	Nombre	%		
de 1 pièce	568	*8,8*	438	*6,5*	*- 22,9%*	*5,8%*
de 2 pièces	844	*13,1*	868	*13,0*	*+ 2,8%*	*12,3%*
de 3 pièces	1349	*20,9*	1427	*21,3*	*+ 5,8%*	*22,9%*
de 4 pièces	1085	*16,8*	1097	*16,4*	*+ 1,1%*	*24,2%*
De 5 pièces et plus	2600	*40,3*	2868	*42,8*	*+ 10,3%*	*34,7%*
Nombre de Résidences Principales	**6 446**	***100***	**6 698**	***100***	***+ 3,9%***	***100%***

Source : INSEE 2009

Les nouvelles constructions portent essentiellement sur les logements de taille moyenne (3 pièces) et de grande taille. Cette offre ne permet pas de répondre aux besoins du desserrement des ménages ou de logement des plus jeunes.
En effet, l'analyse croisée de la structure de la taille des ménages et de logements permet d'étayer ce déséquilibre de l'offre de logements de petite taille. 63% des ménages vésigondins sont constitués d'une à deux personnes. La faiblesse de l'offre actuelle de logements d'une à deux pièces ne donne pas la possibilité aux jeunes vésigondins, arrivés à l'âge adulte, de rester sur le territoire communal.
De plus, les ménages qui occupent actuellement des logements de 5 pièces et plus (et en particulier des maisons), trouvent difficilement des logements collectifs de qualité quand leur mode de vie change (vieillesse, séparation, etc.).

Ces deux constats sont accentués par le phénomène de desserrement des ménages, évoqué plus haut, particulièrement fort en Ile-de-France.

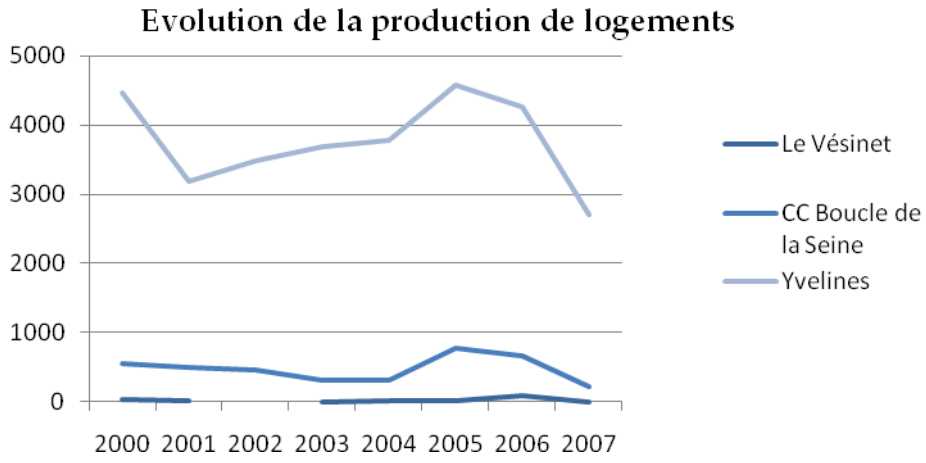
CONSTRUCTION

Les données concernant la construction de logements proviennent des données de la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements) du Ministère de l'Equipement. Ce fichier regroupe les informations collectées au niveau local (mairies, DDEA) et transmises à la Direction Régionale de l'Equipement (DRE). Elles permettent un suivi de l'activité de la construction.

Nombre de logements commencés												
	Total 1990-1999	Moyenne annuelle 1990-1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total 2000-2007	Moyenne annuelle 2000-2007
Le Vésinet	**439**	**44**	**29**	**7**		**3**	**11**	**5**	**89**	**3**	**147**	**21**
CC Boucle de la Seine	5 888	589	552	487	454	308	312	766	662	217	3 758	470
Yvelines	51 722	5 172	4 473	3 184	3 477	3 685	3 786	4 581	4 267	2 710	30 163	3 770

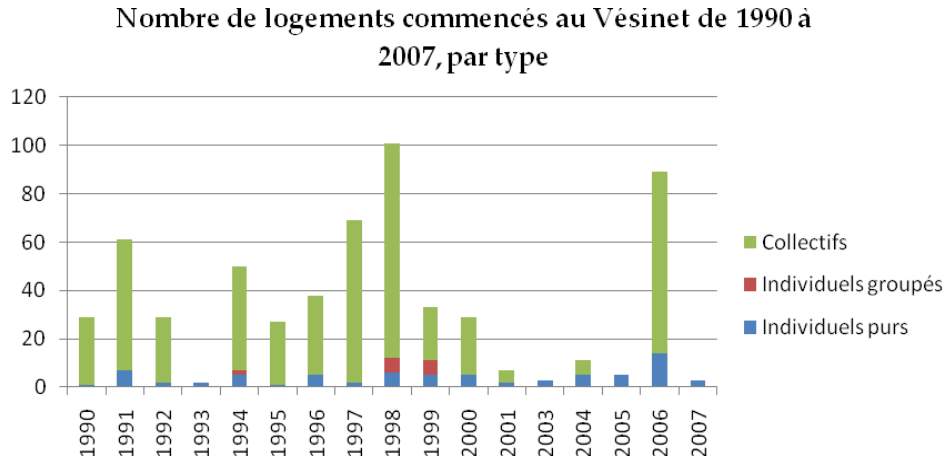
Source : Sitadel 2009

Entre les périodes 2000-2007 et 1990-1999, le rythme de mise en chantier de logements a été divisé par deux, passant de 44 à 21 logements neufs par an. Depuis 2000, ce rythme est très fluctuant, avec des productions annuelles globalement très faibles mis à part le pic de 89 logements mis en chantier en 2006.
Cette dynamique semble globale, dans la mesure où un ralentissement progressif de la construction est observable sur la communauté de communes et sur le département des Yvelines.



Source : Sitadel 2009

La construction neuve au Vésinet concerne principalement le logement collectif (85% de la production de logements entre 1990 et 2007), même si le volume de production est très variable d'une année sur l'autre.
Le nombre de logements individuels neufs construits chaque année est de 4 à 5 logements par an en moyenne sur la période 1990-2007.



Source : Sitadel 2009

LE LOGEMENT SOCIAL

Au dernier bilan SRU 2012, Le Vésinet comptait 645 logements sociaux, soit l'équivalent de 9,55 % du parc de résidences principales. Au vu du nombre de résidences principales, la commune devrait totaliser 1 689 logements sociaux, soit un déficit de 1 044 logements. En effet, la loi n° 2013-61 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 a relevé de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux sur le territoire du Vésinet soumis à l'article 55 de la loi SRU.

Le Plan Local de l'Habitat 2010-2015 de la CCBS vise en partie à répondre à cet objectif.

L'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) est effectuée chaque année auprès des bailleurs sociaux. Elle a pour objectif de réunir les éléments permettant d'obtenir une description aussi précise que possible du parc des logements gérés par les bailleurs, en particulier pour connaître son origine (date de construction, mode de financement, type de construction) et la façon dont il évolue au cours du temps.

La périodicité de cette enquête permet de mesurer l'évolution du nombre de logements offerts, de leur taux d'occupation et des loyers pratiqués. Cette enquête donne également des éléments d'appréciation sur les opérations de réhabilitation.

L'EPLS de 2009 recensait 535 logements locatifs aidés au Vésinet, répartis entre les bailleurs suivants :

Raison sociale du bailleur	Nombre de logements gérés
Domaxis	76
Foncière Logement	64
SA HLM Coopération et Famille	2
SA HLM Efidis	159
SA HLM Immobilière 3F	154
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	80
TOTAL	**535**

Source : aorif.org, 2009

Sur ces 535 logements :

- 51% sont réservés par les collectivités locales,
- 15,7% par l'Etat,
- 2,7% des attributions sont imputées aux bailleurs.

Avec un taux d'attribution de 7,7% pour l'année 2008, plus de la moitié des logements sont destinés à des personnes aux ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources donnant accès au logement social.

L'EPLS 2008 indique que la totalité des logements sociaux sont collectifs. 70 logements recensés ont été mis en location au cours des trois années précédant l'enquête (depuis 2005). L'Occupation du Parc Social (OPS) 2009 révèle que 20,8% des ménages ont emménagé récemment.

Cette enquête note une majorité de logements de deux et trois pièces dans le parc social, plutôt adéquats pour une occupation par des ménages d'une personne, ou de couples avec un ou sans enfant.

Au vu des données de l'enquête d'OPS de 2009, réalisée auprès des bailleurs, la structure des ménages résidant dans le parc semble en adéquation avec la répartition par taille de l'offre de logements.
Dans les logements attribués, 67,4% des titulaires du contrat de location sont âgés de 30 à 59 ans en 2008. Le parc social est donc peu dévolu aux jeunes et aux plus âgés.

Taille des logements	Parc locatif social en 2008		Variation 2000-2008	Structure des ménages occupants	Répartition des ménages en 2008
	Effectif	%			
1 pièce	58	10,9 %	+ 13,7 %	1 personne	37 %
2 pièces	132	24,9 %	+ 50 %	Couples sans enfants	10,1 %
3 pièces	205	38,8 %	+ 60.2 %	Familles monoparentales	21,7 %
4 pièces	110	20,7 %	+ 42.9 %	Familles	26,3 %
5 pièces ou plus	25	4,7 %	+ 8,7 %	Autres	4,9 %
TOTAL	530	100 %	+ 45.1 %		100%

Source : www.mipes.org 2009 (DREIF/Csul EPLS 2008) et OPS 2009

L'OPS 2009 indique que les ménages disposant de ressources leur permettant l'accès à des PLA-I (parc très social) représentent 45,3% des ménages, et que 85,7% des ménages disposent de ressources entrant dans les plafonds d'accès aux logements aidées de type PLUS.

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le Préfet a signé l'arrêté du nouveau Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage (SDAGV) dans le département des Yvelines le 27 mars 2006.

La révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été lancée par la circulaire du 28 août 2010. Le projet de schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2018 dans les Yvelines a été adopté en juillet 2013.

Ce document précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent. La loi du 31 mai 1990 relative au logement des plus défavorisés, dite loi Besson, préconise que les communes de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental et prévoient les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire.

La CCBS doit ainsi mettre en place 34 places conventionnées pour l'accueil des gens du voyage. La commune du Vésinet, en dehors d'une participation financière s'élevant à 10% au prorata de sa population, n'est pas concernée par la création de places d'accueil localisées à Montesson (18 places) et à Chatou (16 places).

LA POPULATION ACTIVE

STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE ET TAUX DE CHOMAGE

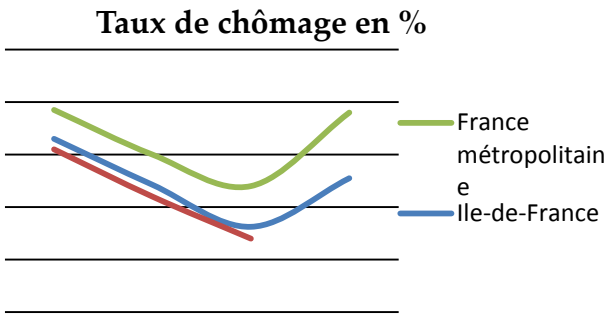
	1999	2006	Evolution 1999-2006	Département Evolution 1999-2006
Population de 15 à 64 ans	**9 934**	**9 880**	**-0,54 %**	**+1,85%**
Population active ***Taux d'activité***	**6 690** ***67,3%***	**7 130** ***72,2%***	**+6,58%**	**+5,4%** ***74,2% en 2006***
Actifs occupés (ayant un emploi)	**6 204**	**6 549**	**+5,56%**	**+5,9%**
Nombre de chômeurs ***Taux de chômage***	**470** ***7,02%***	**581** ***8,15%***	**+23,6%**	**+2,69%** ***8,5% en 2006***

Source : INSEE 2009

Le Vésinet comptait 7 130 actifs de 15 à 64 ans en 2006 contre 6 690 en 1999, ce qui représente une progression de 6,58%, alors que la population en âge de travailler diminue.

Le taux de chômage au sens de l'INSEE a augmenté entre 1999 et 2006 mais reste néanmoins inférieur aux moyennes supra-communales (en 2006, les taux étaient de 8,85% pour la France, 8,3% pour l'Ile-de-France, 8,5% pour les Yvelines).

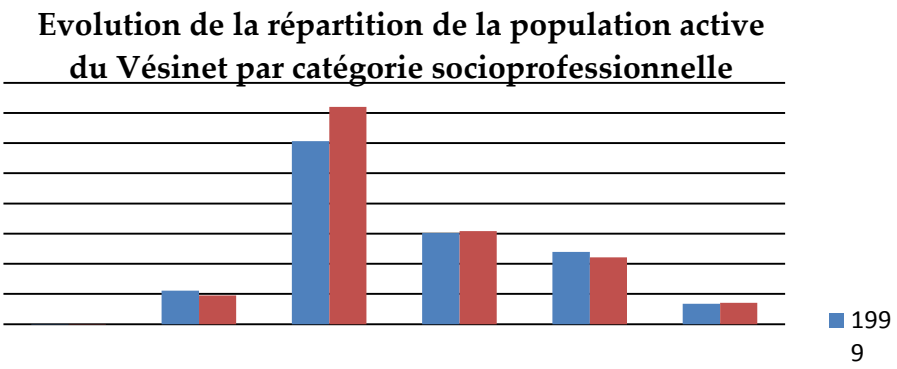
Les courbes représentées ci-contre indiquent les tendances depuis 2006, sachant que la moyenne pour 2009 est calculée sur les deux premiers trimestres.



Source : INSEE 2009

LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est la plus représentée au Vésinet, avec 3 602 personnes. Cette prédominance tend à se renforcer, avec plus de la moitié de la population active de 15 à 64 ans en 2006 (50,5%), contre 45,5% en 1999. La commune compte ainsi une part de cadres presque deux fois plus importante que le département des Yvelines, qui en recensait 27,3% en 2006.
Le rapport cadres/ouvriers au Vésinet était supérieur à 10, contre 1,7 sur le territoire de la Boucle de la Seine et 1,4 dans les Yvelines.



Source : INSEE 2009

On note cependant une croissance du nombre d'ouvriers et de professions intermédiaires entre 1999 et 2006, respectivement de 5,7 % et 2,3 %.

	Le Vésinet						
	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Actifs 15-64 ans
1999	4	556	3032	1509	1196	336	**6 665**
2006	3	474	3602	1544	1108	355	**7 128**

Les effectifs d'employés et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont en baisse, avec une régression respective de -7,4% et de -14,7%.

En 2006, ont été recensés trois agriculteurs exploitants au Vésinet, contre quatre en 1999.

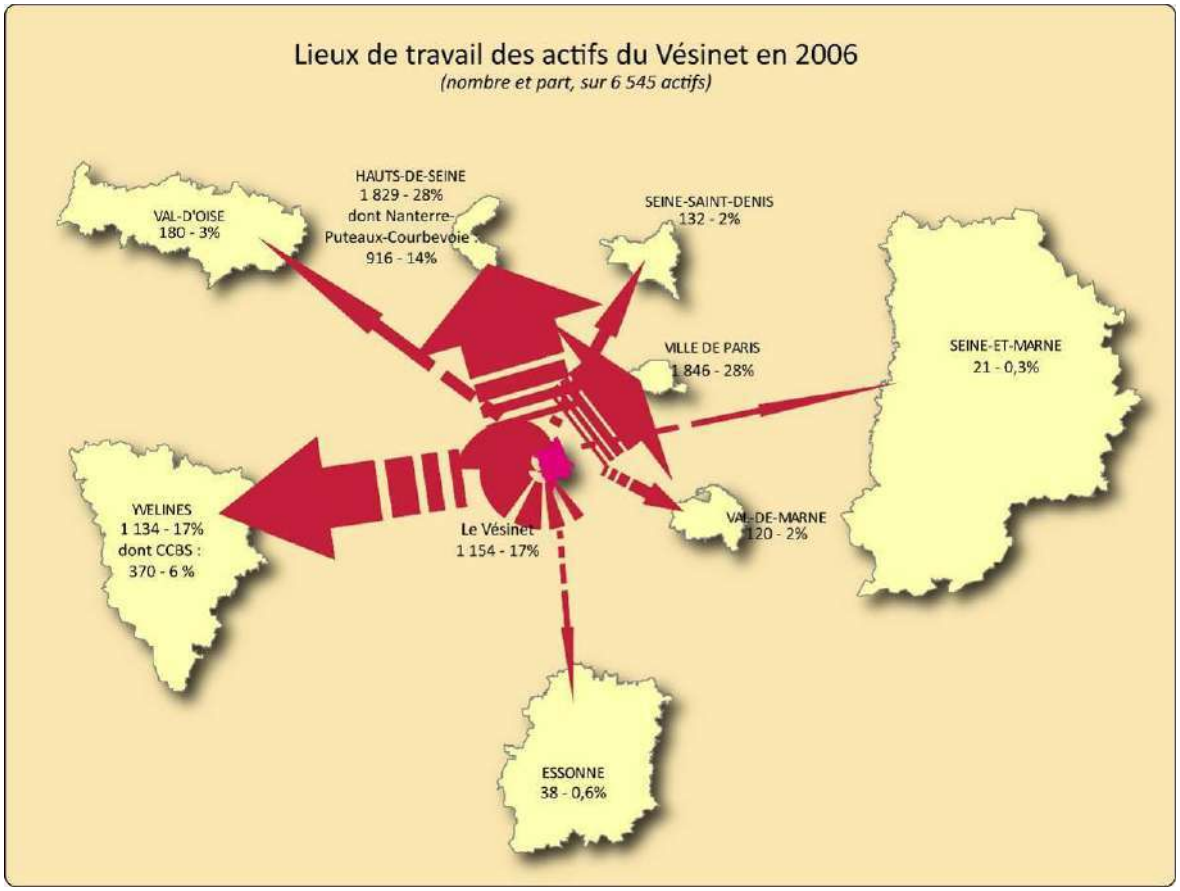
LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS VESIGONDINS

Les déplacements domicile-travail sont étudiés à partir des actifs occupés de 15 ans et plus qui résident au Vésinet, selon la source INSEE, soit 6 638 personnes.

En 2006, 84,2% des personnes répondant à ces critères travaillaient hors de la commune (contre 83,2% en 1999). Seuls 15,8% des actifs vésigondins exercent leur activité au Vésinet.

Le lieu de travail des actifs se répartit de la manière suivante :

- 5,5% des actifs travaillent dans une autre commune de la CCBS ;
- 17% des actifs travaillent dans une autre commune des Yvelines ;
- 64,9% des actifs vésigondins travaillent dans un autre département d'Ile de France :
    - 27% des actifs de la commune se rendent à Paris ;
    - 27,5% des actifs de la commune travaillent dans les Hauts-de-Seine (dont la moitié sur les communes de Putaux, Courbevoie et Nanterre)



Cartographie CODRA – Source INSEE

NB : les chiffres cartographiés sont issus de la base de données domicile-travail INSEE qui présente des chiffres légèrement différents des statistiques locales INSEE exposées plus haut et issues d'un autre mode de calcul. Les ordres de grandeur restent les mêmes

LE TISSU ECONOMIQUE

L'EMPLOI AU VESINET

Au recensement INSEE de 2006, la commune du Vésinet comptait 4 727 emplois. Elle en comptait 4217 en 1999, soit 12% de moins.

Avec 1,5 fois plus d'actifs que d'emplois, il apparaît que la commune ne constitue qu'un pôle d'emploi relatif, sous l'influence des pôles de concentration d'entreprises de Paris et du département des Hauts-de-Seine.

Le taux d'équilibre, qui mesure la capacité d'un territoire à répondre à la demande potentielle de travail des résidents, est de 0,66. Un taux de 1 traduit un équilibre entre actifs résidents sur le territoire et nombre d'emplois sur la commune.

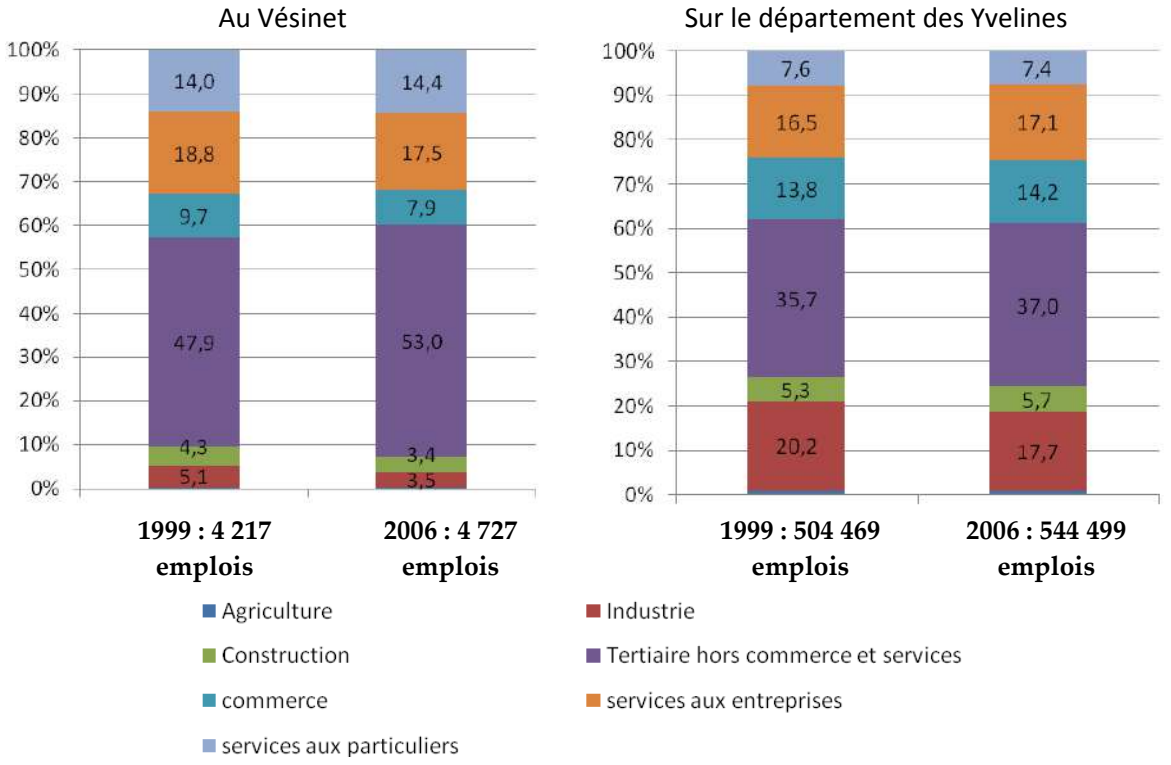
LES SECTEURS D'ACTIVITE REPRESENTES

Les emplois vésigondins sont très majoritairement (92,7%) dédiés à une activité du secteur tertiaire.
Parmi ces activités, la part du commerce a baissé, passant de 9,7% à 7,9% des emplois. Cette part a augmenté sur la même période dans le département des Yvelines.

Les activités industrielles et de construction, peu présentes sur le territoire de la commune, sont en recul, en part comme en effectif réel.

L'agriculture représente une part trop faible pour être visible sur le graphique, elle emploie 15 personnes au Vésinet en 2006.

Répartition des emplois par secteur d'activité, en %

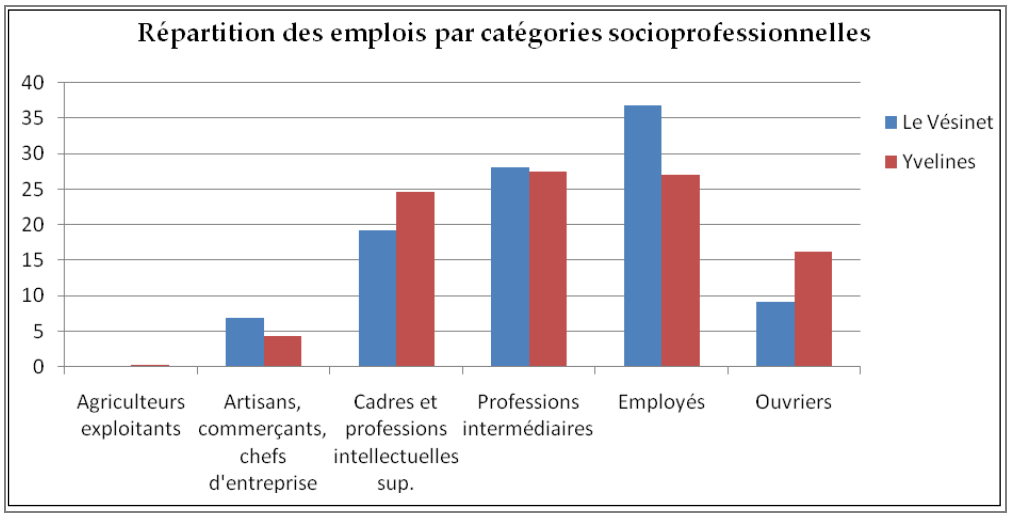


Source : INSEE 2009

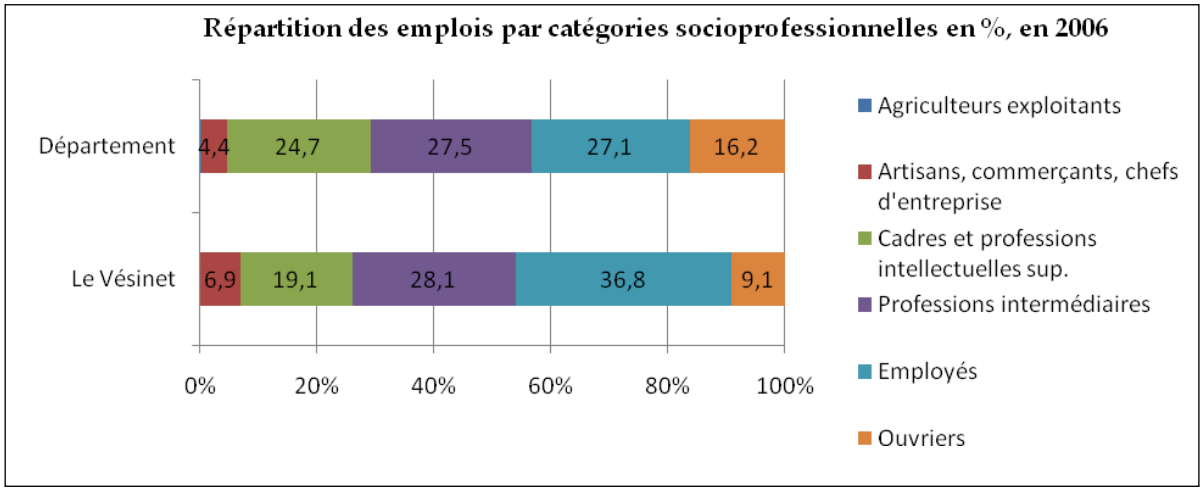
LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Plus d'un tiers des emplois recensés sur la commune du Vésinet sont des postes d'employés, contre près d'un quart pour la moyenne départementale des Yvelines. Néanmoins, la part de cette catégorie est en baisse puisqu'elle dépassait les 40% en 1999. Les professions intermédiaires sont également bien représentées et en progression, avec une part des emplois de 28%.

Le Vésinet compte une proportion moins élevée d'emplois très qualifiés que le département des Yvelines et en croissance moins rapide, avec un emploi sur cinq de catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures contre un quart pour le département.
On note enfin une part presque deux fois moindre d'emplois d'ouvriers sur la commune qu'à l'échelle départementale. Cette diminution suit la tendance nationale.



Source : INSEE 2009



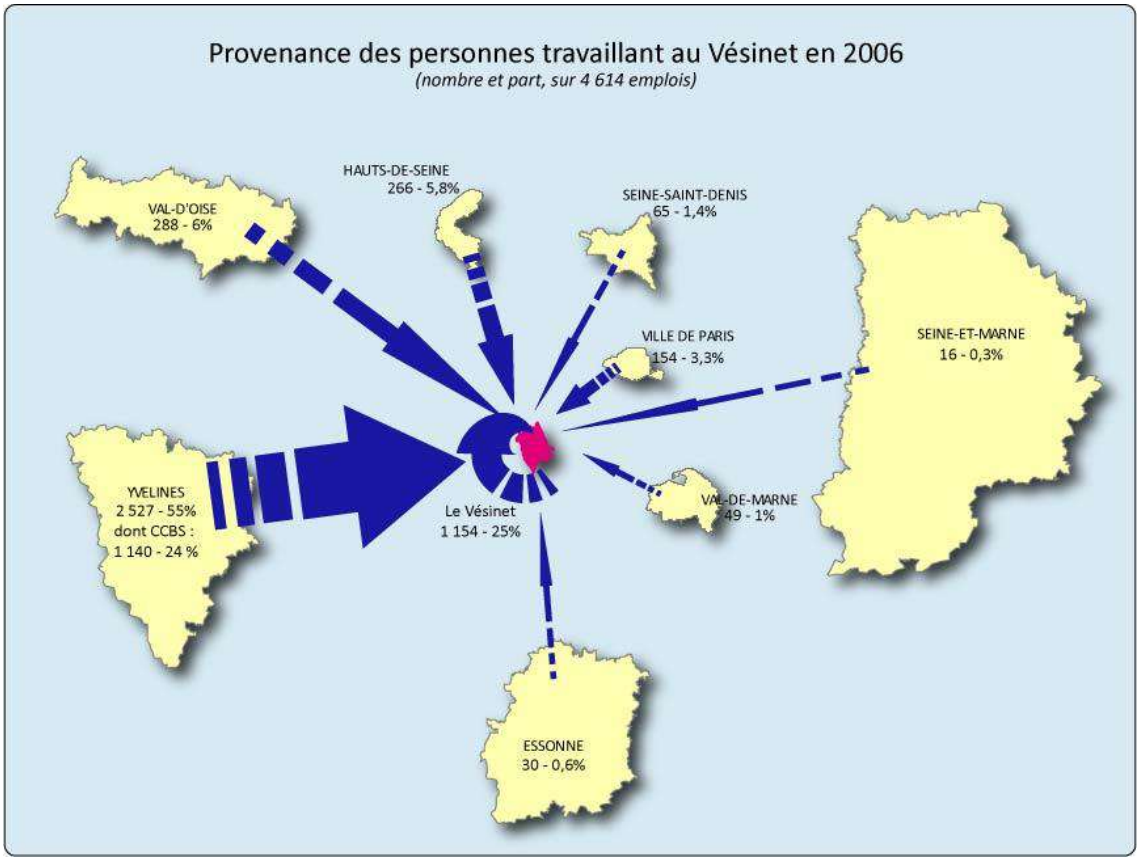
Source : INSEE 2009

LA PROVENANCE DES ACTIFS NON VESIGONDINS TRAVAILLANT AU VESINET

Les actifs de 15 ans et plus résidant hors du Vésinet mais travaillant sur la commune proviennent à 73% du département des Yvelines, dont presque la moitié de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine.

Le Val d'Oise et les Hauts-de-Seine représentent respectivement 6,2% et 5,8% des entrants.

Provenance des actifs non vésigondins, travaillant au Vésinet



Cartographie CODRA – Source INSEE

NB : les chiffres cartographiés sont issus de la base de données domicile-travail INSEE qui présente des chiffres légèrement différents des statistiques locales INSEE exposées plus haut et issues d'un autre mode de calcul. Les ordres de grandeur restent les mêmes.

ENTREPRISES ET ETABLISSEMENTS

Rappel des définitions de l'INSEE :

- *L'entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché.*
- *L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.*

Au 1er janvier 2007, les trois-quarts des 898 entreprises installées au Vésinet ont une activité de services. En ajoutant les commerces, le secteur tertiaire représente 91%. Les secteurs de la construction et de l'industrie ne représentent chacun que 4,5% des entreprises présentes au Vésinet.

Depuis 2000, le nombre d'entreprises a crû de 16%, avec des disparités selon les secteurs d'activité :
Sur les 977 établissements recensés au Vésinet au 1er janvier 2007, les proportions restent proches des observations en nombre d'entreprises pour l'industrie et la construction. La part des établissements dédiés au commerce est d'environ 18%. L'évolution depuis 2000 se distingue cependant de celle des entreprises. En effet, la croissance de 13,3% se répartit comme suit :

Secteurs d'activité	Evolution du nombre d'entreprises (2000-2007)	Evolution du nombre d'établissements (2000-2007)
Industrie	- 21,6%	- 22,6%
Construction	+ 29%	+ 48,4%
Commerces	- 13,4%	- 9,3%
Services	+ 28%	+ 22,2%

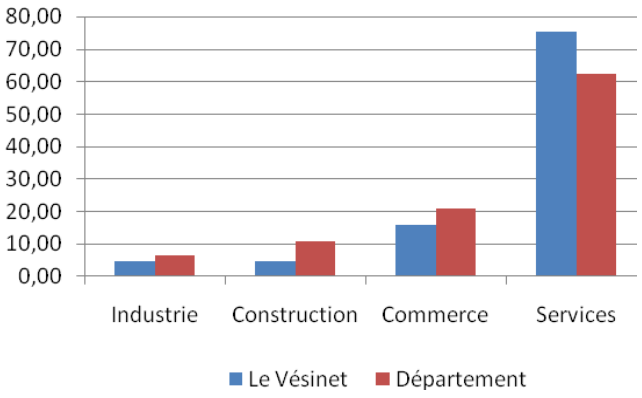
Source : INSEE 2009

En 2007, le secteur des services a représenté près de 80% des 102 créations d'entreprises, contre 61% des 6 219 créations d'entreprises à l'échelle du département. L'activité commerçante a fait l'objet de 13,7% des créations au Vésinet contre 21% dans les Yvelines. L'industrie et la construction ont fait l'objet de 5% et 2% des créations d'entreprises au Vésinet en 2007.

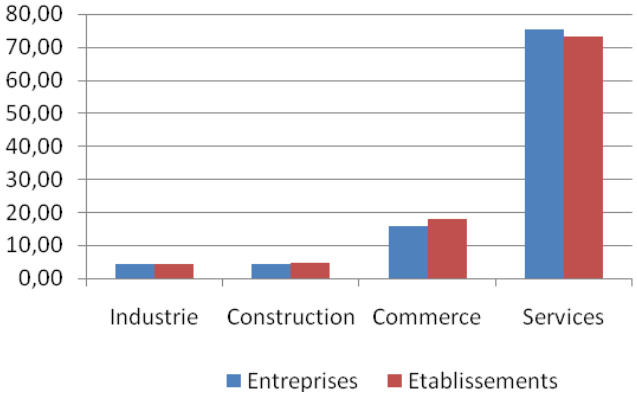
En 2007, 113 établissements ont été créés sur la commune, selon la même répartition que pour la création d'entreprises (79% de services, 15% de commerces, 4% dédiés à l'industrie et 2% à la construction).

Si l'on compare le poids de chaque secteur d'activité au Vésinet et sur le département des Yvelines, on remarque la surreprésentation des services sur la commune, avec toutefois une faible présence du commerce. Ce profil révèle une économie résidentielle, essentiellement tournée vers les besoins des habitants. L'activité commerçante subit de surcroît un affaiblissement depuis 2000.

Répartition des entreprises par secteur d'activité en 2007, en %



Part des entreprises et établissements par secteur d'activité au Vésinet en 2007, en %



Source : INSEE, REE (Sirène)

LE TOURISME

Le syndicat d'initiative et de défense du site du Vésinet (60, boulevard Carnot) fournit les informations sur les visites, les activités culturelles et de loisirs et l'hébergement disponible sur la commune. Cette Association loi 1901 a également pour objet de veiller au respect des principes fondateurs du Vésinet et à la défense du Site.

L'offre en hébergement touristique est composée de deux établissements, totalisant quinze chambres et cinq appartements à louer :

- L'hôtel-auberge des Trois Marches, classé 3 étoiles, comporte quinze chambres ;
- La résidence La Cour d'Anaïte, hôtel particulier du XIX siècle, propose une offre haut de gamme de cinq appartements à louer, prisée pour les séjours d'affaire de courte et moyenne durée.

Aucun camping n'est présent sur le territoire de la commune.

LE COMMERCE

Le Vésinet compte de nombreux commerces ainsi que trois surfaces commerciales de plus de 300 m². En 2009, environ 300 locaux commerciaux sont recensés au Vésinet, soit une densité de 1 local pour 55 habitants.

L'activité commerçante vésigondine est principalement concentrée sur deux pôles :

- le centre-ville (rue du Maréchal Foch, rue Thiers, rue Jean Laurent, rue Auber, rue Albert Joly, rue Alphonse Pallu, rue Ernest André, rue du Général Clavery, places de l'Eglise et du Marché, boulevard Carnot au droit du centre-ville), regroupant environ 170 cellules commerciales (57%) ;
- la place de la République et les rues adjacentes (boulevard Carnot, route de Montesson, route de Sartrouville, rue de Sully, rue Circulaire), regroupant environ 55 cellules commerciales (18%).

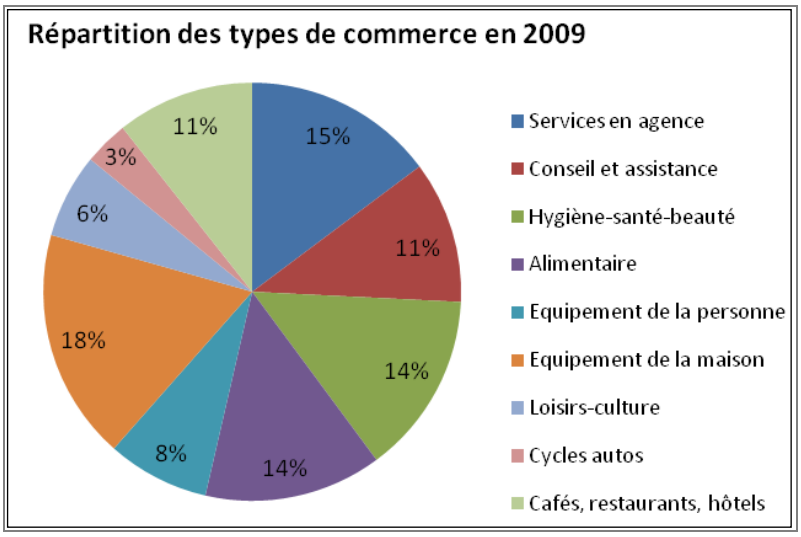
Cette offre commerciale est aussi ponctuellement regroupée :

- au carrefour de la route de Montesson et de l'avenue des Pages (19 cellules commerciales, soit 6%) ;
- au carrefour de l'avenue de la Princesse et de la rue de Verdun (7 cellules commerciales, soit 2%) ;
- sur la route de Montesson, à proximité de la gare RER Le Vésinet-Le Pecq (7 cellules commerciales, soit 2%).

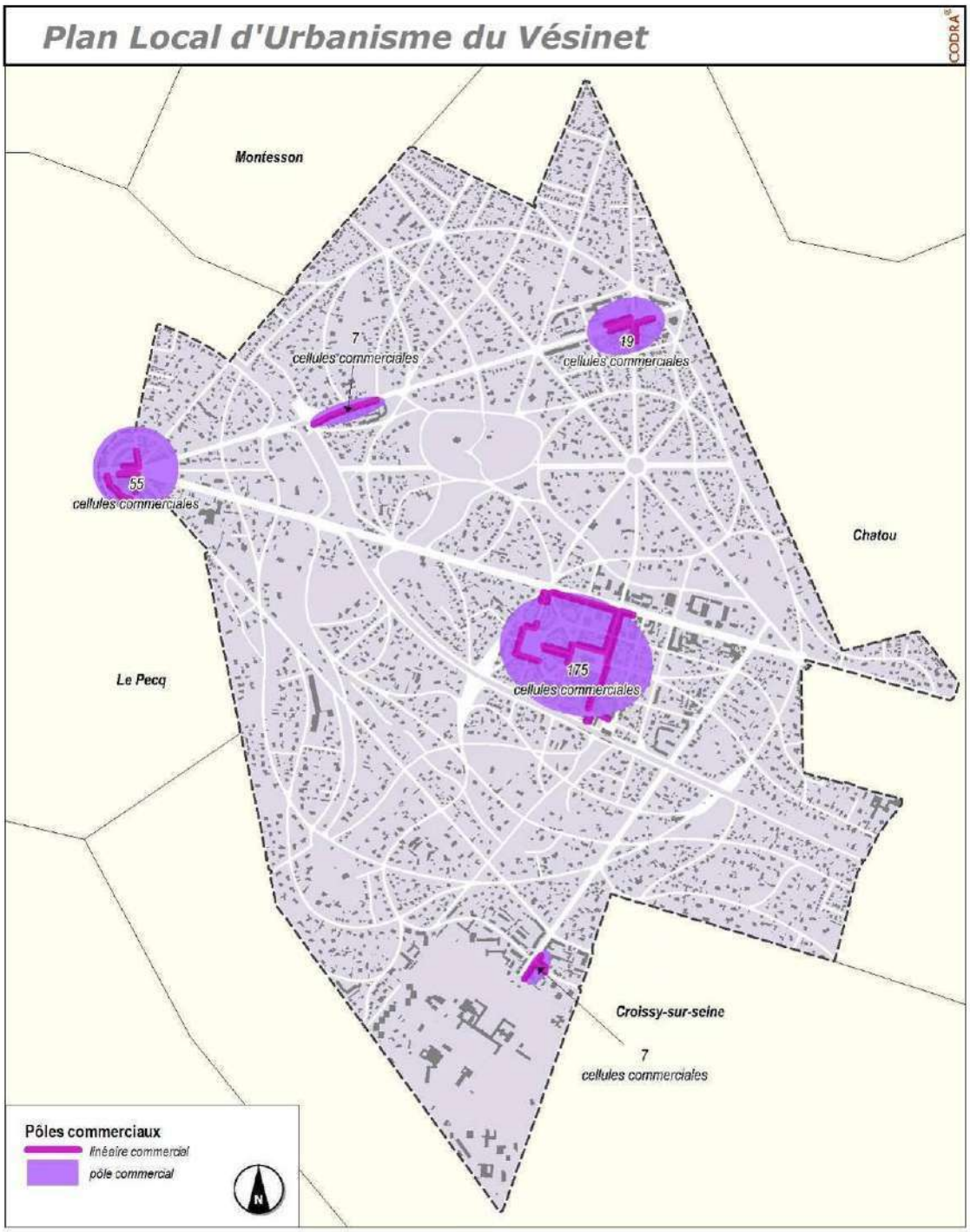
Par ailleurs, 37 cellules commerciales sont implantées de manière diffuse dans le tissu urbain (12%).

L'offre commerciale présente une prédominance d'enseignes d'équipement de la maison, puis une équitable répartition entre les enseignes de services (agences de voyages, immobilières, banques, assurances…), d'hygiène, santé et beauté (pharmacie, opticien, parfumerie, esthétique, coiffure, pressing…), et de produits alimentaires.

On trouve également une forte proportion de cabinets de conseil et d'assistance, répartis de manière diffuse sur le territoire communal.



Source : Ville du Vésinet, www.levesinet.fr



Nota bene : le PLU et les commerces

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 permet au PLU d'identifier et de délimiter sur le plan de zonage, les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions réglementaires de nature à assurer cet objectif (article L.123-1-7 bis du code de l'urbanisme).

PARTIE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA VILLE

LA MOBILITE URBAINE

L'ACCESSIBILITE DU VESINET

Située à dix-huit kilomètres à l'ouest de la ville de Paris, dans le département des Yvelines (78), la commune du Vésinet s'étend sur 500 hectares à la périphérie du tissu urbain dense de la première couronne de l'agglomération parisienne, dans la boucle de la Seine, à l'intérieur du troisième méandre de la Seine. Du fait de cette situation, elle n'est limitrophe que de quatre communes : Chatou à l'est, Croissy-sur-Seine au sud, Le Pecq à l'ouest et Montesson au nord.

Relativement enclavée par sa situation géographique au cœur de la boucle de Montesson, la commune est accessible par trois axes rayonnants. En effet, la partie sud de la boucle est accessible par trois ponts (au Pecq, à Chatou et à Bougival), saturés du fait de l'attraction des pôles d'emploi de Nanterre et de la Défense. La commune du Vésinet est également desservie par deux arrêts de la ligne du RER A.



De Paris au Vésinet, la traversée du Pont de Chatou



Entrée Est du Vésinet par le Boulevard Carnot

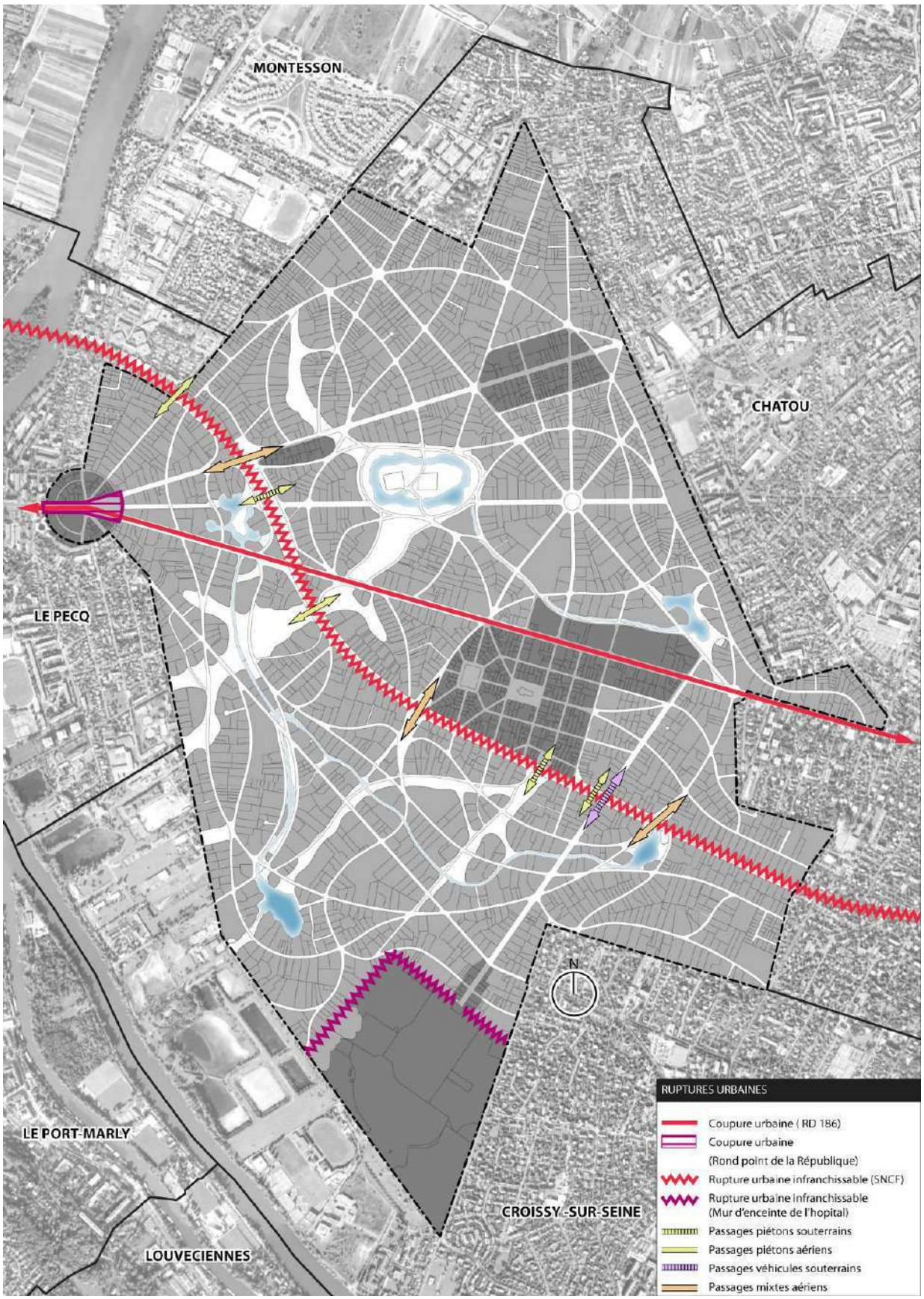
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LEUR IMPACT SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Bénéficiant d'une bonne desserte viaire et de transport en commun, le fonctionnement de ville est contrarié par deux coupures majeures constituées par :

- la RD 186 (boulevard Carnot)
- la voie ferrée

Situé entre ces deux infrastructures majeures du territoire communal, le centre-ville semble quelque peu enclavé. Acculé à la voie ferrée, le cœur de ville est peu en relation avec le sud de la ville.

Ruptures urbaines
La Compagnie du Paysage, 2010



LE BOULEVARD CARNOT (RD186) ET LE ROND-POINT DE LA REPUBLIQUE

Le boulevard Carnot, marqué par son très large gabarit à plus de 27.00 m est identifié comme une coupure urbaine dans le territoire communal. La chaussée automobile à 12.00 m complexifie le fonctionnement urbain et plus particulièrement les échanges piétonniers de rives à rives malgré la présence de feux tricolores. Les fonctionnements du cœur de ville et de la polarité République sont fortement contrariés par cette infrastructure routière d'intérêt départemental.



L'avenue Carnot (RD 186)

LA VOIE FERREE (RER A)

Constituant une desserte exceptionnelle pour le territoire, la voie ferrée plus ou moins à niveau avec le terrain naturel, forme une coupure urbaine marquée dans le paysage urbain. Plusieurs ouvrages aériens et souterrains permettent cependant de mettre en relation les deux parties du territoire.



La ligne de RER A

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF), approuvé en décembre 2000 par arrêté interpréfectoral, fait l'objet depuis décembre 2007 d'une révision de son plan d'actions.
Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations doivent concourir à diminuer le trafic automobile et à augmenter l'usage des modes alternatifs (transports publics, marche, vélo,…).

L'application du PDU d'Île-de-France repose sur la mise en place de comités de pôles et de comités d'axes qui doivent définir les priorités à traiter et les aménagements à réaliser dans le cadre de solutions conformes aux orientations du PDU.

Plusieurs communes de la CCBS, comme Sartrouville, Houilles, Chatou et Croissy-sur Seine ont engagé avec le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) et les organismes d'Etat, des contrats de pôle pour la réhabilitation de leurs gares RER. L'étude des pôles PDU a été transférée à la CCBS en février 2009 pour les gares du Vésinet-Le Pecq et du Vésinet Centre. L'étude de comité de pôle sur la gare RER du Vésinet – Le Pecq est en phase de diagnostic, selon le rapport d'avancement des comités de pôle du STIF de septembre 2009. L'objectif d'un comité de pôle est de générer un pôle d'échange principal en définissant les modalités d'application du PDU à l'échelle locale.

LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS (PLD)

La Région Ile-de-France a initié, dans le PDU, la réalisation de PLD (Plan Local de Déplacements) en région parisienne. Ces PLD ont pour objectif de préciser localement quels sont les moyens et les actions envisageables afin de répondre aux orientations arrêtées dans le PDU de la Région. La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine a été déclarée comme territoire pertinent pour ce genre de projet et a donc décidé de mettre en œuvre un PLD, aujourd'hui en cours d'élaboration.

Le PLD permettra de mieux connaître les conditions de mobilité des habitants de ce territoire et dressera une liste d'actions hiérarchisées pour améliorer les déplacements quotidiens au sein de la Communauté.

LES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) préconise de conforter les agglomérations organisées autour d'un pôle structurant au sein des territoires à dominante urbaine, en améliorant l'offre urbaine tant en termes de logement que d'activités économiques, d'équipements et de services. Les agglomérations concernées sont Sartrouville et les communes de la boucle de la Seine ainsi que Saint-Germain-en-Laye et les communes de sa boucle.
Le désenclavement routier des Boucles de la Seine, l'amélioration de la desserte en transports collectifs de la boucle et l'amélioration des conditions locales de circulation sont également évoqués, par les projets de doublement de la RD 121 dans la Boucle de Montesson, d'aménagement du carrefour du Bel-Air (RN 13 - RN 184).

L'aménagement de l'échangeur A14 dans la Boucle de Montesson figure dans les quinze projets majeurs du Schéma de Déplacement des Yvelines.
Dans le cadre du projet de contrat région-département, des aides ont été demandées pour les projets de doublement de la RD121 – Voie Nouvelle à Sartrouville et à Montesson, ainsi que pour le nécessaire renforcement du réseau Mobilien pour un meilleur maillage des Yvelines, dont Conflans-Sainte-Honorine/Saint-Germain-en-Laye et Sartrouville / Saint-Germain-en-Laye.

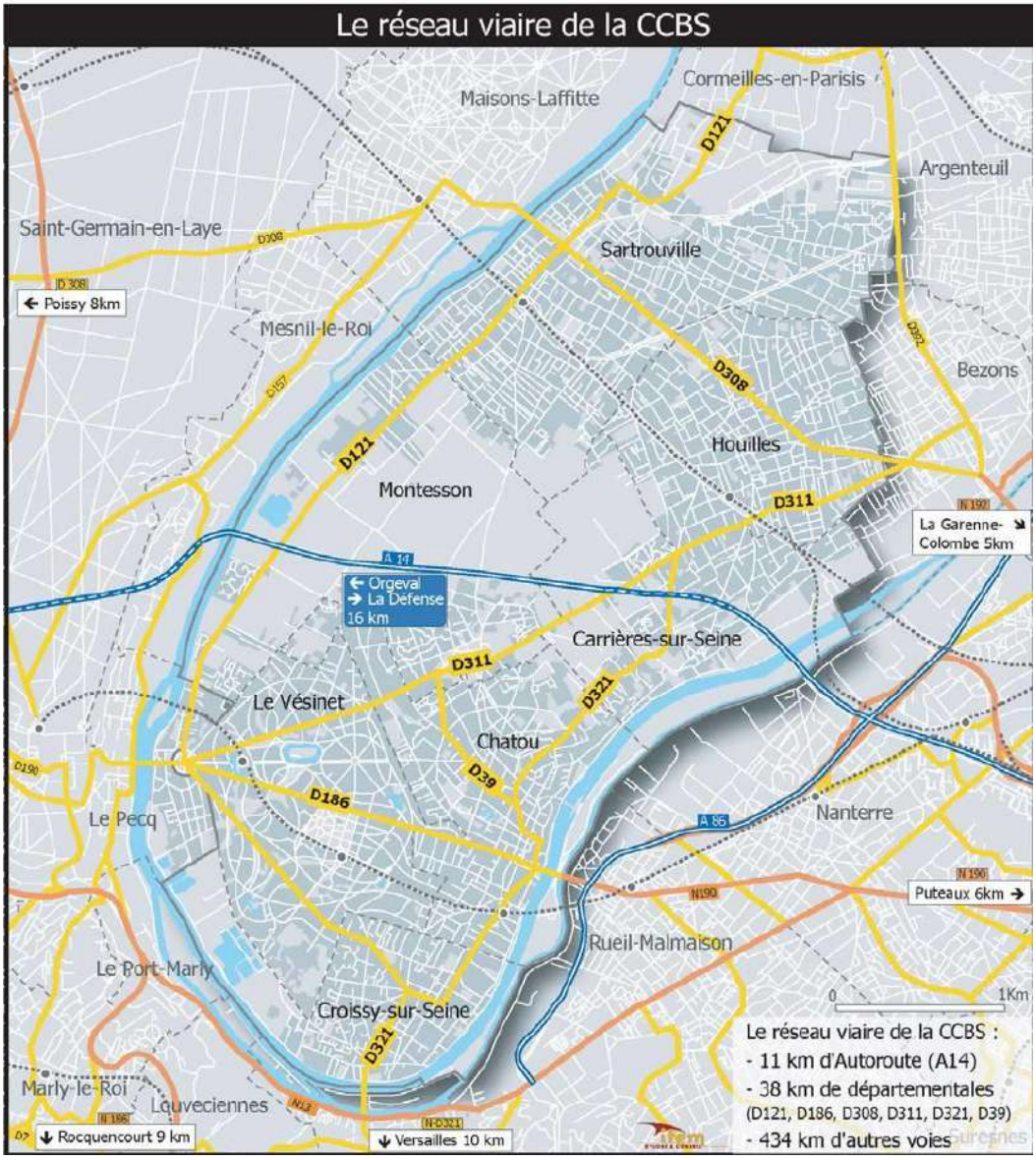
Source : Etude des pôles PDU des gares du Vésinet-Le Pecq et du Vésinet-Centre

HIERARCHISATION DU RESEAU

Le réseau routier structurant est composé de trois routes départementales convergentes qui traversent la commune d'est en ouest :

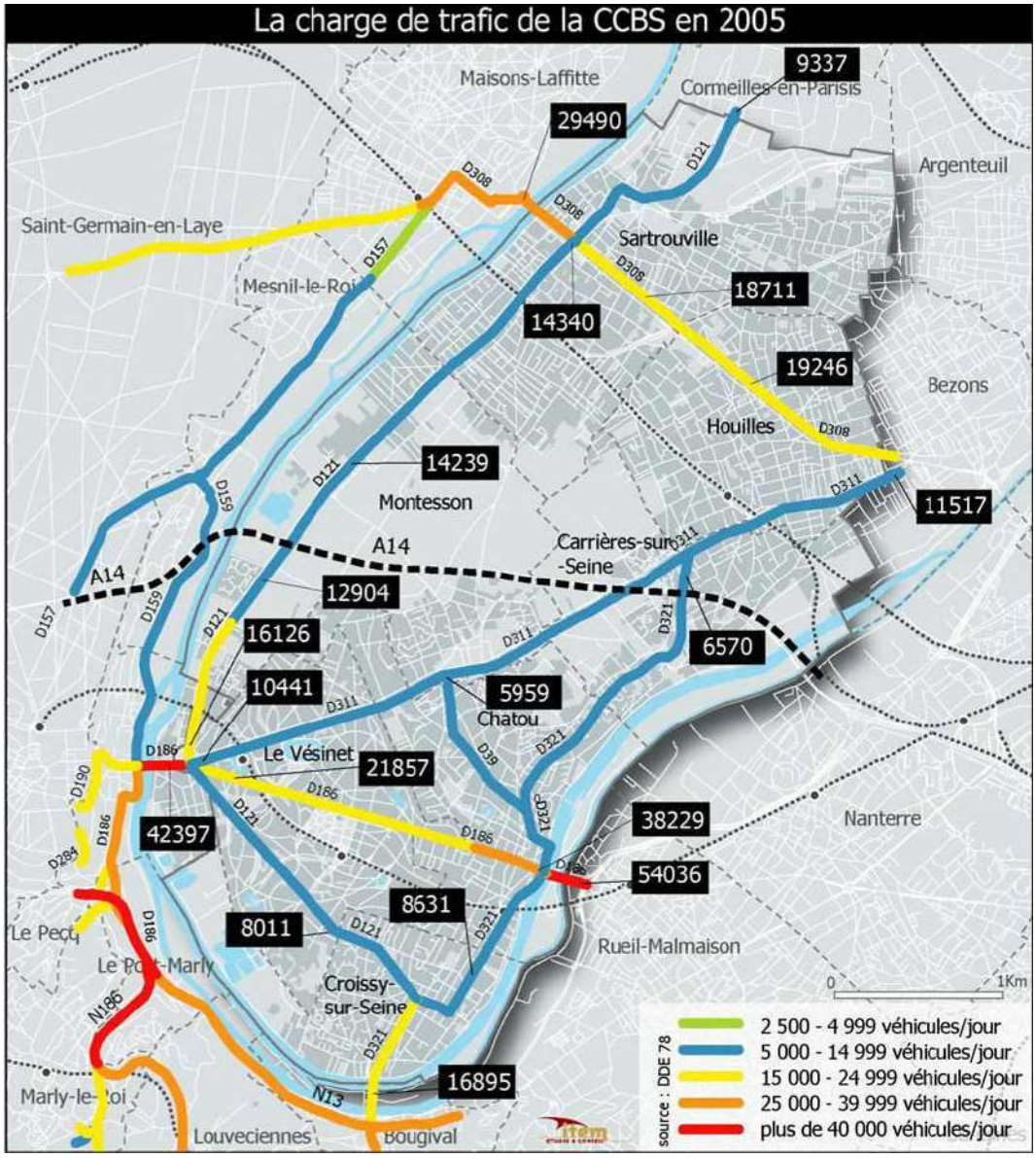
- La RD 186 (boulevard Carnot) constitue la liaison principale entre St Germain en Laye et Paris. Elle traverse la commune et permet le franchissement de la Seine. Elle constitue la voie la plus chargée (entre 15 000 et 30 000 véhicules/jour). Cet axe structurant constitue l'itinéraire majeur d'accès aux deux gares.
- La RD 311 (route de Montesson) et la RD 121 (route de Croissy puis route de Sartrouville) desservent le territoire de part et d'autre de la voie ferrée et dont les trafics varient entre 15 000 et 5 000 véhicules / jour.

Les autres voies du territoire communal forment un maillage de voies de desserte locale et qui supportent un trafic peu dense, même si le sentiment général de la population vésigondine est celui d'une hausse du trafic sur les axes secondaires, dû à une fuite du trafic de transit sur ces axes moins encombrés.



TRAFIC ROUTIER

Les données répertoriées sur la carte représentent le Trafic Moyen Journalier Annuel (T.M.J.A.) au cumul des deux sens. Elles sont exprimées en véhicules / jour. Outre les comptages ponctuels, des comptages permanents SIREDO (Système informatisé de recueil de données) assurent un suivi aux deux extrémités de la boucle, au pont du Pecq et à l'entrée du pont de Chatou.



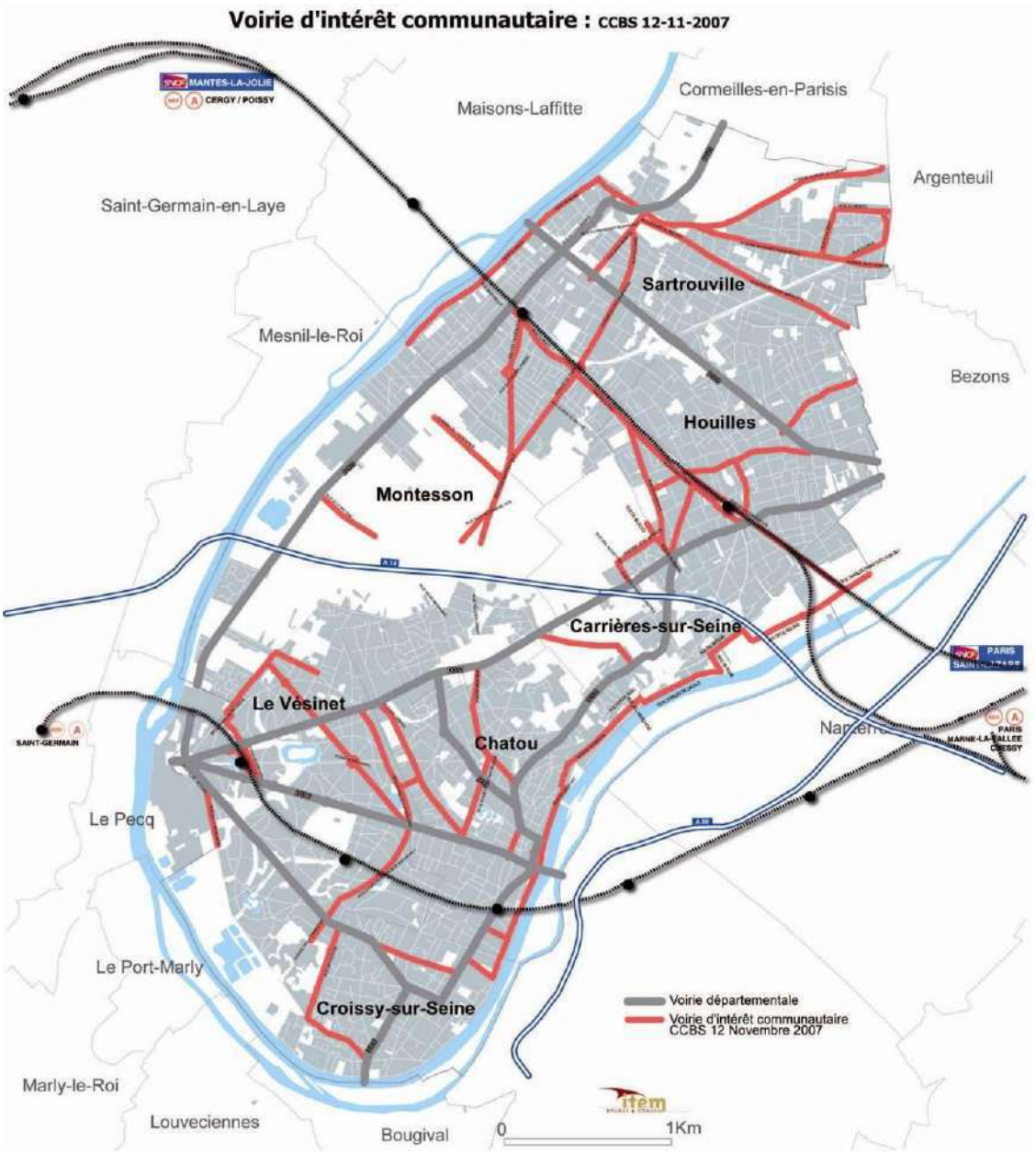
Du fait de la situation contrainte en pointe de boucle de la Seine donc encerclée par le fleuve, il n'existe que deux accès principaux : les ponts du Pecq et de Chatou. Ces points stratégiques sont logiquement saturés, et classés dans les voies accueillant plus de 40 000 véhicules par jour.

Le boulevard Carnot, principale traversant de la commune, accueille de 15 000 à 24 999 véhicules par jour en moyenne. Ce trafic comporte à priori une forte part de flux de transit, entre Saint-Germain-en-Laye et la vallée de la Seine à l'ouest du Vésinet et Nanterre et La Défense à l'est. En considérant également les tarifs de l'autoroute A14, qui dessert le nord-ouest de l'agglomération parisienne (7,70 euros de la Défense à Orgeval pour les automobilistes, selon le tarif de base – de 6h à 10h et de 16h à 20h), on est en droit de penser qu'une part des usagers se reporte sur les alternatives du réseau routier, telles que la D186.

Enfin, les voies D121 et D311 sont des voiries de desserte locale, comptabilisant de 5 000 à 14 999 véhicules par jour.

COMPETENCES

La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine est compétente en matière de création, d'aménagement et d'entretien de la voirie définie d'intérêt communautaire, compétence limitée à la chaussée des voies définies, et de fait ne comprend pas le nettoiement, le déneigement ni l'éclairage public qui restent du domaine de compétence des communes membres.
Les voies suivantes ont été définies d'intérêt communautaire le 1er janvier 2008, sur le territoire du Vésinet : rue Alexandre Dumas, avenue du Belloy, boulevard des Etats-Unis, rue Gabriel Fauré, avenue Georges Bizet, rue des Merlettes (section entre le chemin du Tour du Bois et l'allée des Maraîchers, voie partagée avec Montesson), rue du 11 Novembre, boulevard du Président Roosevelt (du Pont de Croissy à l'avenue de la Princesse), allée des Maraichers, boulevard de Belgique (entre l'allée des Maraichers et la rueue Watteau), avenue de la Princesse (entre le boulevard du Président Roosevelt et l'Hôpital), rue Watteau et chemin du Tour des Bois (voie partagée avec Chatou).



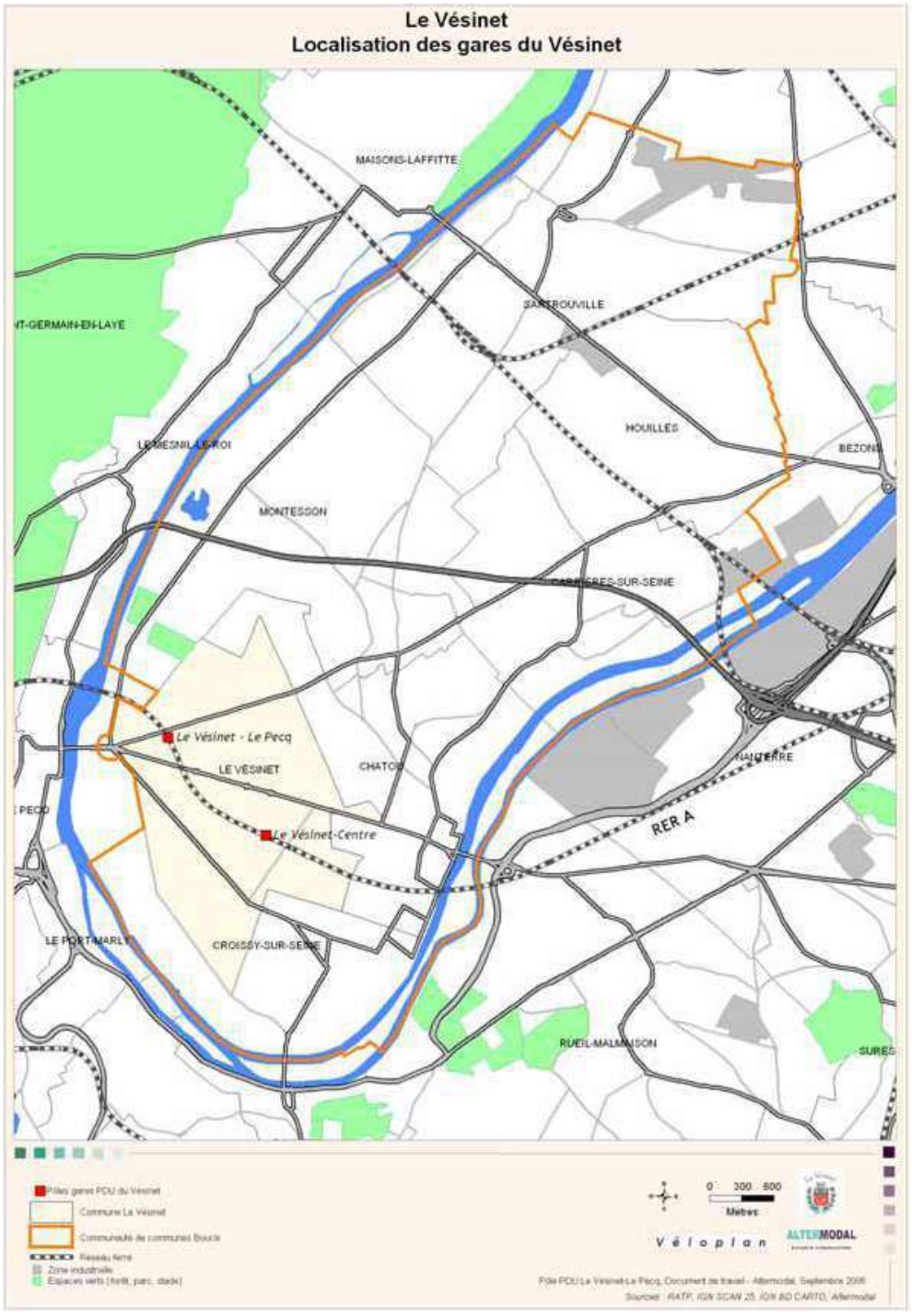
Source : Communauté de Communes de la Boucle de la Seine (www.cc-boucledelaseine.fr), 2009

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

LE RESEAU FERROVIAIRE

LA DESSERTE

Situées en zone 4 de la tarification RATP, la commune est desservie par deux gares de la ligne A1 du RER, qui a pour terminus Saint-Germain-en-Laye à l'Ouest de l'agglomération parisienne, Boissy-Saint-Léger et Marne-la-Vallée – Chessy à l'Est. Ces deux gares sont Le Vésinet-Centre : avenue Gallieni, et Le Vésinet-Le Pecq : rue Alexandre Dumas. Elles permettent de relier en moins de 30 minutes le centre de Paris (Châtelet-les Halles).



Source : Etude des pôles PDU des gares du Vésinet-Le Pecq et du Vésinet-Centre

Avec une amplitude de 19 heures par jour du lundi au vendredi, la ligne A du RER offre une forte fréquence d'environ 5 minutes aux heures de pointe du matin et du soir et de 10 minutes en heure creuse.
Le week-end, elle propose une amplitude identique avec une fréquence régulière et journalière aux 10 minutes.

Gare	Direction	Amplitude horaire Jour ouvrable	Fréquence en minute Jour ouvrable		Courses aller / retour/ jour	
		du lundi au vendredi	heure de pointe	heure creuse	du lundi au vendredi	week-end
Vésinet Le Pecq	vers Paris	de 5h08 à 0h20	3 à 6	10	134	102
	vers Saint-Germain	de 5h25 à 1h11	10	10	137	104
Vésinet Centre	vers Paris	de 5h10 à 0h22	10	10	106	102
	vers Saint-Germain	de 5h23 à 1h09	10	10	107	104

LA FREQUENTATION

Outre la particularité de bi-pôles (Le Vésinet-Le Pecq et Le Vésinet-Centre) que constitue le pôle PDU du Vésinet, le fonctionnement et les enjeux d'amélioration ont été jugés par la commune comme étant complémentaires pour améliorer les conditions de déplacements de ses habitants.
En effet, territorialement proches l'une de l'autre (un peu plus d'1 km) et desservant toutes les deux un urbanisme globalement peu dense et peu évolutif, les deux gares du Vésinet ont des vocations différentes en matière de transport :

- La gare Le Vésinet-Centre dessert un bassin de proximité local car elle est intégrée dans une trame viaire de desserte locale, qui fait que la gare est davantage accessible à pied ou à vélo.
- La gare Le Vésinet-Le Pecq au contraire dessert un bassin de rabattement plus large du fait de la proximité de grandes infrastructures routières (RD 186, RD 311), d'un réseau de bus développé et d'une offre en stationnement importante.

A cela s'ajoute un parc vélos développé aux abords des deux accès de la gare.

Gare	Nombre d'entrants par jour	dont à la pointe du matin
Vésinet Le Pecq	7 237	2 565
Vésinet Centre	4 144	1 148

Néanmoins, des dysfonctionnements ont été relevés par les principaux partenaires et qui concernent :

- Les conflits de stationnement aux abords de la gare Le Vésinet-Le Pecq,
- L'insécurité des traversées piétonnes au niveau du pont RER de la route de Montesson,
- L'organisation de la gare routière au Vésinet-Le Pecq,
- La sécurisation et la saturation des parcs à vélos,
- L'intégration de la mise en accessibilité de la gare Le Vésinet-Centre.

LE RESEAU DE BUS

Le réseau Bus en Seine de la Boucle de Montesson, exploité par Veolia Transport compte onze lignes régulières, dont sept desservent le Vésinet. Les tableaux suivants expriment la desserte du Vésinet en nombre de passages de bus aux arrêts situés sur la commune, en cumulant les deux sens de circulation. Le jour de référence pour les comptages en semaine est le mardi.

Lignes de bus desservant la commune du Vésinet	Nombre de passages par jour les mardis, deux sens cumulés	Nombre de passages par jour le samedi, deux sens cumulés
Ligne 3 A et C : Houilles – Le Vésinet-Le Pecq	87	24
Ligne 6 : Le Vésinet-Centre– Le Vésinet Culture Lorraine	43	
Ligne 7 : Sartrouville – St Germain Château (7SG : Via Montesson Centre)	131	55
Ligne 19 : Houilles – Le Vésinet-Le Pecq	93	55
Ligne 20 : Le Vésinet-Le Pecq – Chatou-Croissy	24	15
Ligne 22 : Le Vésinet-Le Pecq – Sartrouville	67	

Source : Veolia Transport, 2009

Les lignes 1, 7, 12, 21, 21M et 54, exploitées par Veolia, desservent également la commune du Vésinet :

Selon le compte-rendu de la séance du 2 avril 2009 du conseil municipal du Vésinet, la CCBS a pour projet pour le deuxième trimestre de poursuivre l'amélioration du réseau de transports en commun, avec notamment l'extension jusqu'à 22 heures du lundi au vendredi des services sur l'ensemble du réseau « Bus en Seine ».

La ligne N153 du réseau de bus Noctilien assure le remplacement du RER A de 0h30 à 5h30, de Paris – gare Saint-Lazare à Saint-Germain-en-Laye. Accessible aux personnes handicapées, il fonctionne chaque jour, à intervalle d'une heure. Les arrêts du Vésinet-Centre sont situés à l'Hôtel de Ville (ligne SG), et ceux du Vésinet-Le Pecq aux arrêts RER (lignes 21, 22, 7 SG).

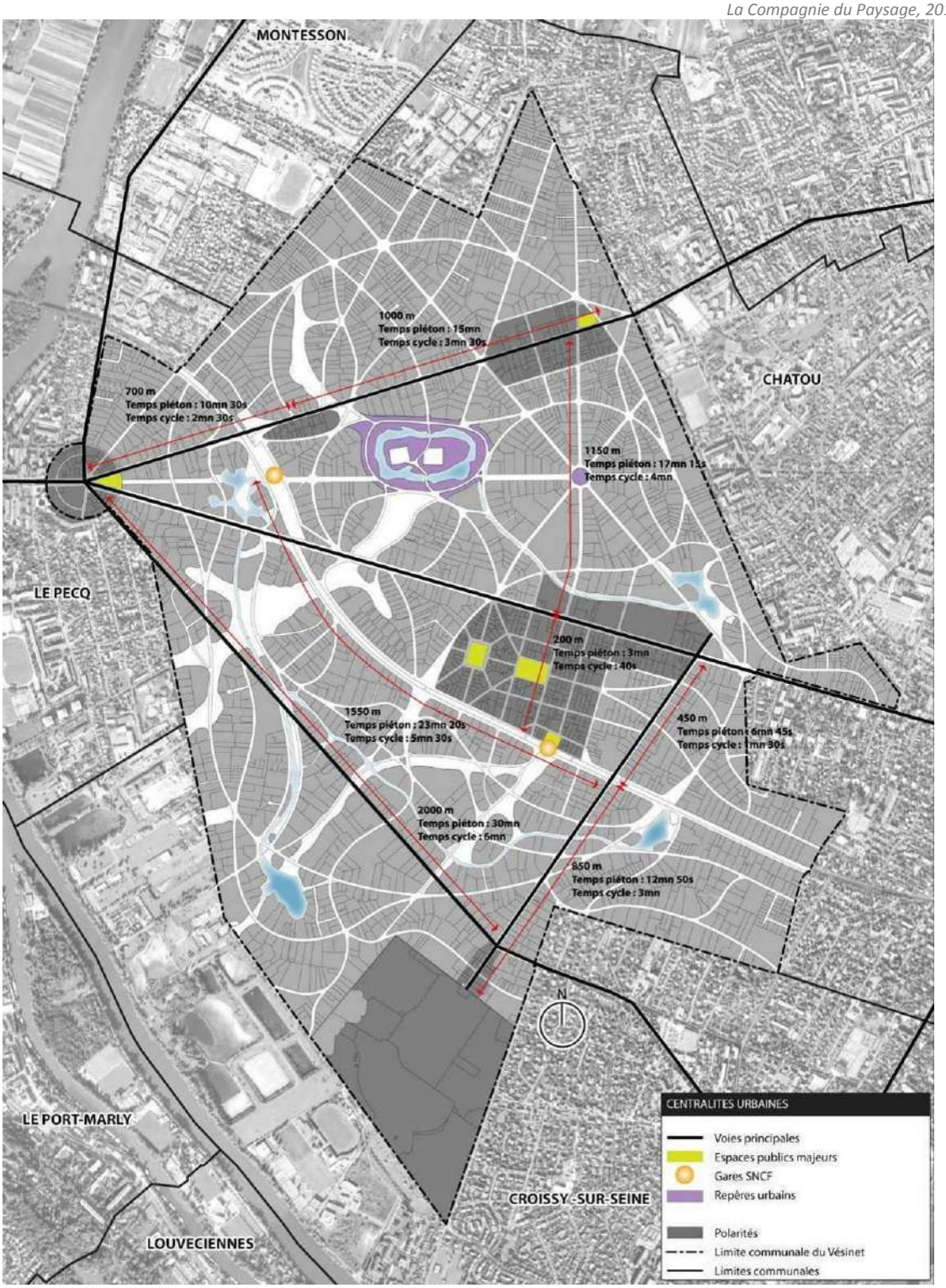
Lignes de bus desservant la commune du Vésinet	Nombre de passages par jour les mardis, deux sens cumulés	Nombre de passages par jour le samedi, deux sens cumulés
Ligne 1 : Rueil-Malmaison – Saint-Germain-en-Laye	5	
Ligne 54 : La Celle St-Cloud – Saint-Germain-en-Laye	5	
Ligne 12 : Le Vésinet – Rueil-Malmaison	3	
Ligne 21 : Le Vésinet-Le Pecq – Marly le Roi	55	13
Ligne 21M : Le Vésinet-Le Pecq – Le Pecq	17	

Source : Veolia Transport, 2009

UN TERRITOIRE PROPICE AUX DEPLACEMENTS VELO ET PIETON

Le réseau de pistes cyclables est faiblement constitué au niveau communal et ce malgré une topographie fortement favorable. La relative platitude de la topographie et une première approche des temps de parcours révèlent un territoire propice au développement des modes doux et en particulier le cycle.

Centralités urbaines
La Compagnie du Paysage, 2010

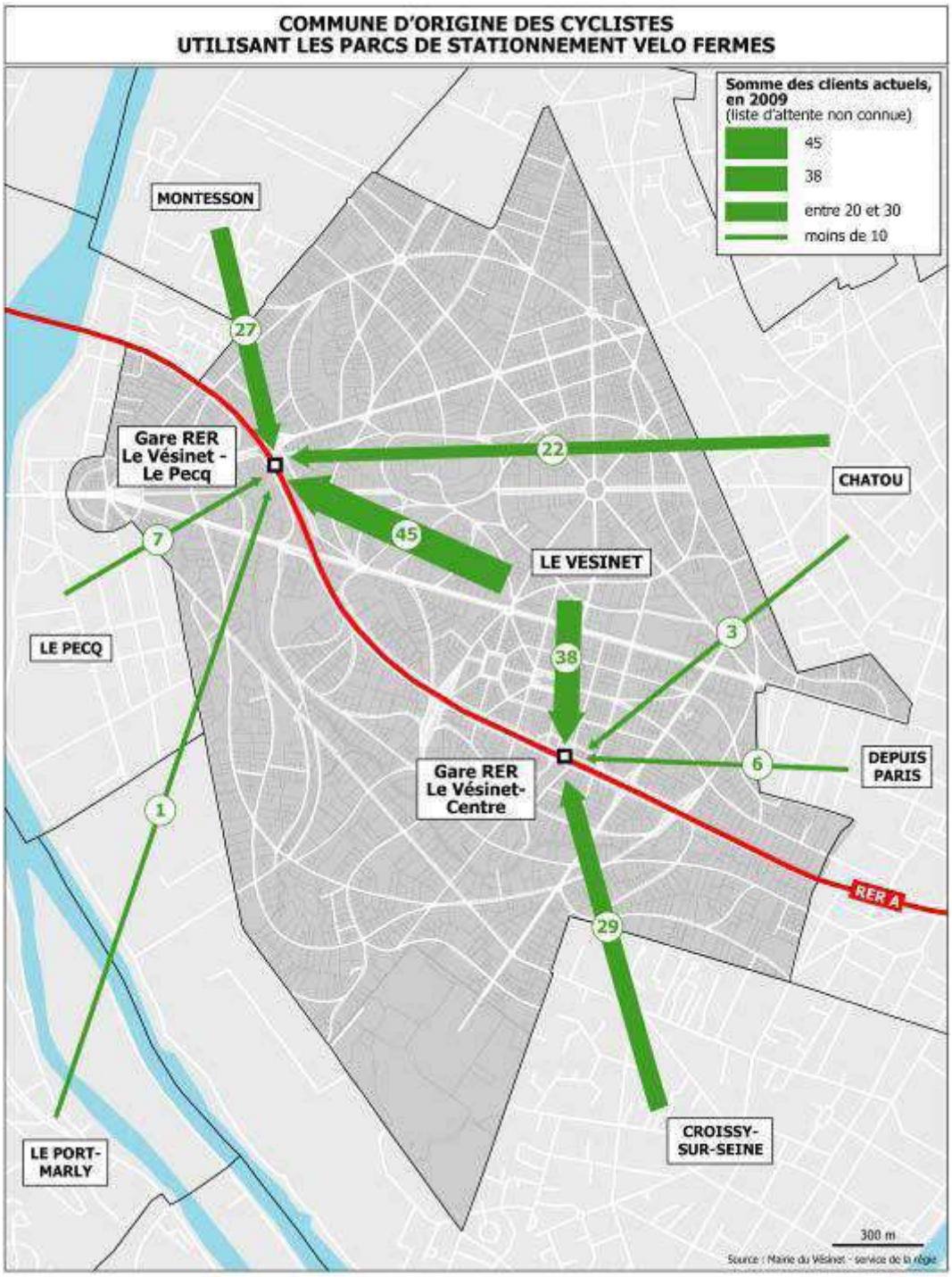


Porter à connaissance de l'Etat
« Il est nécessaire de préserver la possibilité de réaliser des aménagements cyclables à moyen et long terme sur les RD311, RD86, et RD121. De manière générale, il serait souhaitable de privilégier les liaisons douces dans la zone urbanisée et en direction des bords de Seine, à l'aide par exemple d'emplacements réservés. »

La Ville du Vésinet a aménagé un double sens cyclable dans plusieurs voies de son territoire : allée du Lac Supérieur, avenue du Parc, allée des Bocages. Des pratiques de circulation à contre sens de ces voies à sens unique avaient été constatées par des cyclistes. Ces dispositifs permettent aux cyclistes de ne pas être pénalisés par les sens uniques mais aussi d'informer les automobilistes par des aménagements visibles. Ces solutions sont très sécurisées car chaque usager de la route se voit en face à face et aucun accident n'a été recensé suite à la mise en place de ce type d'aménagement en France.
En termes d'itinéraires, notons également les réalisations récentes menées par la Ville de Montesson (5 km) dont un aménagement chemin des Cormeilles, en limite immédiate avec Le Vésinet. La Ville de Croissy sur Seine prévoit également la réalisation d'une piste cyclable de 2,50 m de large depuis l'intersection avec la rue de l'Ecluse jusqu'à l'avenue de la Prise d'Eau, dans le cadre du projet de réaménagement de la voie du Chemin de Ronde. Des connexions seront à prévoir avec ces aménagements en direction des gares.



Les deux gares du territoire communal sont équipées de stationnements réservés aux vélos et la gare Le Vésinet-Le Pecq reste encore la gare la plus attractive pour le stationnement des vélos. La liste des utilisateurs des parkings fermés, qui doivent s'inscrire à la mairie pour obtenir un badge d'accès, permet de connaître la commune d'origine des usagers à vélo. Les données 2009 mettent en évidence un fort usage de ces stationnements par les habitants des communes immédiatement limitrophes des gares du Vésinet ainsi qu'une forte proportion de Vésigondins. A noter également que 6 cyclistes réservant une place de vélo résident sur Paris : ils empruntent le RER le matin puis arrivés en gare RER du Vésinet, termine leur trajet jusqu'à leur lieu de travail à vélo. L'emplacement ne leur est utile que la nuit.



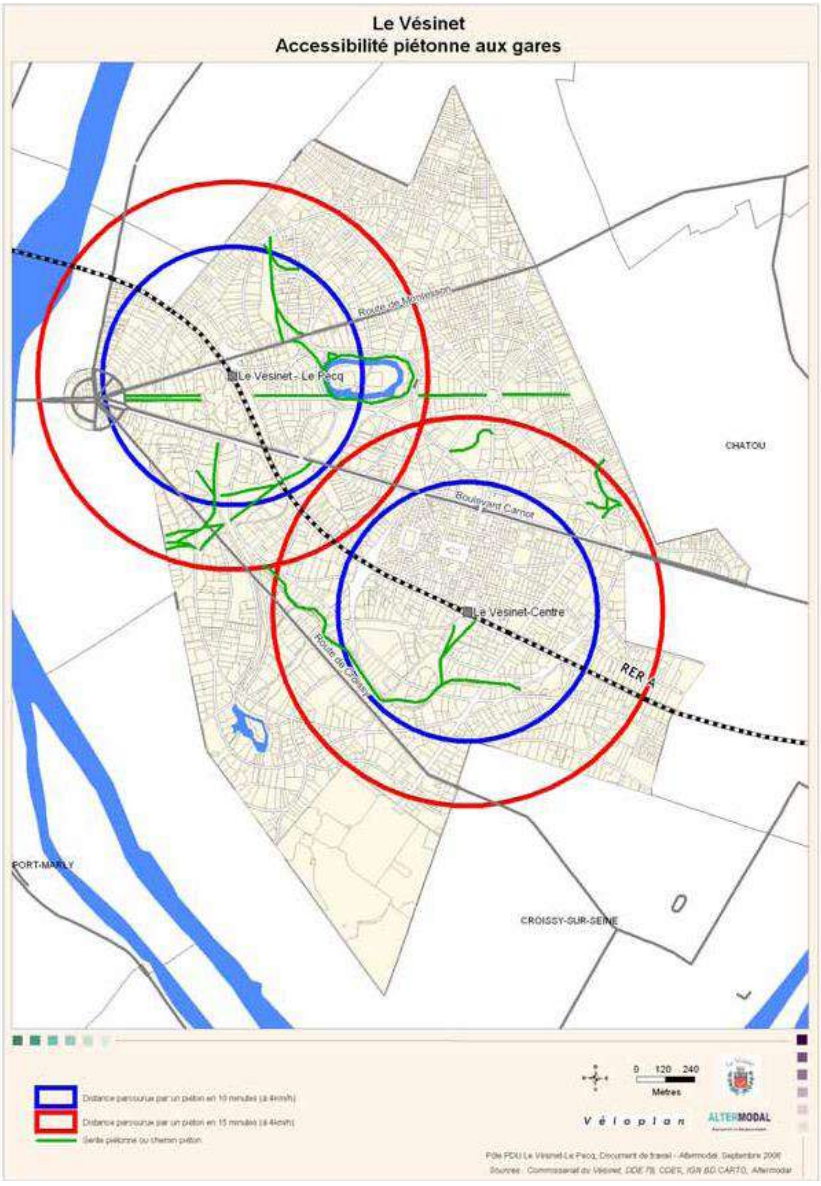
LES CHEMINEMENTS PIETONS

Les espaces verts, les 5 lacs et les 4 kilomètres de cours d'eau de la commune structurent son territoire. Ils sont reliés par des chemins pédestres bien intégrés dans le tissu urbain. Leur qualité paysagère associée à la présence des jardins des particuliers créent un cadre agréable pour les déplacements à pied et à vélo.

Aux abords des gares, l'état d'entretien est globalement bon. Toutefois, les piétons et notamment les personnes à mobilité réduite peuvent rencontrer certaines difficultés :

- De nombreux trottoirs sur le périmètre de la commune sont étroits, les piétons ont dans ce cas tendance à emprunter la chaussée.
- Certains trottoirs ne sont pas revêtus, irréguliers ou présentent des remontés racinaires. Ils sont de ce fait non accessibles.
- Les bordures des trottoirs ne sont pas systématiquement abaissées.

Les différentes études de pôles gare en Ile-de-France montrent régulièrement l'importance du rabattement à pied sur les gares RER quand celles-ci sont situées en milieu urbain. Un déplacement de 15 minutes à pied est un temps de référence maximal. Les deux gares RER du Vésinet sont accessibles à pied en 15 minutes depuis une majeure partie du territoire communal (vitesse de marche lente de 3 km/h). Seuls les quartiers au Sud et au Nord/Nord-est se trouvent éloignés des gares. Pour ces quartiers, le bus et surtout le vélo constituent une alternative intéressante pour se rendre au RER.



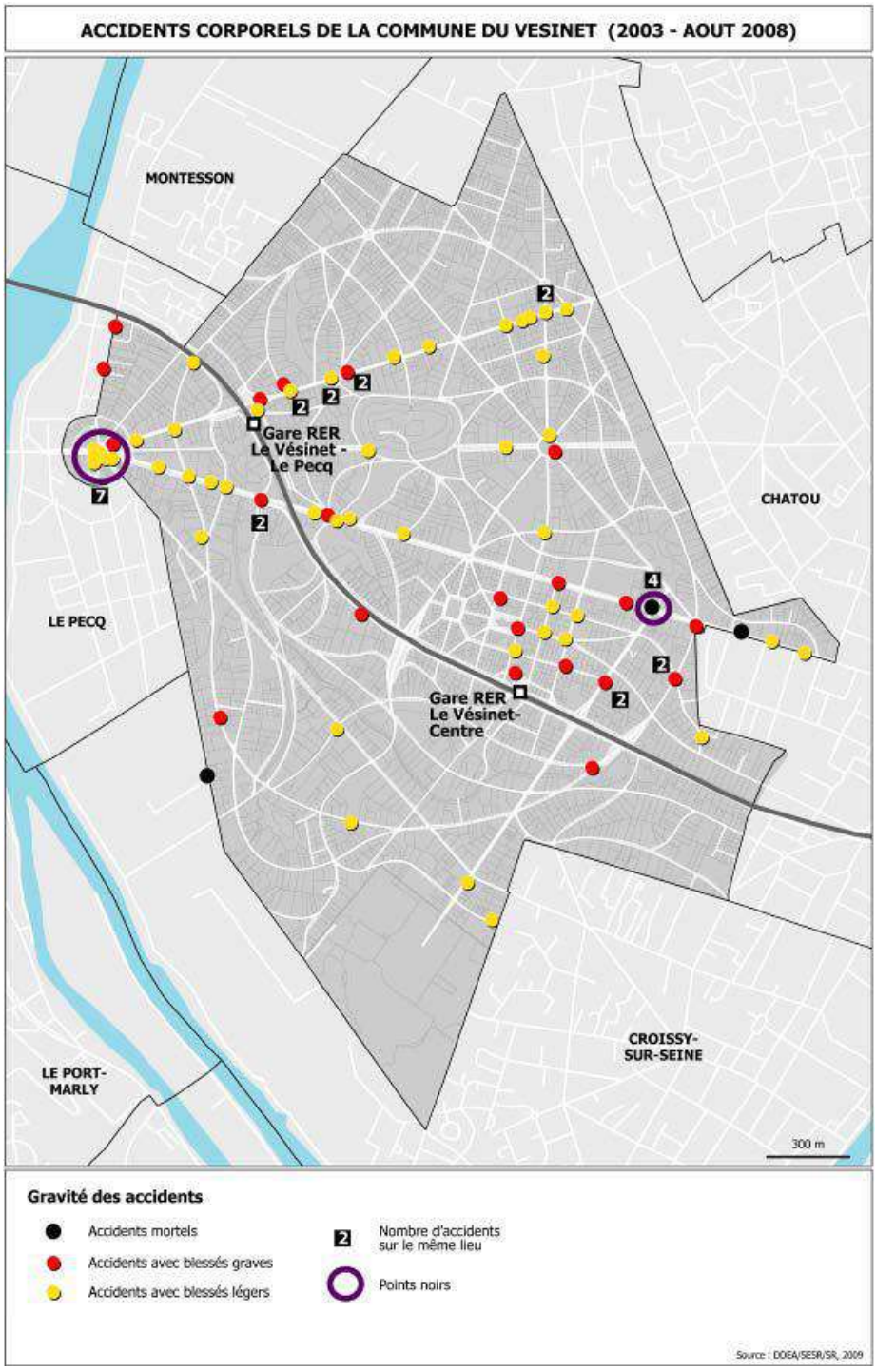
Zone de chalandise des gares à 10 et 15 minutes de marche

L'ACCIDENTOLOGIE

Les données d'accidentologie sur la période 2003 à 2008, identifient clairement plusieurs points dangereux :

- le boulevard Carnot, notamment à l'intersection des routes de Sartrouville et de Croissy ;
- la route de Montesson, à proximité de la gare Le Vésinet-Le Pecq, pour la répétition des accidents qui se sont produits et leurs gravités (3 accidents graves) ;
- les rues perpendiculaires à la gare Le Vésinet-Centre, notamment pour leur nombre mais également pour leur gravité (2 mortels)

Sur 85 accidents recensés, 12 concernent des cyclistes et aucun piéton n'est impliqué. Parmi les accidents impliquant des cyclistes, 12 victimes sont dénombrées dont 2 blessés hospitalisés. Les 2 accidents graves ont tous les deux eu lieu un matin au croisement du boulevard des Etats-Unis et de la route de la Faisanderie. A noter, un accident cycliste contre cyclomoteur faisant un blessé non hospitalisé.

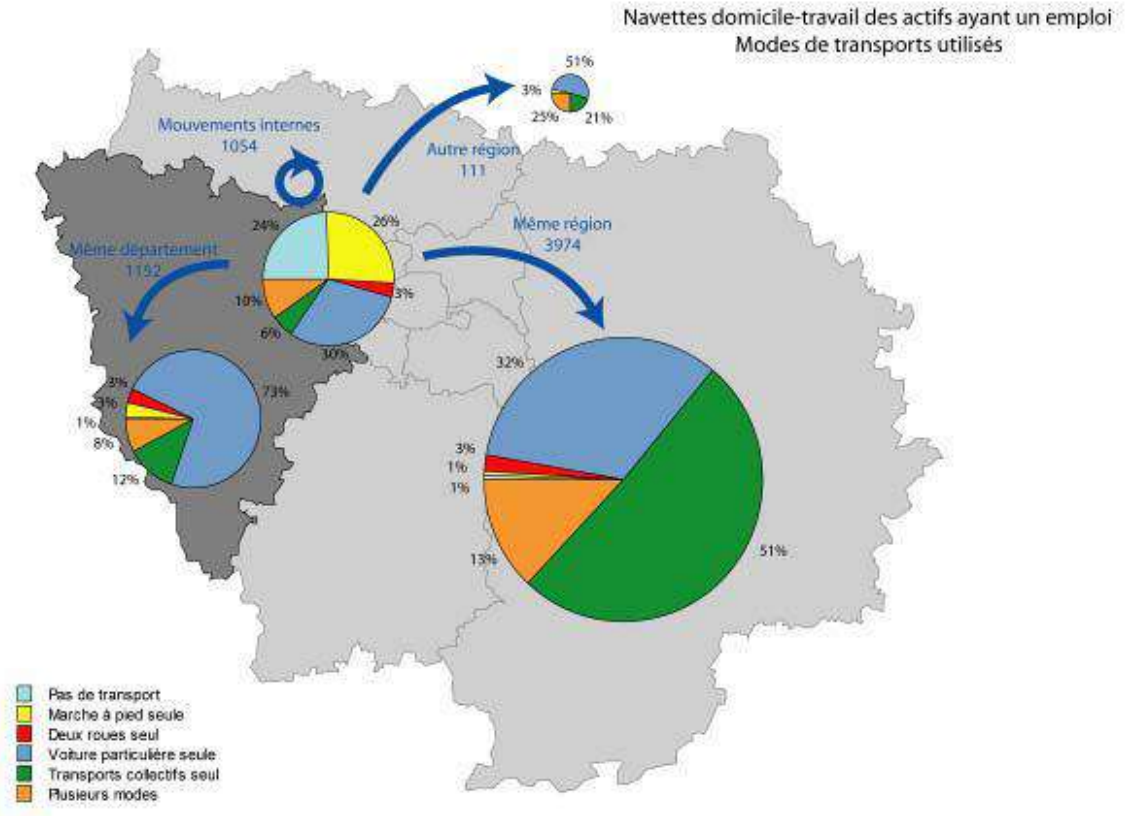


LES MODES DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Sources : Etude des pôles PDU des gares du Vésinet-Le Pecq et du Vésinet-Centre

En 1999, on dénombre 6 300 actifs résidents sur la commune du Vésinet et 1050 d'entre eux travaillent dans leur commune de résidence (soit 17%). La répartition modale de ces mouvements internes est assez hétérogène. Un quart des actifs n'utilise pas de moyen de transport, ce qui signifie qu'ils travaillent à leur lieu de domicile ; cette proportion est très importante au regard du chiffre à l'échelle de l'Ile-de-France, de 11,2%. Près d'un quart des actifs vésigondins travaillant dans leur commune de résidence se rendent à leur lieu de travail à pied, un tiers utilise la voiture et seuls 6% d'entre eux utilisent les transports collectifs.

Parmi les actifs de la commune qui travaillent hors du Vésinet, 63% travaillent en Ile-de-France hors Yvelines, et la moitié d'entre eux utilisent les transports collectifs. Les deux gares du Vésinet permettent de rejoindre très facilement les Hauts-de-Seine et Paris desservis par les gares du RER A.
Les autres départements d'Ile-de-France sont moins accessibles en transports collectifs, et la part modale de la voiture particulière augmente de façon significative pour ces destinations : elle atteint 73% pour les actifs travaillant dans les Yvelines.



LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Le Vésinet compte neuf écoles maternelles, huit écoles élémentaires, deux collèges et deux lycées d'enseignement général et technologique.

Type d'établissement	Etablissements scolaires publics	Etablissements scolaires privés	Effectifs 2009-2010
Ecoles maternelles	Centre		137
	La Borde		74
	Charmettes		106
	Les Cygnes		70
	Princesse		127
		Jeanne d'Arc	84
		Le Bon Sauveur	88
		Sainte-Odile	78
		Saint Charles	5
	EFFECTIF TOTAL dans les écoles maternelles		764 (250 en privé)
Ecoles élémentaires	Pallu		291
	Merlettes		249
	Pasteur		114
	Princesse		186
		Jeanne d'Arc	147
		Le Bon Sauveur	277
		Sainte-Odile	139
		Saint Charles	64
	EFFECTIF TOTAL dans les écoles élémentaires		1 467 (dont 627 en privé)
Collèges	Collège du Cèdre		789
		Collège Le Bon Sauveur	678
	EFFECTIF TOTAL dans les collèges		1 467
Lycées	Lycée Alain		1 061
		Lycée Le Bon Sauveur	438
	EFFECTIF TOTAL dans les lycées		1 499

Source : Ville du Vésinet, 2009

Les effectifs dans les écoles privées représentent 38% des 5 197 élèves sur la commune. Les établissements privés du Vésinet accueillent plus de 78% d'élèves résidant hors de la commune, pour une large majorité de vésigondins dans les établissements publics. 89% des élèves sont inscrits dans les services de restauration des établissements scolaires (84% dans le privé et 93% dans le public).

Le nombre d'élèves moyen dans les classes des écoles maternelles et élémentaires est de 26. Cette moyenne est plus élevée dans les établissements privés, en particulier Jeanne d'Arc et Le Bon Sauveur, qui atteignent 28 à 29 enfants par classe.




Ecole primaire Pallu

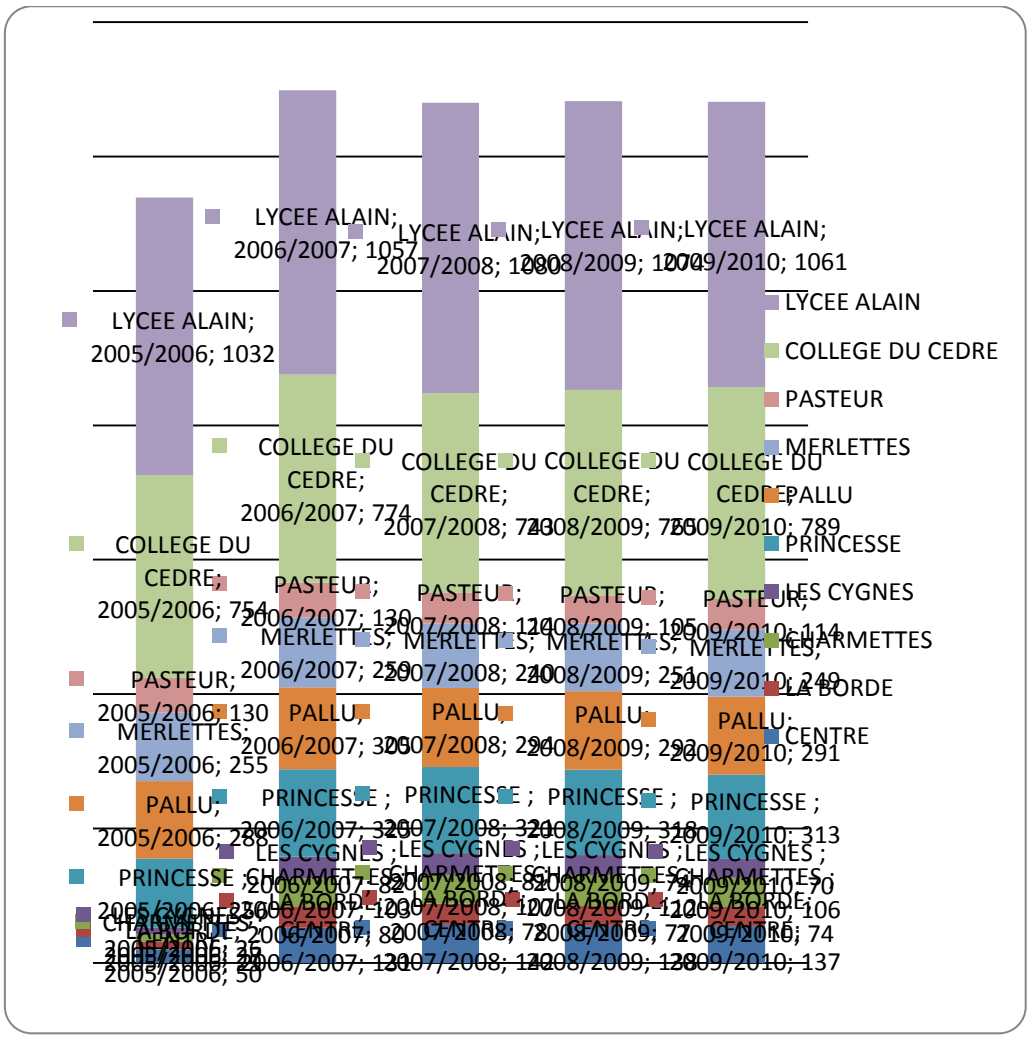
Des centres de loisirs offrent également des activités de loisirs aux enfants, en priorité scolarisés au Vésinet :

- Trois centres de loisirs primaires (CLP) :
  - Le Château des Merlettes
  - Pallu
  - Princesse

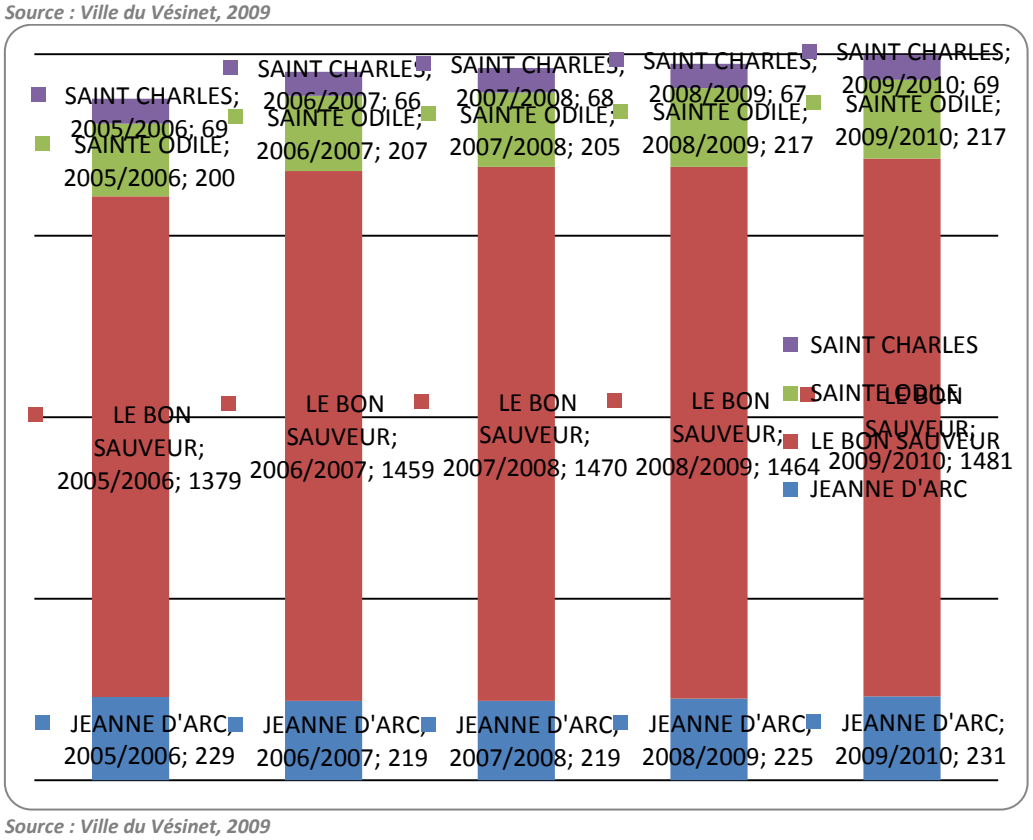
- Cinq centres de loisirs maternels (CLM) :
  - Centre
  - Charmettes
  - La Borde
  - Princesse
  - Cygnes

Les besoins en classes supplémentaires sont faibles, mais il faudra considérer les besoins découlant des nouveaux logements de l'éco-quartier. Par contre, les services auxiliaires et périscolaires tels que les restaurants scolaires et les centres de loisirs sont à peine suffisants pour subvenir aux besoins actuels.

L'évolution des effectifs scolaires sur la période 2005/2006-2009/2010 (5 ans) montre une certaine stabilisation du nombre d'élèves, qu'ils s'agissent d'établissements publics ou privés.



Source : Ville du Vésinet, 2009



Source : Ville du Vésinet, 2009

La commune du Vésinet offre dix établissements dédiés à l'accueil de la petite enfance :

Crèches	Capacité d'accueil
Crèche des Erables	25 berceaux
Crèche Eugénie	21 berceaux
Crèche familiale	4 assistantes pour 3 berceaux chacune soit 12 berceaux
Crèche Sully	12 berceaux (fermeture programmée en août 2010)
Crèche des Moineaux	32 berceaux
Crèche des Petits Pages	55 berceaux
Crèche des Charmettes	41 berceaux
Crèche intercommunale Princesse	43 berceaux pour le Vésinet (sur 100)
Crèche intercommunale des Petits Maraîchers	25 berceaux pour le Vésinet (sur 60)
Halte-garderie Les Lutins	20 enfants
TOTAL	**274**

Source : Ville du Vésinet, 2009

On obtient un total de 274 places simultanées (une place permettant d'accueillir plusieurs enfants, en rotation sur l'ensemble de la semaine). Nous ne tenons pas compte de la crèche Sully dans la capacité totale, dans la mesure où celle-ci devrait fermer à la fin de l'été 2010.

Les habitants peuvent également avoir recours à l'assistance d'une puéricultrice de la Protection maternelle infantile (PMI), service du Conseil général, qui effectue une permanence au centre social.

On note que les structures d'accueil sont inégalement réparties sur le territoire communal, avec des concentrations sur le quartier Princesse, aux extrémités Nord-Est (route de Montesson) et Ouest du Vésinet, alors que l'offre est inexistante au centre-ville.
De plus, la qualité des équipements est inégale et ne procure pas une pleine satisfaction (Les Moineaux à revoir entièrement, les Charmettes à restructurer…).
Il s'agira d'anticiper les besoins en accueil générés par l'arrivée des futures populations de l'éco-quartier.

Le Vésinet possède une Maison de la petite enfance, dont la vocation est d'accueillir de jeunes enfants dans un cadre éducatif, sanitaire et social favorable à leur épanouissement et permettre ainsi à leurs parents d'exercer une activité, professionnelle ou non.

Une maison d'aide sociale à l'enfance vient en aide aux enfants de familles rencontrant des difficultés sociales par des actions de prévention individuelle ou collective, de protection et de lutte contre la maltraitance.

Hormis les structures culturelles, un accueil de type PIJ (Point Information Jeunesse) est souhaité au Vésinet.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les vésigondins peuvent pratiquer une activité sportive :

- au stade des Merlettes (situé sur la commune de Montesson, mais propriété de la Ville du Vésinet), qui comprend :
  - une piste d'athlétisme
  - trois terrains de football
  - 14 courts de tennis dont 4 couverts et 1 mini tennis
  - deux gymnases : Jean de la Croix et John Mac Nair (salles omnisports, dojo, salles de danse et d'escrime)
  - un stand de tir

- dans trois gymnases multisports:
  - le gymnase Claude Matalou
  - le gymnase Princesse
  - le gymnase de l'école des Merlettes

- à la piscine intercommunale de Saint-Germain-en-Laye, qui comprend un bassin olympique, six plongeoirs, un bassin d'apprentissage, un solarium de deux hectares avec terrasses, pelouse et pataugeoire.

Les bâtiments sont anciens, datent pour la plupart de la fin des années 1960 et 1970, et demandent des opérations de rénovation, mis à part les courts de tennis et les gymnases, réhabilités dans les années 2000. Seul le Gymnase de la Croix n'a jamais fait l'objet de travaux.
Le gymnase Princesse actuel devrait disparaître dans le projet d'éco-quartier, et sera en conséquence à remplacer par un équipement répondant mieux aux besoins actuels. La couverture du territoire municipal par les équipements sportifs présente des déficiences à combler.
La desserte pour la population est satisfaisante puisque tous les équipements sont situés à moins de dix minutes d'un arrêt de bus ou d'un parking, et qu'ils peuvent tous accueillir les personnes à mobilité réduite, sauf le gymnase des Merlettes.

LES EQUIPEMENTS CULTURELS

La commune propose les équipements culturels nécessaires aux habitants :

- la bibliothèque municipale
- le service d'archives municipales, qui propose des expositions
- le conservatoire municipal de musique et de danse Georges-Bizet, qui accueille environ 700 élèves
- le Théâtre du Vésinet Alain Jonemann (associatif)
- le Cinéma Jean Marais (associatif)
- une Maison des Jeunes et de la Culture (associatif)

Les équipements dédiés à la culture sont marqués dans l'ensemble par des locaux vétustes, manquant de place, inadaptés à la pratique des activités culturelles. La bibliothèque présente une conception contrariante pour son usage, et le théâtre, qui propose 800 places pour le public, est affecté par un espace scénique et technique trop petit, en inadéquation avec cette capacité. Le conservatoire manque également de surface et de salles pour satisfaire les activités de danse, fréquentées par plus de 280 élèves.
Leur rénovation est nécessaire afin de pouvoir accueillir tous les utilisateurs et leur permettre un accès à l'offre culturelle dans des conditions convenables.
L'absence de salle polyvalente sur la commune du Vésinet cause aussi des difficultés pour le milieu associatif, composé de 150 entités, qui est contraint d'utiliser des bâtiments municipaux saturés.

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Le Vésinet dispose d'un hôpital (72 avenue de la Princesse) d'une capacité de 334 lits répartis en quatre services. Il est spécialisé notamment dans la convalescence médicale et postnatale, la rééducation fonctionnelle et les longs séjours.

La commune dispose aussi d'une clinique privée (la clinique Villa des Pages sise 40 avenue Horace Vernet) spécialisée dans les soins psychiatriques.

La base de données FINESS (Fichier national des établissements sanitaires et sociaux), gérée par le Ministère de la Santé, recense trois domaines d'établissements des secteurs public et privé :

- Les établissements sanitaires : établissements hospitaliers, établissements de soins et de prévention, établissements à caractère sanitaire (laboratoires d'analyse, pharmacies, établissements de transfusion sanguine,....).
- Les établissements sociaux : établissements pour les personnes âgées, pour les adultes handicapés, pour la jeunesse handicapée, services sociaux concourant à la protection de l'enfance, établissements médico-sociaux.
- Les établissements de formation des personnels sanitaires et sociaux

Cette source recense deux centres médico-psychologiques, un laboratoire d'analyses et huit pharmacies sur la commune du Vésinet.

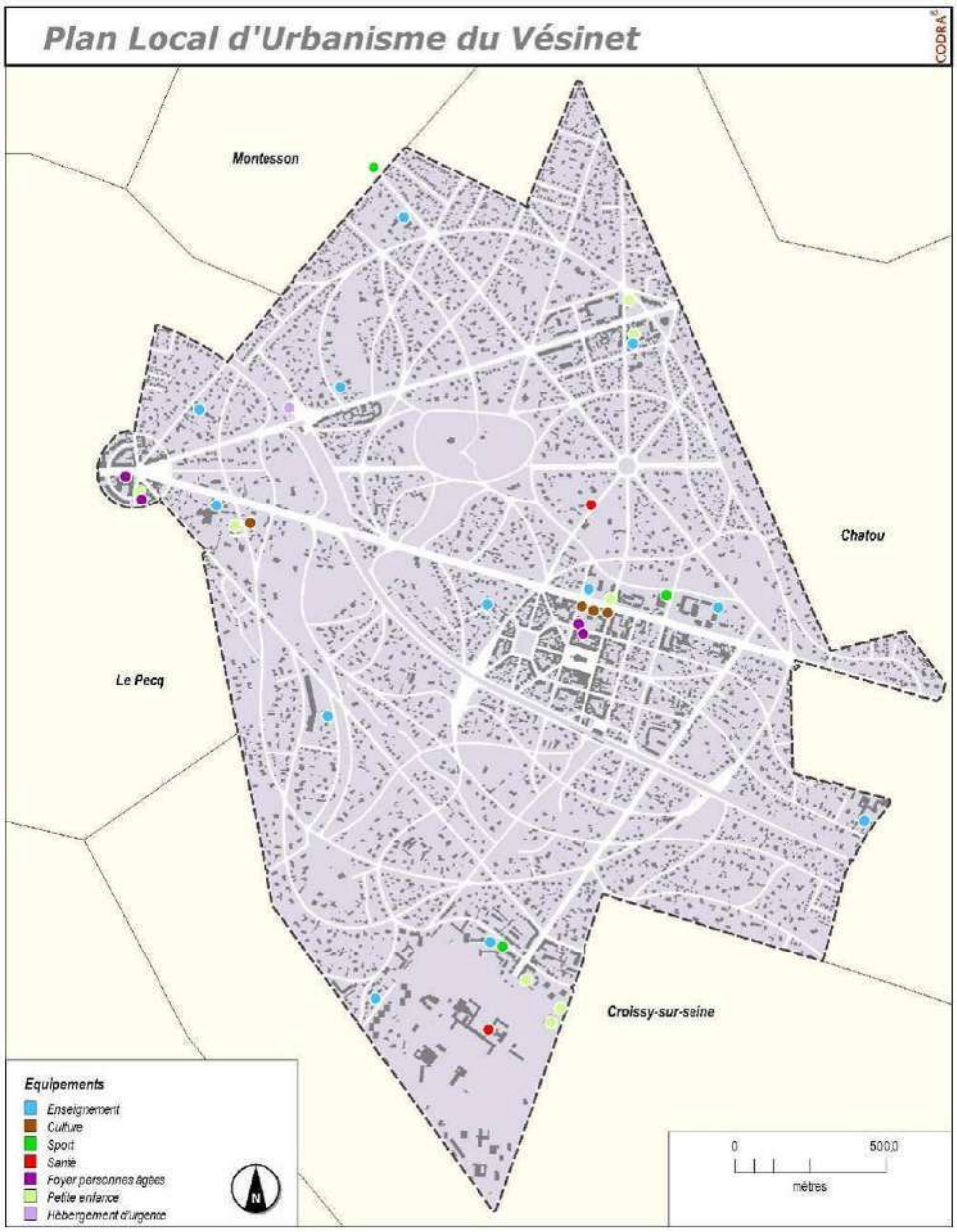
Le Vésinet dispose, pour répondre au besoin spécifique des personnes âgées, de structures d'hébergement d'une capacité totale de 127 lits :

- Le foyer-logements Jean Laurent (20 rue Jean Laurent, 51 lits) ;
- Le foyer-logements Pallu (49 rue Alphonse Pallu, 25 lits) ;
- L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D) La Forêt (7 rue de Sully, 51 lits).

L'hôpital du Vésinet comporte un service de soins de longue durée d'une capacité de 60 lits.

Le Syndicat Intercommunal pour le Maintien à Domicile (SIMAD) dispose d'un service de coordination gérontologique "Yvelene", qui aide et oriente les personnes âgées.

Des Services de Soins Infirmiers à Domicile (S.S.I.A.D) sont également actifs sur la commune, ils constituent un élément important de la prise en charge infirmière à domicile de personnes âgées voire très âgées, malades et le plus souvent dépendantes pour la réalisation des actes essentiels de la vie quotidienne. En complément, existe le service d'aide aux personnes âgées Symphonie Domicile Services


Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
CODRA
Montesson
Chatou
Le Pecq
Croissy-sur-seine
Equipements
Enseignement
Culture
Sport
Santé
Foyer personnes âgées
Petite enfance
Hébergement d'urgence
N
0
500,0
mètres

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Les principaux équipements sont regroupés en centre-ville avec des problématiques communes de difficulté d'évolution ou d'extension, souvent liées aux règles actuelles d'urbanisme.

Trois îlots au nord du boulevard Carnot regroupent une grande majorité des équipements administratifs de la ville :

- Entre la rue Jean Laurent, l'avenue Jean Mermoz et l'avenue des Pages, un îlot occupé par l'Hôtel de Ville (60 boulevard Carnot), le Pôle Cadre de vie et développement durable (les Services techniques de la mairie, avenue des Pages), des logements de fonction municipaux et l'école maternelle Centre ;
- Entre l'avenue des Pages, la rue Henri Dunant, la rue Villebois-Mareuil : le Centre de secours et d'incendie (21 rue Henri Dunant), la Perception et la Sécurité sociale (56 boulevard Carnot), la Poste et plusieurs des équipements cités plus haut (Centre médico-psycho-pédagogique, gymnase Matalou, Halte-garderie Les Lutins, Maison des Jeunes et de la Culture).
- îlot occupé par le collège du Cèdre accueille également l'école élémentaire Pallu et le restaurant municipal (46 boulevard Carnot).

Enfin, Police Municipale et Commissariat de Police se situent respectivement au 17 rue Thiers et 32 boulevard Carnot.



La Poste boulevard Carnot



Pôle d'équipements entre la rue Henri Dunant et le bd Carnot

LES EQUIPEMENTS : BESOINS ET PERSPECTIVES

Un certain nombre d'équipements publics connaissent une problématique commune de difficulté d'extension, souvent liée aux règles actuelles d'urbanisme (hauteurs, gabarits). Sont notamment concernés par ces difficultés : le Centre de secours et d'incendie, la MJC, le Théâtre, l'école Pasteur ou encore la crèche Les Petits Pages.

Par ailleurs, la majorité des équipements (bâtiments culturels, sportifs et équipements scolaires) nécessite des travaux d'adaptation ou de rénovation.

PARTIE 5 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR

LE CLIMAT

La station météo la plus proche du Vésinet est située à Villacoublay.

TEMPERATURES

Le climat semi-océanique de la zone se caractérise par des hivers doux à frais et des étés assez chauds. En moyenne, la température relevée s'établit à 11,2°C avec une maximale de 14,8°C et une minimale de 7,1°C. La température réelle maximale intervient en août avec 24°C et la minimale en janvier avec 1°C. Elle se distingue de Paris par un écart constant de température de -2°C, qui s'explique notamment par la différence de densité urbaine entre la capitale et sa banlieue. L'influence du climat continental engendre des records extrêmes avec -15,8°C relevés le 17 janvier 1985 et 38,2°C le 1er juillet 1952.

PRECIPITATIONS

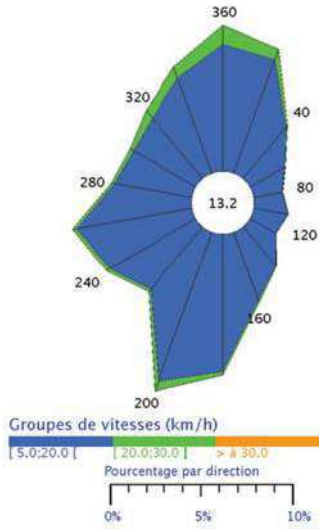
Il tombe en moyenne un peu plus de 680 mm d'eau par an, ce qui représente une moyenne mensuelle de 57 mm. Néanmoins, les saisons influent et corrigent quelque peu cette moyenne. Le mois le plus favorable est août qui enregistre seulement 46 mm de précipitations. Mai, octobre, décembre et janvier apparaissent comme les mois où les précipitations sont les plus importantes. En termes de répartition, il pleut 117 jours par an, ce qui représente 32 % de jours avec pluie sur l'année.

ENSOLEILLEMENT

L'ensoleillement annuel est de 1609 heures. On compte 161 jours avec faible ensoleillement et 46 avec un fort ensoleillement.

VENT

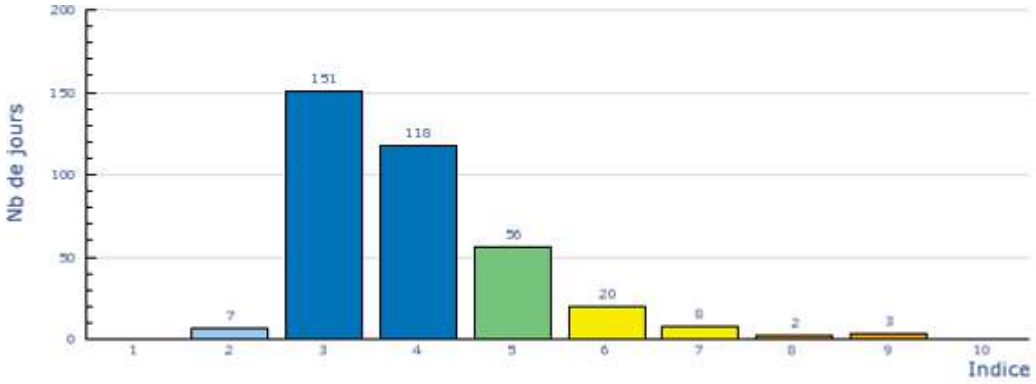
Les vents sont faibles, de direction dominante ouest-sud-ouest (porteurs de pluie et de douceur) puis nord-est (porteurs de temps sec et plus continental à tendance anticyclonique, plus fréquents en été).



L'indice « ATMO » concerne toutes les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. Cet indice et son mode de calcul sont précisément définis au niveau national par l'arrêté du Ministère de l'Écologie et du Développement durable du 22 juillet 2004. Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.

Le type de site de mesure pris en compte est précisément défini : il s'agit de sites de fond situés dans les zones fortement peuplées de l'agglomération parisienne. La station de mesure la plus proche du Vésinet est située à Garches.

Le bilan de l'année 2009 montre que sur 269 jours, soit plus de 70%, la qualité de l'air est qualifiée de « bonne ».



Bilan indice ATMO pour le Vésinet en 2009
(1 = très bon et 10 =très mauvais)

Se reporter également aux analyses paysagères des Espaces verts publics en partie 2

DOCUMENTS CADRES

Le Conseil Général des Yvelines s'est doté d'un Schéma départemental des espaces naturels (SDEN) mis à jour le 16 avril 1999. Ce schéma fixe les grandes orientations stratégiques, ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels.

Sur la commune du Vésinet, le SDEN préconise de prendre toutes les dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation d'une fonction d'espaces d'intérêt paysager autour du Grand Lac ainsi que le long des Lacs de Croissy et de la Station.

La trame verte des pelouses



LE PATRIMOINE VEGETAL ARBORE

La Ville-Parc du Vésinet, compte près de 43 000 arbres dont 37 000 sont situés dans les jardins et parcs des propriétés privées.

LE PATRIMOINE ARBORE DES ESPACES PUBLICS

Les 6000 arbres du domaine public sont répartis en deux catégories :

- Les arbres des rues et avenues
- Les arbres des pelouses et rivières

Organisés sous la forme d'alignement, les arbres des rues sont d'essences et de formes diversifiées. Ainsi la route de Montesson et le boulevard Carnot présentent des alignements de platanes conduits en gobelets, tandis que l'avenue du Belloy et l'avenue des Pages présentent des alignements de tilleuls et marronniers taillés en rideau.

Organisés de façon aléatoire et mettant en scène des perspectives profondes, les arbres des pelouses et rivières sont d'essences très variées (chênes, pins, érables, peupliers, platanes, noyers robiniers, catalpas, cèdres, hêtres pourpres, séquoias, épicéas, ginkgos biloba, sapins,…).

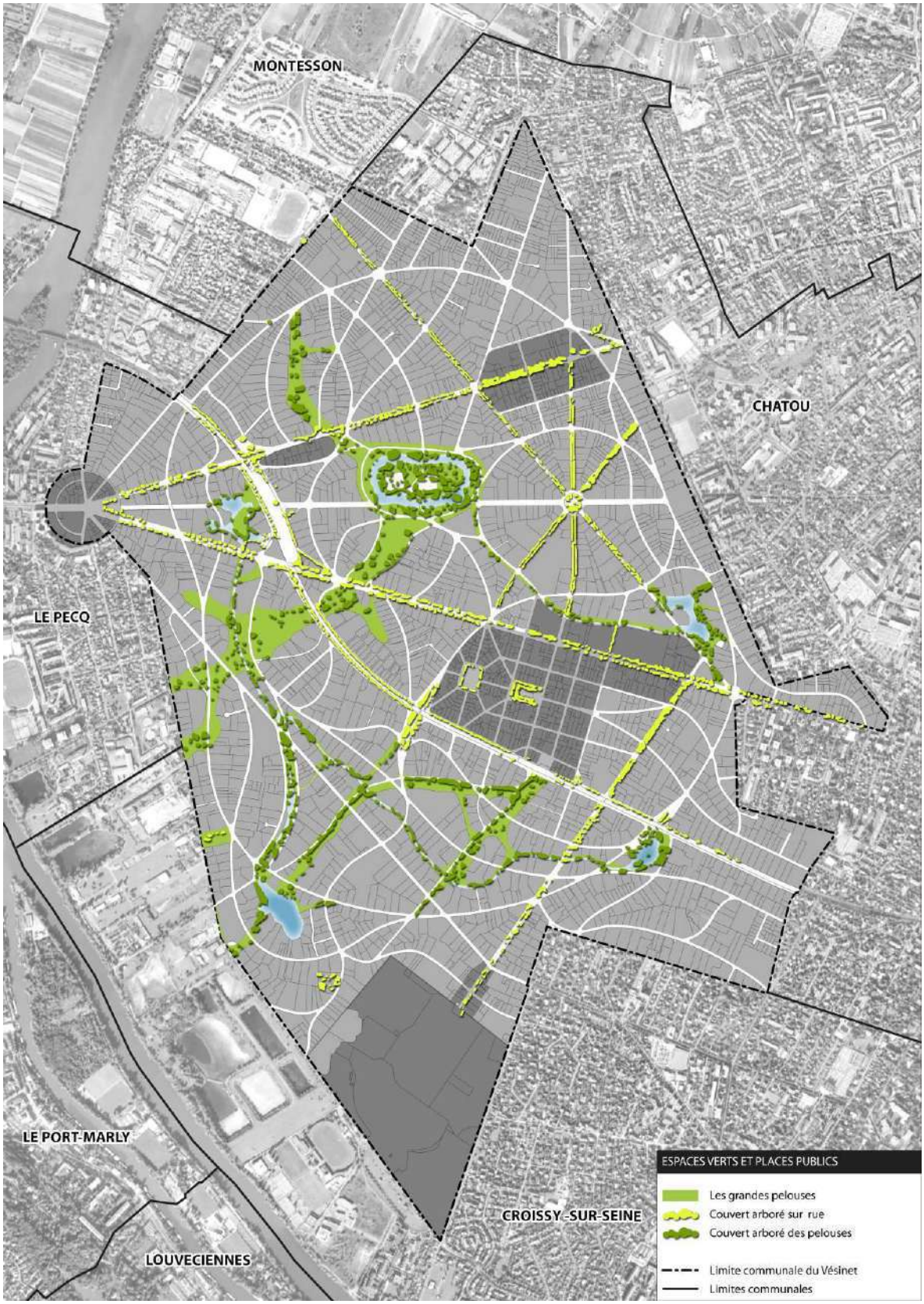
Concernant l'état de ce patrimoine, un diagnostic phytosanitaire est en cours. Le patrimoine arboré des espaces publics est cependant évalué en bon état par les services de la Ville en dehors des alignements des allées d'Isly et de la Gare.
Des interventions sur le patrimoine sont programmées selon un calendrier de gestion pluriannuel.

LE PATRIMOINE ARBORE DES ESPACES RESIDENTIELS

Le patrimoine végétal des espaces résidentiels s'élève à environ 37 000 arbres et constitue le vestige de la forêt d'origine.
Le patrimoine arboré des parcelles privées est essentiellement constitué de marronniers, érables, chênes, tilleuls pour les caduques et de pins noirs et cèdres pour les persistants. Les chênes constituent environ 18% de ce patrimoine mais cette essence caractéristique du boisement ancien tend progressivement à diminuer, les propriétaires privilégiant la plantation d'essences ornementales à croissance rapide.

Ce patrimoine végétal tend à diminuer en raison des divisions parcellaires, des extensions des constructions, les constructions des piscines,…

La densité végétale des espaces résidentiels est un élément fort de paysage de la Ville-Parc. Face à la diminution progressive de ce patrimoine végétal et plus particulièrement de la population des chênes centenaires, la commune étudie actuellement la possibilité de mettre en place des mesures financières dissuasives opposables aux tiers.


MONTESSON
CHATOU
LE PECQ
LE PORT-MARLY
CROISSY-SUR-SEINE
LOUVECIENNES
ESPACES VERTS ET PLACES PUBLICS
Les grandes pelouses
Couvert arboré sur rue
Couvert arboré des pelouses
Limite communale du Vésinet
Limites communales

UN ENVIRONNEMENT PROPICE A LA BIODIVERSITE ANIMALE

Peu d'informations sont actuellement disponibles sur la biodiversité existante au Vésinet en dehors de quelques renseignements transmis par des associations locales.

D'après les éléments transmis par l'Association École de pêche « Didier Delannoy », les rivières regorgent de gardons, brèmes, tanches, carpes, perches, chevesne, carassins, sandres, truites, poisson chat (nuisible). Les mêmes espèces sont présentes dans les lacs avec le brochet et les moules d'eau.





L'avifaune est largement représentée sur ce territoire fortement arboré. Une première liste a été dressée au sein de la commune et fait apparaître les espèces d'oiseaux suivants : accenteur mouchet, bergeronnette grise, bouvreuil, chardonneret, chouette, corneille noire, étourneau, fauvette à tête noire, geai, gobe mouche gris, grimpereau des jardins, grive draine, grive litorne, grive mauvis, grive musicienne, héron cendré, merle noir, mésange à longue queue, mésange bleue, mésange charbonnière, mésange huppée, mésange nonette, moineau, pic épeiche, pic vert, pie, pigeon domestique, pigeon ramier, pinson des arbres, pouillot fitis, pouillot véloce, roitelet huppé, rouge gorge, rouge queue noir, serin cini, sitelle torchepot, tarin des aulnes, tourterelle turque, troglodyte, verdier, …



Troglodyte



Rouge gorge



Rouge queue noire



Roitelet



Fauvette



Verdier

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE COMME VALEUR PAYSAGERE : LA TRAME BLEUE

LES LACS ET LES RIVIERES

Le Vésinet est marqué par un réseau hydrographique composé de lacs, de rivières, de rocailles et de cascatelles qui participent au caractère pittoresque de la Ville-Parc. Propriété de la Ville, ces ouvrages émanant de la conception d'origine participent au caractère exceptionnel du Vésinet et au cadre de vie privilégié des Vésigondins.



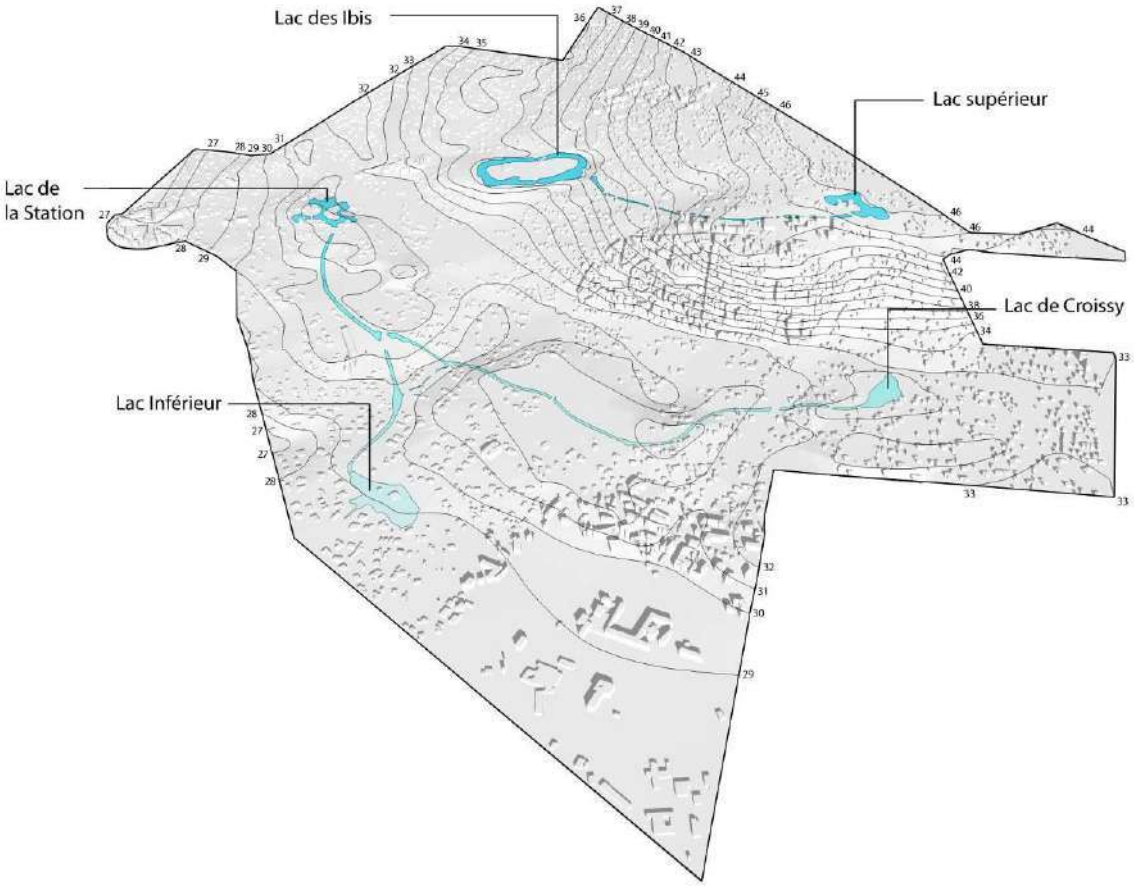




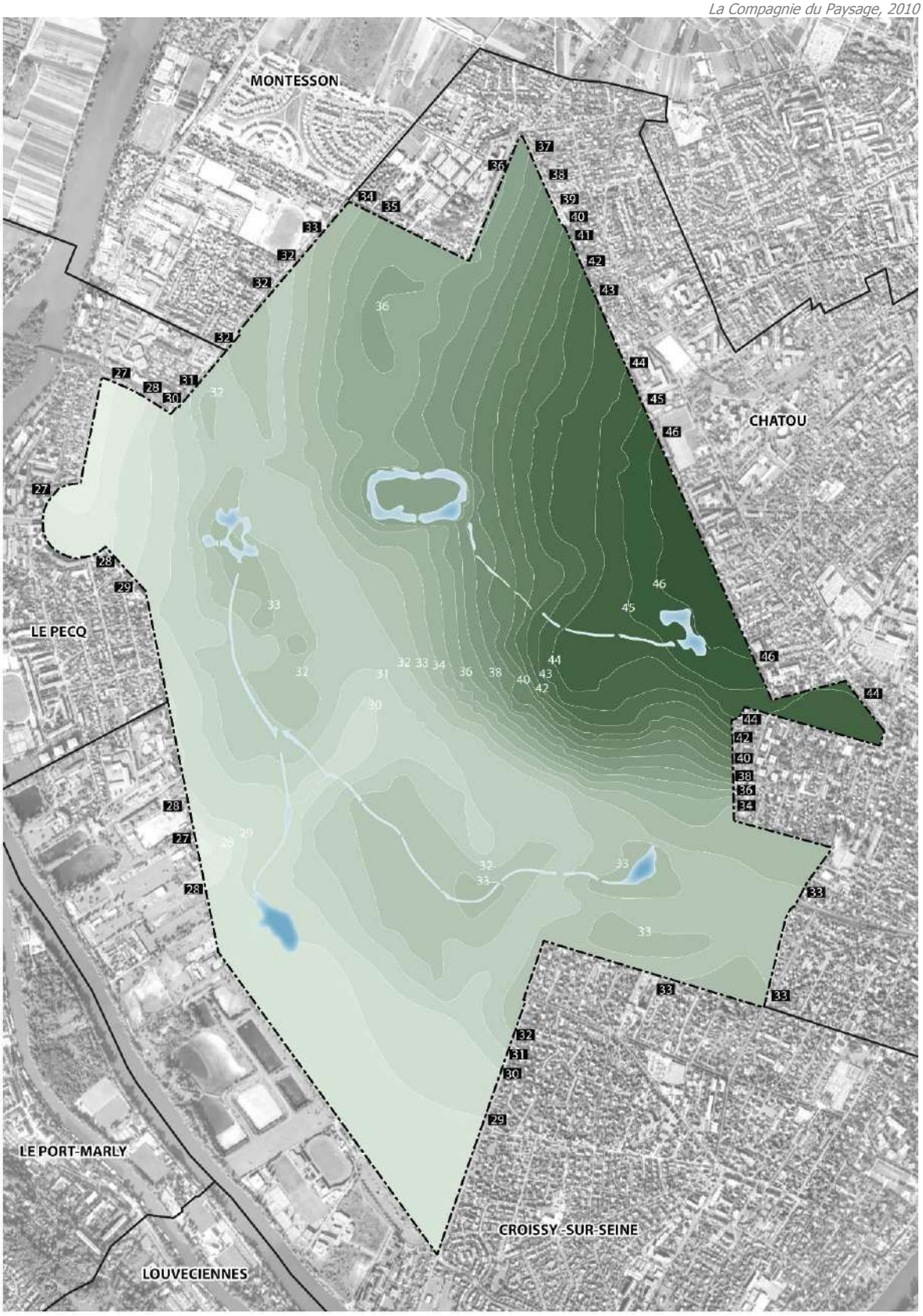


Cinq lacs animent les pelouses :

- Le lac des Ibis ou Grand Lac
- Le lac de la Station
- Le lac Inférieur
- Le lac de Croissy
- Le lac Supérieur



Le réseau hydrographique et la topographie communale
La Compagnie du Paysage, 2010



L'ALIMENTATION ET LA GESTION DES OUVRAGES

Jusqu'en 1970, l'eau des lacs et rivières était issue de la Seine. Depuis, près de 300 000 m^3 sont pompés annuellement dans la nappe phréatique du Pecq-Croissy pour être injectés dans les lacs de Croissy (7 500 m^3), Supérieur (9 900 m^3) et de la Station (11 500 m^3), avant d'emprunter les canaux reliant les lacs entre eux.
Le plan de circulation permet que l'eau s'écoule gravitairement depuis le lac de la Station et le lac de Croissy, vers le lac Inférieur avant de rejoindre la Seine. Afin d'augmenter son renouvellement et son écoulement, deux pompes assurent le transport de l'eau entre le lac Inférieur (11 600 m^3) et le lac de Croissy d'une part, et entre le Grand lac – ou lac des Ibis - (24 000 m^3) et le lac Supérieur d'autre part.

La Lyonnaise des eaux est mandatée pour entretenir ce patrimoine, en particulier le curage régulier des plans d'eau, le ramassage des déchets végétaux flottants et le traitement biologique dans le respect de la biodiversité des espèces (poissons, oiseaux,…).

L'eau a déjà subi un prétraitement issu de la technique de réalimentation de la nappe phréatique développée par le Centre régional des Yvelines de Lyonnaise des Eaux France. Elle n'est pas potable mais sa qualité permet aux poissons, cygnes et canards de vivre en toute quiétude.
L'entretien des berges est cependant à la charge de la collectivité.

La Ville projette de réaliser un forage d'une profondeur de 50 m au lac de la Station pour l'approvisionnement en eau des lacs et rivières. L'accord de la DDEA (service mission de l'eau) a été obtenu et une étude technico-économique et de faisabilité a été réalisée par un Bureau d'Etudes Techniques spécialisé en hydrogéologie. Ce forage devrait être opérationnel en janvier 2011. Les travaux de création de cette station de pompage n'auront pas d'impacts visuels majeurs, conformément à ce qui a été demandé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) puisque seuls deux tampons de visite seront visibles, l'autre partie étant enterrée.

L'ETAT ACTUEL DU PATRIMOINE

Les berges actuelles des lacs et des rivières sont en assez bon état excepté celles des berges du lac des Ibis. Des interventions ponctuelles sont réalisées par la commune afin de palier essentiellement aux risques d'accident.






Plusieurs rocailles et cascatelles ponctuent et animent les parcours des lacs et des rivières. Ces éléments caractéristiques du paysage pittoresque de la fin du 19e siècle sont aujourd'hui peu mis en valeur et sont difficilement identifiables dans le paysage. Certaines cascatelles sont encore présentes mais ne sont plus aujourd'hui en fonctionnement.

Concernant la préservation de ce patrimoine majeur de l'art des jardins, aucun plan de restauration n'est aujourd'hui engagé par la commune.






D'après les éléments disponibles, le cahier des charges imposait aux propriétés situées en bordures des lacs et des rivières de ne pas se clôturer. De fait, les jardins privatifs participaient au paysagement des abords des lacs et des rivières.

> *« Dans la partie de leurs lots bordant les lacs et rivières, les acquéreurs ne pourront mettre aucune clôture, si ce n'est des treillages légers en fil de fer destinés seulement à éviter les accidents, et dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre. Etant expliqué que les berges des lacs et rivières s'étendent jusqu'à 50 centimètres de la face intérieure de leur murette. »*

Extrait de l'article 5 du règlement de la Société Pallu et Compagnie

De nombreuses limites privatives bordent au plus près les cours d'eau et les rivières. Ces limites perméables se referment progressivement et s'opacifient mettant en scène un paysage peu valorisant des rives des cours d'eau.





DOCUMENTS CADRES POUR LA GESTION DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) :

- le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau ;
- le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local. L'initiative d'un SAGE revient aux responsables de terrains. Le Préfet arbitre la procédure en consultant les collectivités territoriales et le comité de bassin pour fixer le périmètre. Il n'y a actuellement aucun SAGE sur le territoire du Vésinet.

Le premier Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Versant Seine – Normandie, dont dépend Le Vésinet, est entré en vigueur en 1996. Cet outil d'aménagement du territoire issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à assurer la gestion équilibrée de la ressource en eau, le respect et la préservation des milieux aquatiques, la préservation de la santé et de la sécurité civile. Ces orientations se traduisent par la maîtrise des rejets polluants, la limite du ruissellement et de l'érosion des sols, l'amélioration de la qualité générale des eaux.

Suite à la loi du 21 avril 2004, transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), la révision du SDAGE a été lancée en 2005 afin d'intégrer de nouvelles exigences dont notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.
Elle s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 de son nouveau SDAGE pour la période 2010-2015. Un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin a également été prononcé. Ces deux documents sont entrés en vigueur le 17 décembre 2009. Désormais le SDAGE devra être révisé tous les 6 ans.

Le SDAGE 2010-2015 se place dans la continuité du schéma adopté en 1996 privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

L'objectif global du SDAGE est d'atteindre un bon état des eaux en 2015 pour les eaux de surfaces et souterraines. Pour ce faire, huit défis à relever pour répondre aux enjeux du bassin ont été retenus :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation

COMPETENCE

Comme l'ensemble des communes de la Boucle de la Seine, Le Vésinet est alimenté en eau potable par la société concessionnaire Lyonnaise des Eaux par un contrat de concession du 26 juin 1974, approuvé le 9 août 1974.

La capacité de production d'eau est très importante, 150 000 m^3 par jour, et permet de desservir une population de 500 000 habitants. L'eau est pompée dans la nappe aquifère, sur le site de la Lyonnaise des Eaux au Pecq-Croissy où ont été créés trente forages. De l'eau est captée dans la Seine pour permettre, après prétraitement, de réalimenter la nappe par filtration dans les couches perméables de craies fissurées. Deux châteaux d'eau situés dans la Boucle, au Vésinet et à Carrières, sont alimentés à partir de l'usine de production et permettent la régulation de la distribution. Cependant, le château d'eau de Carrières, d'une capacité de 2 000 m^3, est amené à disparaître. Dans le même temps, un réservoir de 5 000 m^3 qui servira de station de pompage et de refoulement sera réalisé sur la commune de Montesson, à proximité et au sud de l'autoroute A 14. Cet équipement pourra être doublé dans le futur pour atteindre 10 000 m^3.

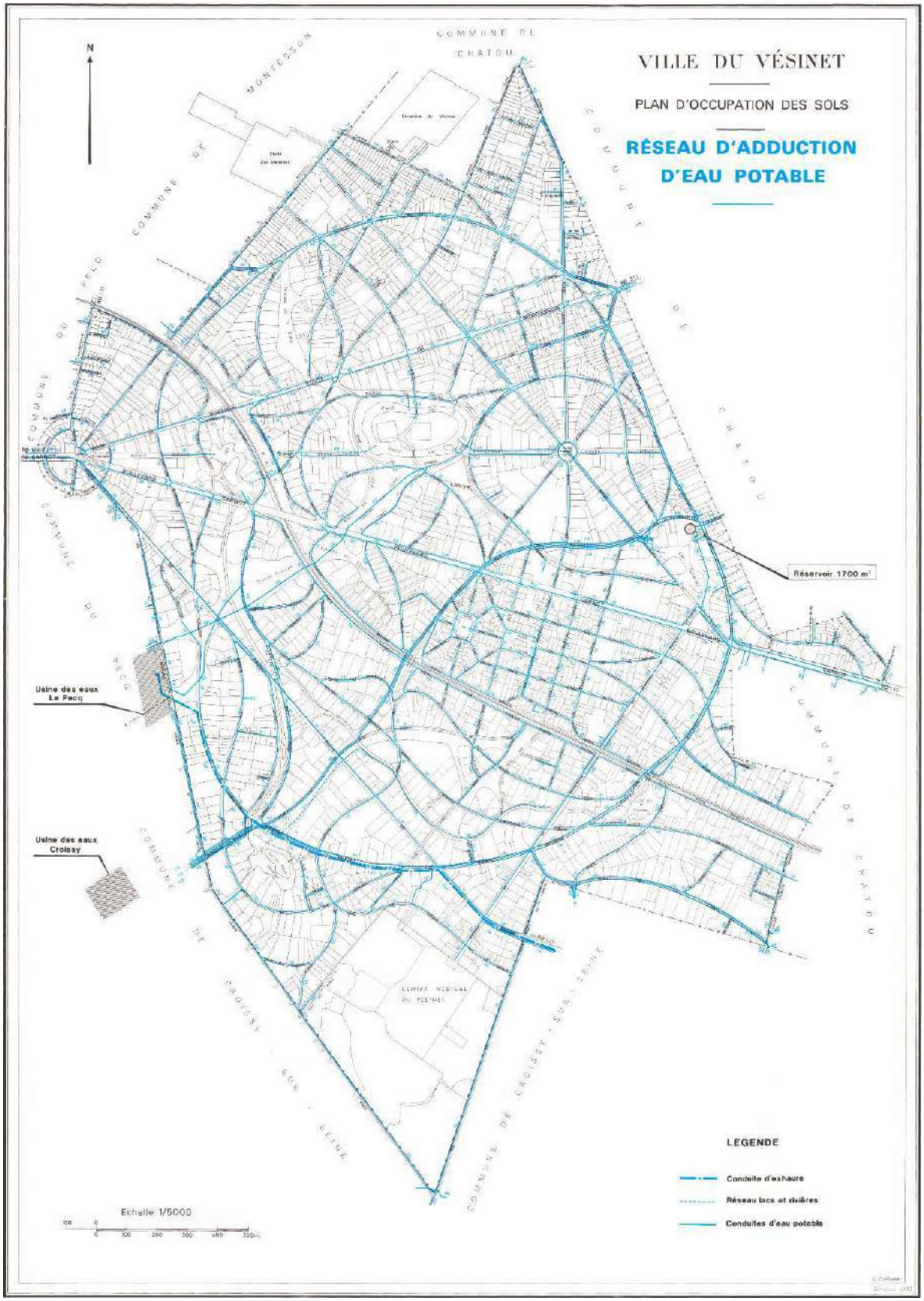
DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

L'ensemble de la commune est desservi depuis 1858 environ par un réseau maillé alimenté par le réservoir d'eau situé sur la commune, allée des Réservoirs.

Ce château d'eau de 1700 m^3 est lui-même alimenté depuis l'usine du Pecq par une canalisation de refoulement de diamètre 350 mm en provenance de l'allée des Machines à Croissy-sur-Seine. Elle traverse la ville du Vésinet par l'avenue de la Prise d'eau, l'allée de la Gare, le pont d'Alsace, l'avenue Horace Vernet et l'allée des Bocages.

Les canalisations de desserte ont un diamètre variant de 60 mm à 250 mm et représentent 89 820 km au 31 décembre 1997.

Les canalisations de refoulement de diamètre 1000 mm traversent la partie sud de la commune pour alimenter l'usine du Mont Valérien. Elles partent de l'usine du Pecq, rue de la Liberté, empruntent le boulevard d'Angleterre puis la route de Croissy jusqu'à Croissy-sur-Seine.


VILLE DU VÉSINET
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE
N
COMMUNE DE CHATOU
COMMUNE DE MONTESSON
COMMUNE DU PECQ
COMMUNE DE CROISSY-SUR-SEINE
Réservoir 1700 m³
Usine des eaux Le Pecq
Usine des eaux Croissy
CENTRE HOSPITALIER DU VÉSINET
LEGENDE
Condeite d'exhaure
Réseau lacs et rivières
Conduites d'eau potable
Echelle 1/5000

QUALITE DE L'EAU POTABLE

L'Agence Régionale de Santé (ARS) est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Une synthèse de qualité de l'eau a été effectuée en 2007 par la Direction départementales des Affaires Sanitaires et Sociales des Yvelines (DDASS, nouvellement renommée ARS). Elle prend en compte les résultats d'analyses des 59 échantillons d'eau prélevés sur les installations de production et des 27 échantillons prélevés sur le réseau de distribution. L'eau potable distribuée au Vésinet est d'origine souterraine.

BACTERIOLOGIE

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.
Eau de très bonne qualité bactériologique

NITRATES

Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. La teneur ne doit pas excéder 50 mg/L.
Eau contenant peu de nitrates (moyenne : 18 mg/L ; maximum : 22 mg/L)

DURETE

Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas de valeur limite réglementaire.
Eau calcaire (moyenne : 27 °f ; maximum : 32 °f)

FLUOR

Oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 mg/L.
Eau peu fluorée (moyenne : 0,21 mg/L ; maximum : 0,35 mg/L)

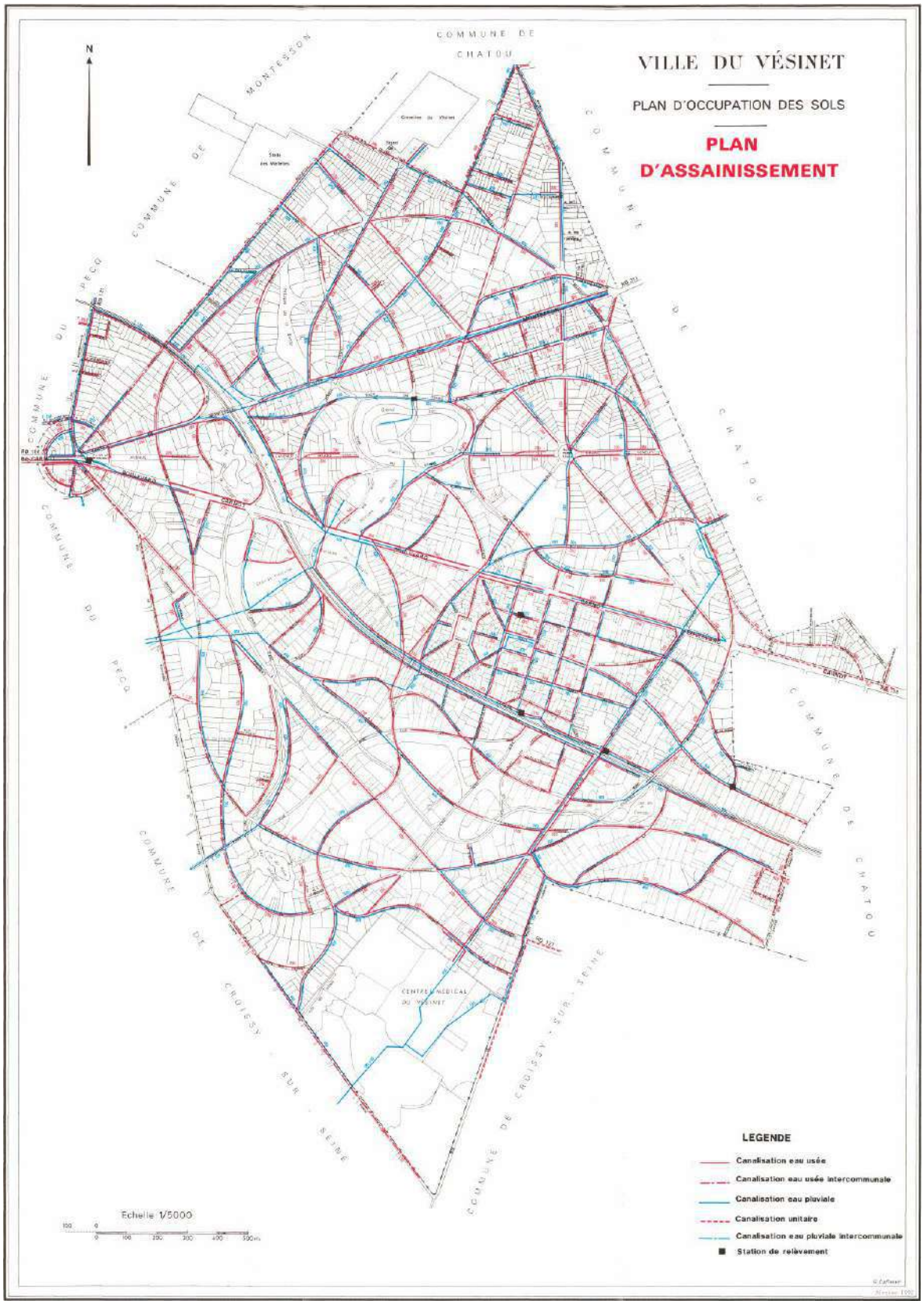
PESTICIDES

La limite de qualité à ne pas dépasser est 0,10 µg/L. Conformément à l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, une restriction de la consommation de l'eau doit être prononcée si les teneurs en pesticides azotés dépassent 0,40 µg/L pendant plus de 30 jours consécutifs.
Eau conforme à la limite de qualité pour les pesticides, moyenne inférieure au seuil de détection de la méthode d'analyse. Aucune valeur n'est supérieure à 0,05 µg/L

En conclusion, l'eau distribuée en 2007 au Vésinet est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés, selon le rapport de la DDASS des Yvelines.

CONSOMMATION EN EAU POTABLE

En 1997, le nombre de client s'élevait à 3 827. Leur consommation représentait 1 349 916 m^3 pour 1 626 405 m^3 d'eau distribuée, ce qui représente un rendement du réseau de 83%.


VILLE DU VÉSINET
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
PLAN D'ASSAINISSEMENT
N
COMMUNE DE CHATOU
COMMUNE DE MONTESSON
COMMUNE DU PECQ
COMMUNE DE CROISSY-SUR-SEINE
CENTRE MEDICAL DU VÉSINET
Echelle 1/5000
LEGENDE
Canalisation eau usée
Canalisation eau usée intercommunale
Canalisation eau pluviale
Canalisation unitaire
Canalisation eau pluviale intercommunale
Station de relèvement

RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune gère son réseau d'assainissement des eaux usées. Toutefois, le syndicat intercommunal d'assainissement de la Boucle de la Seine (SIABS) qui regroupe 14 communes, dont toutes celles du sud de la Boucle, est compétent au Vésinet en matière d'assainissement uniquement sur un collecteur, le T130.

LE RESEAU COMMUNAL

Il est de type séparatif sur l'intégralité du territoire, hormis pour certains tronçons courts qui se rejettent directement sur le réseau intercommunal unitaire. Le transit des effluents est gravitaire et les postes de relèvement présents servent à résoudre des problèmes altimétriques ponctuels pour quelques habitations, voire un raccordement (WC publics du passage souterrain de la gare RER « Le Vésinet-Centre » par exemple).

La totalité des réseaux des eaux usées est raccordée sur les réseaux intercommunaux avec une antenne principale en provenance de l'avenue de Lorraine.
Le réseau est composé de six stations de relèvement :

- rue Alphonse Pallu : 2 pompes avec télésurveillance
- ateliers municipaux 30 chemin du Tour des Bois à Chatou : 2 pompes
- rue du Général Clavery, passage souterrain de la gare du Vésinet-Centre : 1 pompe
- avenue Kléber, poste de relèvement des Ibis : 2 pompes
- carrefour route de la Faisanderie / rue Henri Cloppet : 2 pompes
- carrefour boulevard du Président Roosevelt / avenue de la Princesse : 2 pompes

Diamètre des collecteurs	Longueur en mètre linéaire
200 mm	52 150
250 mm	2 910
300 mm	3 000
350 mm	600
400 mm	1 000
	59 660

LE RESEAU INTERCOMMUNAL

Deux antennes principales alimentent, via deux stations de relèvement, le collecteur T 130 qui transite, sur la partie sud de la commune (rue du 11 Novembre puis chemin de Ronde), les effluents jusqu'à la station d'épuration d'Achères.

Une première antenne évacue les effluents des réseaux, pour parties unitaires, en provenance des villes de Saint-Germain-en-Laye, Fourqueux, Mareil-Marly, Le Pecq, Marly-le-Roi et Port Marly. Un poste de relèvement situé en rive gauche de la Seine, au niveau du Pont du Pecq (RN 186), refoule les eaux usées boulevard Carnot au début de la place de la République.
Une seconde antenne, d'importance moindre, collecte les effluents en provenance de Montesson, de Chatou et des réseaux communaux nord du Vésinet. Un poste de relèvement, situé en rive droite, refoule également les effluents boulevard Carnot, dans le T 130.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le réseau d'assainissement d'eaux pluviales est communal et géré en régie directe.

Les eaux pluviales sont rejetées directement dans la Seine par trois exutoires. La collectivité territoriale a approuvé un règlement du terrain d'assainissement par délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 1996.

Diamètre des collecteurs	Longueur en mètre linéaire
250 mm	55
300 mm	12 050
400 mm	12 180
450 mm	180
500 mm	5 500
600 mm	6 285
700 mm	810
800 mm	1 070
T 130	500
T 150	3 000
T 180	1 200
T 185x80	400
	43 230

Source : Rapport annuel du traitement des déchets du SITRU, 2008

LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Le département des Yvelines a approuvé son Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés le 15 mars 2001. Ce document a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés en vue de l'élimination des déchets ménagers et de tous les déchets qui peuvent être traités dans les mêmes installations (déchets de l'assainissement, déchets industriels banals).

Le PDEDMA remplit les objectifs suivants :

- prévoir des mesures pour prévenir l'augmentation de la production de déchets ménagers et assimilés, maîtriser les coûts ;
- prévoir un inventaire prospectif établi sur 5 et 10 ans des quantités de déchets à éliminer selon leur nature et leur origine ;
- fixer des objectifs de valorisation - incinération - enfouissement et de collecte de la moitié de la production de déchets en vue d'un recyclage matière et organique ;
- recenser les installations d'élimination des déchets en service et énumérer les installations qu'il sera nécessaire de créer.

LES COMPETENCES

Créé en 1938, le Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de la Seine (SITRU) a aujourd'hui en charge le traitement des résidus urbains de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, dont fait partie le Vésinet, de la Communauté de Communes des Coteaux de Seine et de deux autres communes, le Pecq et Rueil-Malmaison.

Le SITRU a pour vocation le traitement des déchets ménagers, industriels banals et commerciaux (incinération avec récupération d'énergie, tri des déchets ménagers, compostage des déchets végétaux et recyclage) pour les 12 communes adhérentes qui comptent près de 290 000 habitants.

LA PRODUCTION DES DECHETS

Un habitant du département produit en moyenne 483,6 kg d'ordures par an dont 287,6 kg d'ordures ménagères résiduelles (hors collecte sélective).

Ordures ménagères collectées dans les Yvelines en 2007	Milliers de tonnes	Kg/hab/an
Ordures ménagères résiduelles	401,4	287,6
Encombrants (hors déchèteries)	35,1	25,2
Collecte sélective humide (déchets verts, bio déchets)	50	35,8
Collecte sélective sèche (emballages, journaux-magazines)	92,4	67,5
Apports en déchetteries	94,3	67,5
TOTAL	**675**	**483,6**

Source : tableau de bord 2007, Observatoire Régional des Déchets d'Ile-de-France

INCINERATION DES ORDURES MENAGERES

Les déchets ménagers du Vésinet sont traités par l'usine d'incinération de Carrières-sur-Seine, achevée en 1998 par le SITRU et réhabilitée de 2004 à 2009. La capacité maximale de l'usine est de 130 000 tonnes par an, elle dispose d'un arrêté préfectoral d'exploitation autorisant l'incinération de 123 000 tonnes de déchets par an.
Sur le SITRU, la production d'ordures ménagères résiduelles (hors collecte sélective) diminue chaque année. En 2008, les habitants du SITRU ont produit chacun en moyenne 295 kg d'ordures ménagères résiduelles. Ce ratio atteint 287 kg/hab. au Vésinet en 2008.

	Déchets en provenance du Vésinet						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tonnage des ordures ménagères résiduelles	5 397	5 700	4 884	4 958	4 873	4 767	4 567
Ratio des ordures ménagères incinérées à l'habitant (en kg/hab/an)	339	358	307	311	306	299	287

VALORISATION ENERGETIQUE EN COGENERATION

Chaque four de l'usine d'incinération est complété par une chaudière permettant de récupérer l'énergie dégagée lors de la combustion des déchets. Sous forme de vapeur, cette énergie est utilisée d'une part pour produire de l'électricité et d'autre part pour alimenter un réseau de chaleur d'un équivalent de 3 400 logements sur les communes de Chatou et de Carrières-sur-Seine.

VALORISATION DES DECHETS ULTIMES

Les mâchefers sont les résidus récupérés à la sortie des fours. Un électroaimant permet d'en extraire de l'acier, présent à environ 1,58%. Cet acier est alors livré à la société GDE dans le centre de traitement et de valorisation de Limay (78), avant d'être fondu dans des aciéries.
Les mâchefers déferraillés sont classés comme valorisables par les services de la Préfecture. Ils sont envoyés dans les centres de maturation de Saint-Ouen l'Aumône ou d'Argenteuil, où le traitement complémentaire permet notamment d'en extraire l'aluminium et d'obtenir un matériau réutilisable dans les activités du bâtiment ou de la voirie.

	Valorisation des mâchefers de l'usine d'incinération en 2008		
	Déchets incinérés	Mâchefers produits	Acier extrait des mâchefers
En tonnes	90 375	18 368	1 038
Ratio à la tonne incinérée	100 %	20,3 %	1,15 %

TRAITEMENT DES FUMEES

L'usine d'incinération de Carrières-sur-Seine est également équipée d'une installation de traitement des fumées. En effet, en sortie de chaudière, les fumées sont orientées vers un atomiseur de lait de chaux qui permet de capter les métaux lourds et les acides. Les fumées sont alors redirigées vers les filtres à manches qui permettent de récupérer les poussières et les Refiom (Résidus d'Epuration des Fumées d'Incinération des Ordures Ménagères). Les fumées épurées traversent enfin le catalyseur SCR qui réduit les oxydes d'azote en eau et en azote.
Les installations de traitement des fumées, leur modernisation en 2002, puis l'ajout du catalyseur en 2006, permettent de respecter les concentrations limites exigées par la réglementation et d'aller au-delà.

LE TRAITEMENT DU TRI SELECTIF

Le programme de mise en place des collectes sélectives a été instauré dans le cadre du Contrat Terres-Vives pour la gestion économique et écologique des déchets produits sur le territoire du SITRU de la Boucle de la Seine. Le schéma correspond à une collecte sélective au porte-à-porte en bi-flux avec le verre d'un côté, les autres emballages et journaux-magazines de l'autre côté (acier, aluminium, papiers-cartons, flaconnages plastiques). La mise ne place des collectes sélectives s'est faite progressivement.

VERRE

Le verre collecté en porte-à-porte ou en point d'apport volontaire ne subit pas d'opération de tri avant la reprise par la filière de recyclage. Le SITRU dispose d'une aire de stockage du verre sur le site de l'usine d'incinération de Carrières-sur-Seine.

	Collecte du verre en provenance du Vésinet						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tonnages collectés	633	618	618	593	595	560	564
Ratio à l'habitant (en kg/hab/an)	39,7	38,8	38,8	37,3	37,4	35,2	35,4

EMBALLAGES ET PAPIERS

Ces déchets sont collectés par les communes et livrés au centre de tri de SITA Ile-de-France à Gennevilliers. A l'issu du procédé de tri, environ 80% de ces déchets vont être recyclés, le reste étant des refus de tri apportés en déchetterie.
Avec 11 942 tonnes collectées en 2008, la performance moyenne sur le territoire du SITRU est de 41,6 kg/hab, en progression de 3%.

	Collecte des emballages et papiers en provenance du Vésinet						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tonnages collectés	814	805	815	823	841	865	863
Ratio à l'habitant (en kg/hab. /an)	51,1	50,6	51,2	51,7	52,8	54,4	54,2

LE TRAITEMENT DES ENCOMBRANTS

En 2002, la totalité des communes du SITRU assurait directement l'élimination des encombrants (collecte + traitement). Depuis 2003, le SITRU a progressivement repris le traitement des déchets encombrants ménagers de ses communes. Cette prise en charge a commencé avec les communes de Bougival, Chatou et la Celle Saint-Cloud. Avec l'arrivée des villes du Vésinet et du Pecq en 2007, le SITRU assure désormais le traitement des encombrants de tous ses membres.

Le traitement classique des encombrants consiste essentiellement à les mettre en décharge en effectuant dans le meilleur des cas une récupération minime des matériaux pouvant être recyclés. Le SITRU a voulu un traitement des encombrants répondants au Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés, en favorisant la valorisation des déchets à travers le recyclage et la valorisation énergétique.

Les encombrants sont apportés par les collecteurs ou les services techniques des communes au centre de tri de SITA Ile-de-France. Ce prestataire doit respecter des taux de valorisation : 20% de valorisation énergétique sur l'ensemble des encombrants et 10% de valorisation matière sur les encombrants mêlés (collectés en mélange au porte-à-porte ou en apport volontaire).

LE COMPOSTAGE DES DECHETS VEGETAUX

Dans le cadre du Contrat Terres-Vives pour la gestion économique et écologique des déchets produits sur le territoire du SITRU de la Boucle de la Seine, les communes ont développé la collecte sélective des déchets végétaux des particuliers et des services techniques. Le traitement des déchets végétaux a été confié par le SITRU à la société SEV à Montesson. Il s'agit d'un contrat de prestations de service d'une durée de 3 ans, renouvelable 2 fois 1 an, qui est entré en vigueur au 1er juin 2006.

En 2008, la quantité totale de déchets végétaux traités par le SITRU est en légère hausse (+5%). Cette évolution relative cache une grande disparité entre la production des habitants en forte hausse (+18%) et celle des services techniques en forte diminution (-29%). Chaque habitant du SITRU a produit en moyenne 39 kg de déchets verts en 2008. Les écarts sont cependant très importants selon la commune considérée. Ainsi, les habitants du Vésinet ont produit en moyenne 80 kg de déchets végétaux.

	Collecte des déchets végétaux du Vésinet						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tonnages provenant des particuliers	1 301	1 341	1 261	1 165	1 173	890	1 274
Tonnages provenant des services techniques	476	521	462	460	588	655	468
Tonnages collectés	**1 777**	**1 863**	**1 723**	**1 624**	**1 762**	**1 546**	**1 742**
Ratio à l'habitant (en kg/hab./an)	81,7	84,2	79,2	73,1	73,7	55,9	80,0

Les 468 tonnes de déchets végétaux du Pôle Cadre de vie et développement durable du Vésinet (services techniques de la mairie) sont constituées de 275 tonnes pour le pôle et de 193 tonnes pour le ramassage des feuilles.

LES APPORTS EN DECHETTERIE

La déchetterie de Carrières-sur-Seine a été mise en service le 1er juin 2004. Elle est constituée d'un quai de déchargement avec 10 emplacements de bennes, d'un local pour le stockage des déchets toxiques et d'un poste d'exploitation. Chaque véhicule est pesé à l'entrée et à la sortie, ce qui permet un suivi efficace et une individualisation des apports par commune.

En 2008, la fréquentation de la déchetterie a été de 79 000 passages, avec un total de 13 710 tonnes de déchets déposés, ce qui représente une hausse de 5% par rapport à 2007. La déchetterie est accessible gratuitement aux habitants des communes du SITRU. Les déchets artisanaux et commerciaux n'y sont cependant pas acceptés.

	Répartition des apports du Vésinet en 2008 (tonnes)
Apports	**846**
Evacuations	827
Papiers / cartons	1,4
Végétaux	89
Ferrailles	23
Bois	84
Encombrants	51
Incinérables	55
Gravats inertes	211
Gravats souillés	304
Piles et batteries	1,6
DMS / huiles	5,7

LES DECHETS DU BTP

Les déchets du BTP font l'objet d'un Plan Départemental de Gestion des Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics, visant à planifier leur gestion sur les Yvelines.

Ce plan fait suite à la circulaire du 15 février 2000 du Ministère de l'équipement, des transports et du logement et du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, qui invite les DDEA à animer une réflexion locale pour planifier la gestion des déchets du BTP selon une logique volontaire et consensuelle. C'est un outil d'aide aux professionnels pour mettre en place la filière d'élimination de leurs déchets.

Le plan a pour objectifs :

- la prévention et la réduction des déchets à la source ;
- le respect du principe de proximité en limitant les transports de déchets ;
- la valorisation des déchets par réemploi, recyclage matière, valorisation organique et énergétique ;
- l'information du public.

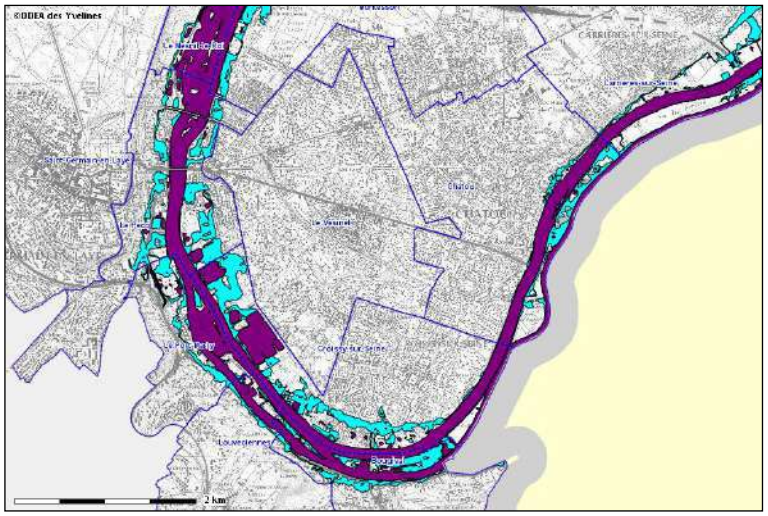
L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES MAJEURS ET AUX NUISANCES

La ville du Vésinet n'est pas soumise aux risques d'inondation, qui ne concernent que des secteurs riverains de la Seine (Croissy sur Seine, Chatou, Le Pecq notamment).
Le risque industriel est également absent du contexte communal, en dehors d'une exposition au risque de transport de matières dangereuses.

L'EXPOSITION AU RISQUE D'INONDATION

Le Vésinet n'est pas concerné par les zones d'aléa hydraulique modéré à très fort qui touchent les communes limitrophes, riveraines de la Seine.

Aléas hydrauliques de la Seine



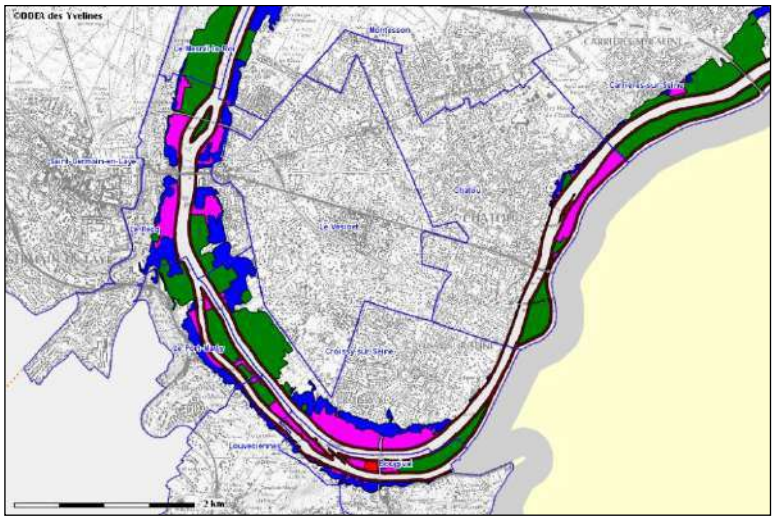
Source : DDEA des Yvelines

De la même manière, le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine et de l'Oise, approuvé le 30 juin 2007, n'affecte pas la commune du Vésinet.

Les secteurs du zonage réglementaire longent les limites communales sans les franchir, en particulier les zones suivantes :

- La zone verte : terrains libres ou presque libres de toute urbanisation, sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues (urbanisation nouvelle interdite excepté les équipements publics et aménagements d'intérêt général).
- La zone bleue : secteurs urbanisés où peuvent être implantées des constructions nouvelles sous réserve du respect d'un ensemble de prescriptions.
- La zone rouge clair : zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 m. Il s'agit d'arrêter l'urbanisation nouvelle mais de permettre le renouvellement urbain.

Zonage réglementaire du PPRI



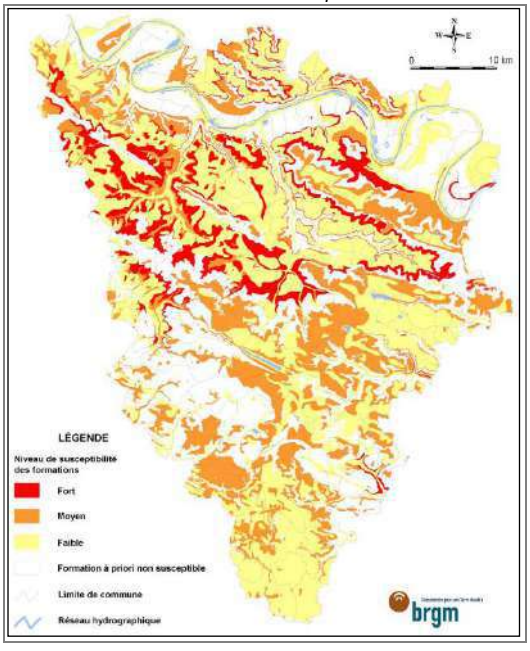
Source : DDEA des Yvelines

LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

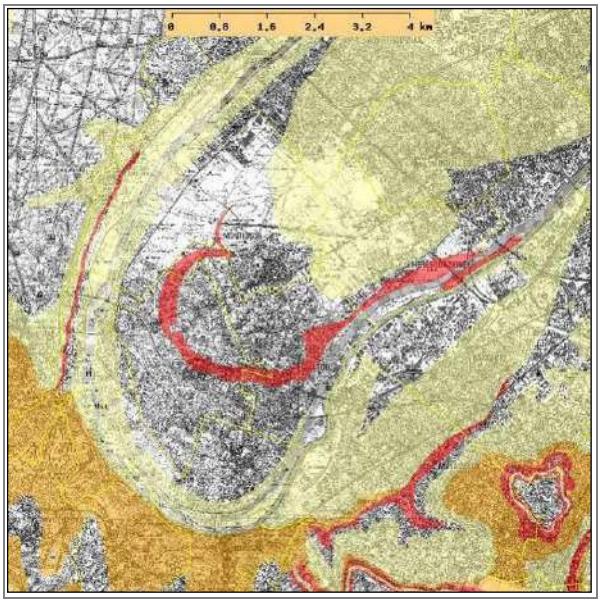
Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif au retrait-gonflement des sols argileux concerne une bonne part du territoire régional et affecte le Nord du Vésinet.
Cet aléa « gonflement des sols argileux » se manifeste avec les variations en eau du terrain : après un épisode de précipitations important, la porosité du sol stocke cette eau au point de gonfler et d'engendrer des mouvements en surface. De la même manière, le sol peut connaître un affaissement en cas de sécheresse et d'absence d'eau dans sa porosité.
Il n'existe cependant pas de plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux au Vésinet.

Cartes de susceptibilité au retrait-gonflement des formations argileuses ou marneuses

Le département des Yvelines



La commune du Vésinet



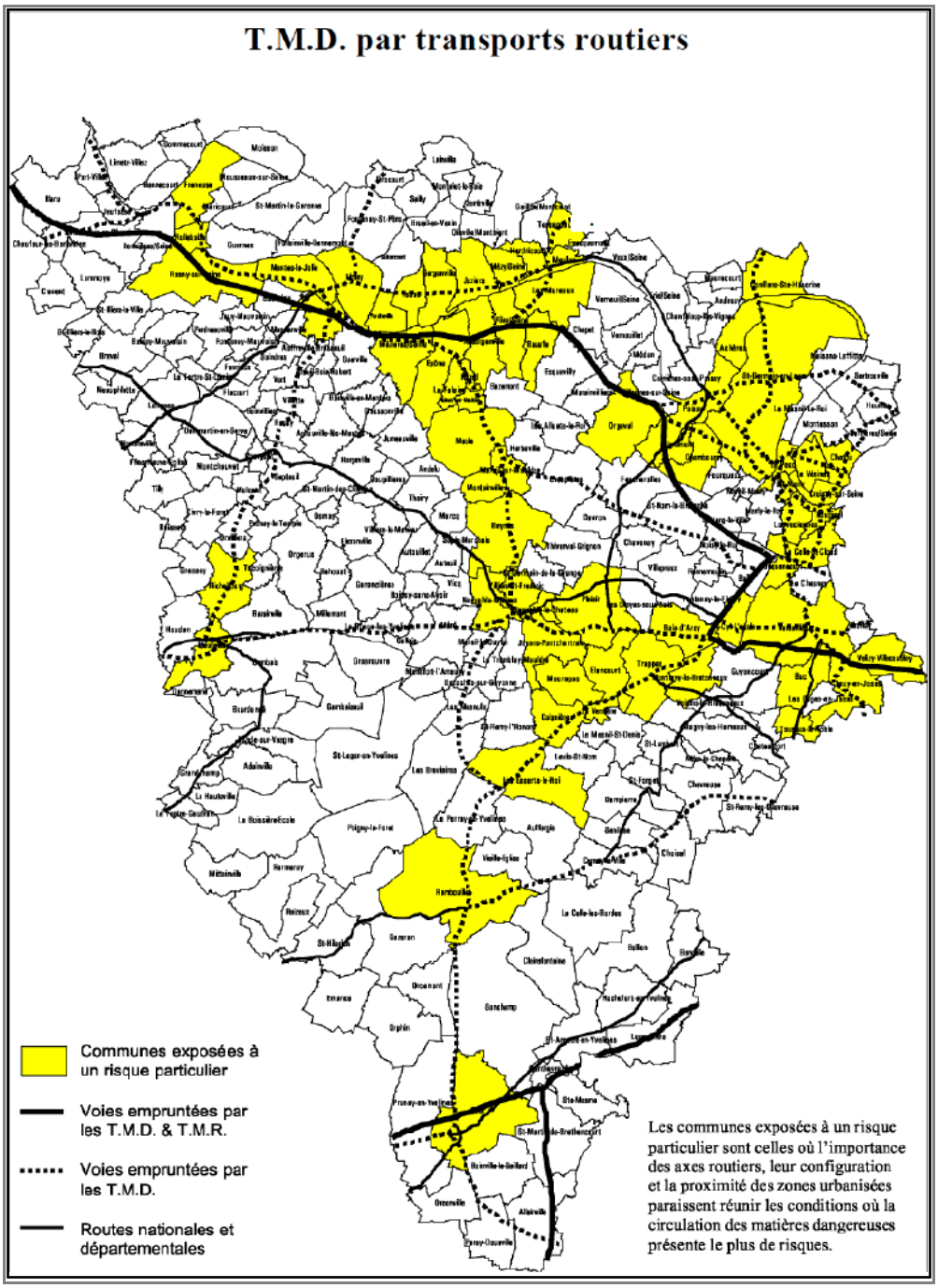
Source : BRGM, 2009

La commune n'est pas concernée par la présence d'établissements industriels à risque ni par le périmètre de risques issus d'établissements industriels des communes limitrophes.

Le seul risque est lié au Transport de Matières Dangereuses, signalé par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2007.

Ce risque est lié au trafic présent sur la RD186 (le boulevard Carnot), axe qui traverse la commune d'est en ouest.

Le transport de matières dangereuses (département des Yvelines)



Source : DDEA, 2007

LA POLLUTION DES SOLS

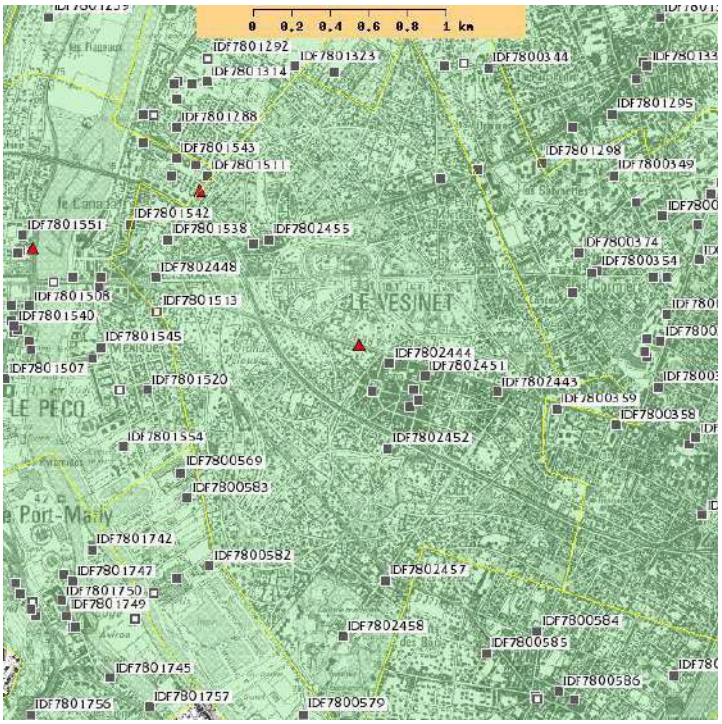
Est considéré comme pollué un site dont le sol, le sous-sol, ou les eaux souterraines ont été polluées par des substances dangereuses, cette pollution étant susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Pour appréhender les risques liés aux sites pollués et éviter des usages inadéquats, on dispose actuellement en France d'informations répertoriées dans deux bases de données nationales, BASIAS et BASOL.

- BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service)

La base de données BASIAS, produite par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), recense tous les sites d'activités (abandonnés ou non) susceptibles d'engendrer une pollution et requérant par conséquence une surveillance des sols. 19 sites sont à signaler sur la commune du Vésinet. Précisons toutefois que l'inscription d'un site à la base de données ne préjuge pas d'une éventuelle pollution.

Le Vésinet, sites recensés dans la base de données BASIAS



Source : BASIAS

- BASOL (BAse de données sur les sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

La base de données BASOL (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer) est un tableau de bord des sites sur lesquels l'administration a une action à titre préventif ou curatif. Cette base de données comporte plus de 34 000 sites et est actualisée trois à quatre fois par an.
Le site de l'IRSN est recensé du fait d'une pollution accidentelle aux hydrocarbures intervenue en 2003.

Site BASOL	*78 - Le Vésinet – Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN)*
Mise à jour fiche	12/06/2009
Localisation	31 rue de l'Ecluse
Propriétaire du site	Ministère du travail, de l'emploi et de la cohésion sociale
Description qualitative au 12/06/2009	A la suite d'un débordement d'une cuve lors d'une livraison réalisée le 5 mars 2003, les sols situés à proximité des cuves ont été pollués par du fuel domestique. Le diagnostic de pollution a mis en évidence que les sols sont pollués a minima jusqu'à 10 m de profondeur par des hydrocarbures totaux. Les cuves ont été déterrées et éliminées. 900 tonnes environ de terres polluées ont été excavées jusqu'à 5 mètres de profondeur environ au niveau des réservoirs et à proximité de la chaufferie. Les terres polluées situées sous la chaufferie et au-delà de 5 mètres de profondeur ont été laissées en place. Une géo membrane a été mise en place au-dessus des terres polluées laissées en place de façon à la protéger de l'infiltration des eaux météoriques.
Impact sur les eaux souterraines	La chaufferie se situe dans le périmètre de protection rapprochée des captages du champ captant d'eau potable de Croissy sur Seine.
Nature des polluants	Hydrocarbures, HAP, solvants non halogénés
Surveillance	4 fois par an

La dépollution a été effectuée et attestée le 17 mai 2011 par un cabinet agréé.

LES NUISANCES SONORES

La prévention du bruit des infrastructures routières et notamment les prescriptions en matière d'isolation ont été réglementées par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 qui précisent, à partir du niveau acoustique des voies, le périmètre concerné par les nuisances sonores et les prescriptions techniques à appliquer lors de la construction d'un bâtiment afin d'atténuer l'exposition à ces nuisances.

Dans chaque département, c'est le Préfet qui est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Les infrastructures sont classées en 5 catégories en fonction de niveaux sonores de référence diurne et nocturne selon le tableau ci-après :

Niveau sonore de référence LAeq (6h-20h) en dB(A)	**Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)**	**Catégorie de l'infrastructure**	**Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure**
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L < 81	71 < L < 76	2	d = 250 m
70 < L < 76	65 < L < 71	3	d = 100 m
65 < L < 70	60 < L < 65	4	d = 30 m
60 < L < 65	55 < L < 60	5	d = 10 m

LAeq : Niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A 6 h - 22 h ou 22 h - 6 h
dB(A) : décibels assortie de la pondération A - retenu par les textes -

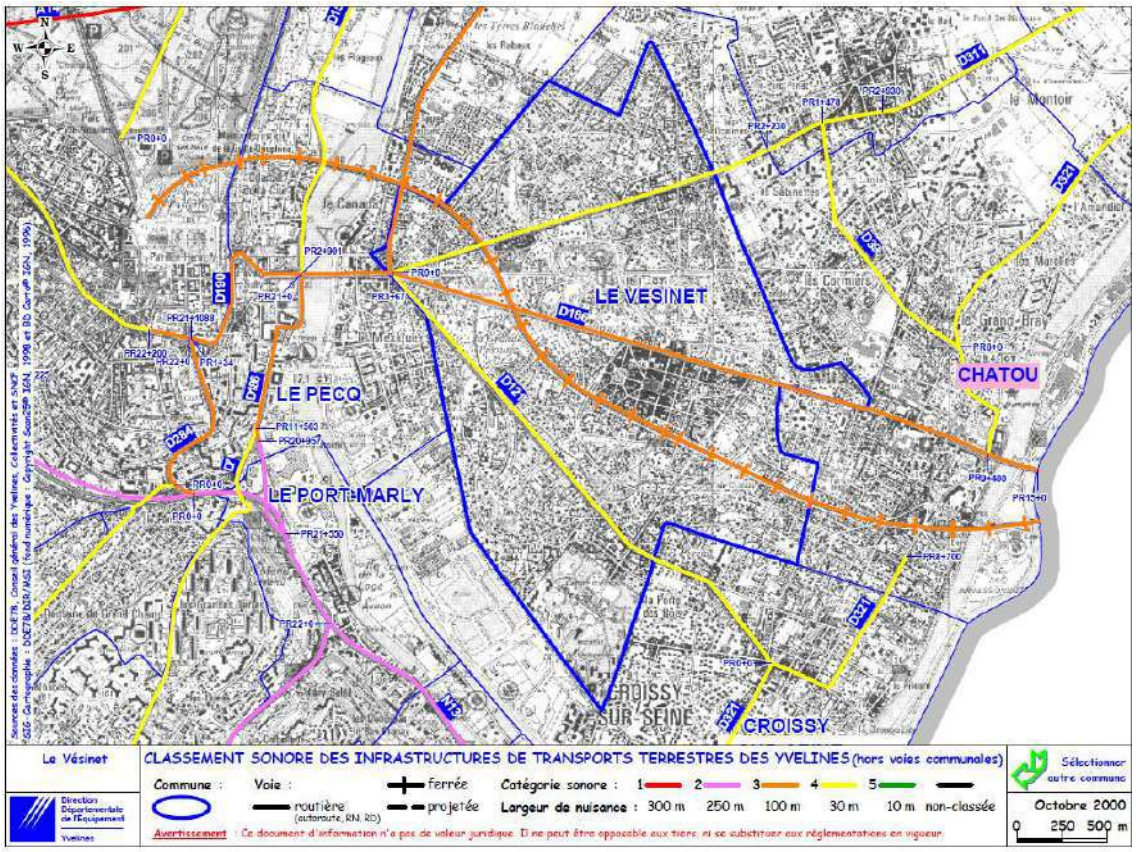
Ce classement n'induit pas de contraintes d'urbanisme mais des contraintes de construction : les bâtiments qui sont construits dans ces zones doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique détaillées dans l'arrêté du 30 mai 1996. Ce classement est annexé au Plan Local d'Urbanisme des communes concernées.

La prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments sur la commune du Vésinet a été formalisée dans **l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000** portant recensement et classement des axes de transports terrestres bruyants.

Ainsi, les voies routières structurantes et la voie ferrée du RER A figurent à ce classement :

- **en catégorie 3** (périmètre de nuisance de 100 mètres) :
  - la RD 186 (boulevard Carnot)
  - la RD 121 (route de Sartrouville), de la place de la République à la limite de Montesson
  - la voie ferrée du RER A

- **en catégorie 4** (périmètre de nuisance de 30 mètres) :
  - la RD 121 (route de Croissy), de la place de la République à la limite de Croissy sur Seine
  - la RD 311 (route de Montesson)



ENERGIE, CONSOMMATION D'ENERGIE, ENERGIES RENOUVELABLES

Source : l'IAU-IdF[2] et l'ARENE Idf[3]

La loi POPE (Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique) n°2005-781 du 13 Juillet 2005 retranscrite dans l'article L128-1 du code de l'urbanisme indique que le dépassement de COS est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les dispositions de l'article L.128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision du conseil municipal. L'arrêté ministériel du 3 mai 2007 précise les conditions techniques à remplir par un projet de construction de haute performance énergétique pour bénéficier de la bonification de COS.

La ville du Vésinet consomme de l'énergie (électricité, gaz, fuel) que ce soit pour les besoins de son industrie, de ses transports (de personnes ou de marchandises) ou encore du chauffage de ses constructions. Cependant, les données de consommation d'énergie n'étant pas disponibles à l'échelle de la commune, nous citerons les chiffres de la Région Ile-de-France (notons que le bilan précis de ces consommations pourrait être fait dans le cadre d'une étude énergétique ou dans le cadre d'un Bilan Carbone ™ Territoire de la commune).
Soulignons que la Ville mène actuellement un *Bilan Carbone ™* sur son patrimoine (plus de 70 bâtiments) et ses services communaux. Chaque activité et chaque bâtiment disposeront à terme de leur *Bilan Carbone ™*. Cela permettra de développer un plan d'actions et de réductions des Gaz à Effet de Serre.

Comme toutes les autres régions françaises, reflétant ainsi la situation énergétique nationale caractérisée par un manque de ressources, l'Île-de-France dépend de l'extérieur pour ses approvisionnements : importations en provenance de l'étranger pour ce qui concerne les énergies fossiles (pétrole, gaz, charbon), mais également importation d'électricité des autres régions françaises. La production régionale d'électricité couvre, selon les années, entre 3 et 10% de la consommation régionale d'énergie électrique. Globalement, la production régionale d'énergie ne subvient qu'à 7% des besoins énergétiques.

LA CONSOMMATION D'ENERGIE

En 2005, les consommations d'énergie de la région Ile-de-France ont atteint 25 millions de tonnes équivalent pétrole (Mtep), soit environ 15% du bilan national, alors que la région concentre près de 19% de la population française.
Entre 1999 et 2005, le niveau des consommations a progressé de manière significative. En effet, le bilan énergétique régional a crû de plus de 15% sur la période, soit une croissance de 1,8% par an en moyenne, contre 0,4% par an à l'échelle nationale. Le secteur des transports contribue fortement à cette évolution.

Consommation énergétique de l'Ile-de-France en 2005 en ktep

	Produits pétroliers	Gaz naturel	Electricité	Chauffage urbain	Autres	**TOTAL par secteur d'activités**
Transports	10 555	2	193	-	-	**10 750 43,7 %**
Résidentiel	1 102	3 086	1 969	692	307	**7 156 29,1 %**
Tertiaire	723	1 359	2 014	473	184	**4 753 19,3 %**
Industrie	137	947	624	-	165	**1 873 7,6 %**
Agriculture	64	6	20	-	-	**90 0,3 %**
TOTAL par forme d'énergie	**12 581 51,1 %**	**5 400 21,9 %**	**4 820 19,6%**	**1 165 4,7 %**	**656 2,7 %**	**24 622 100 %**

[2] *Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France*
[3] *Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France*

CONSOMMATION PAR SECTEUR

Le bilan énergétique francilien est largement dominé par le secteur des transports qui représente 44% des consommations totales. La région est en effet caractérisée par une forte intensité des trafics routiers, ainsi que la présence en son sein de deux aéroports internationaux. A titre de comparaison, le secteur des transports représente 31% des consommations totales en France.

Le secteur résidentiel est au second rang des postes consommateurs. Avec plus de 7 Mtep, les logements franciliens représentent près du tiers de l'énergie consommée en 2005 en région Ile-de-France. Du fait de la densité du bâti francilien, les appartements représentent 60% du bilan énergétique résidentiel. La région Ile-de-France se distingue également par l'importance du secteur tertiaire sur son territoire, notamment en raison de la présence du siège de la majorité des grandes entreprises et des grandes administrations. Ainsi, la consommation d'énergie liée aux activités tertiaires représente 19% du bilan régional. A l'inverse, le secteur industriel a contribué à hauteur de seulement 8% aux consommations d'énergie franciliennes (contre près de 25 % au niveau national).

Un francilien consomme en moyenne 2,14 tep par an contre 2,56 tep par habitant et par an à l'échelle nationale. Cet écart de 16 % s'explique en partie par la densité de la population résidant en Ile-de-France.

CONSOMMATION PAR TYPE D'ENERGIE

La place du gaz naturel dans les consommations énergétiques résidentielles est prépondérante avec 43% de l'énergie consommée, l'électricité constituant un petit tiers des consommations totales.

L'utilisation des produits pétroliers est prédominante dans le secteur des transports, et représente plus de 98% des consommations. Les modes aérien et routier contribuent massivement à ce bilan ; ils constituent ainsi chacun près de la moitié de l'énergie consommée pour les déplacements de voyageurs et l'acheminement des marchandises.

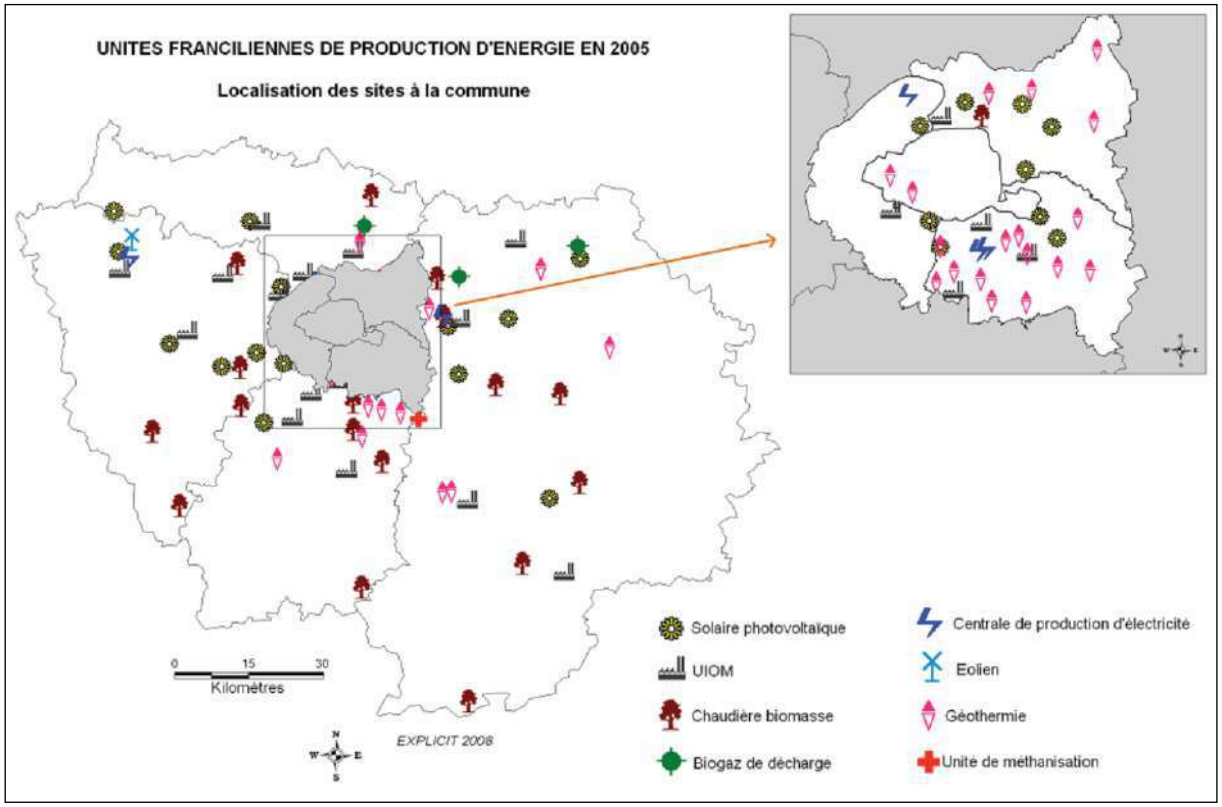
LA PRODUCTION ENERGETIQUE ET LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE

En 2005, la région Ile-de-France a produit 32,1 TWh d'énergie, dont 20% d'électricité et 64% de chaleur. Les 16% restant sont constitués par l'énergie produite par la filière fossile. Ainsi, la région produit globalement environ 11% de l'énergie qu'elle consomme.

L'extraction du pétrole et du gaz naturel, exclusivement le fait des départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne, permet de produire l'équivalent de 5 TWh, la production de pétrole étant prépondérante avec 99% du bilan fossile.

La production de chaleur a été estimée à 20,5 TWh. Les filières de production utilisant des énergies renouvelables représentent le tiers de la production totale, particulièrement grâce à la valorisation énergétique des déchets. Dans les filières classiques, les modules de cogénération génèrent le tiers de la chaleur totale produite en Ile-de-France.

L'électricité produite en région Ile-de-France est estimée à 6,6 TWh, dont 92% sont le fait des filières classiques, et plus particulièrement de la technologie de cogénération (47% du total).



L'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIE

L'approvisionnement régional en produits pétroliers s'exerce partiellement en provenance de la raffinerie de Grandpuits-Bailly-Carrois attestant de la (modeste) production régionale de pétrole dont le gisement est principalement situé en Seine-et-Marne, et majoritairement à partir des raffineries de la Basse-Seine (production annuelle estimée à 1,3 Mtep, ce qui représente un tiers de la production nationale d'énergie). L'exploitation des 4 sites pétroliers d'Île-de-France (2 en Seine-et-Marne, 1 dans l'Essonne et 1 dans les Yvelines) représente toutefois environ 40% de la production nationale.

Le réseau d'approvisionnement en gaz de la région Île-de-France dessert plus de 800 communes. Il est très diversifié, conformément à la situation observée sur l'ensemble du territoire national, et de très bonne qualité. En l'absence de ressources gazières en Île-de-France, 100% du gaz est importé, mais stocké dans des structures géologiques ad hoc.

L'approvisionnement en charbon de la région s'exerce principalement par voie fluviale, et partiellement par voie ferrée.

L'Île-de-France est très dépendante des autres régions pour ses approvisionnements en électricité (en moyenne pour 95% de sa consommation). Cette situation de forte dépendance pourrait présenter des inconvénients majeurs, en cas de rupture significative des réseaux d'approvisionnement. 8 centrales thermiques approvisionnent la région à hauteur de 3 à 10% des besoins selon les années (production modulée en fonction du climat).

3,7 millions de tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été brûlées en Île-de-France en 2002. L'incinération avec récupération d'énergie constitue la principale valorisation des déchets : 45,9% (Source : Observatoire Régional des Déchets d'Ile-de-France). La chaleur issue de l'incinération des déchets représente 400 000 tep/an. La partie méthanisable des déchets permet de produire du biogaz valorisable en électricité ou en carburant automobile. En 2002, les 4 décharges équipées produisent 155 620 Mwh d'électricité.

Géothermie, bois et solaire sont les 3 principales formes d'énergies renouvelables exploitées en Île-de-France :

- Le Bassin parisien, constitué par un ensemble de terrains sédimentaires, renfermant de nombreux aquifères, offre des possibilités d'exploitation de l'énergie géothermique dont l'intérêt s'est principalement focalisé sur les calcaires du Dogger. 137 000 équivalents logements sont chauffés par la géothermie. L'Île-de-France est ainsi la région où l'exploitation de la géothermie apparaît aujourd'hui comme la plus importante et significative.
- L'énergie du bois est utilisée pour chauffer 470 000 logements.
- Quant au solaire thermique, en 2003 on compte 242 installations individuelles et 27 collectives.

LES SOURCES POTENTIELLES D'ENERGIE RENOUVELABLE

Source : l'ARENE Ile-de-France

Dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques, la France a pour objectif, d'ici 2010, de produire 21% de sa consommation d'électricité à partir de sources énergétiques renouvelables, contre seulement 12,8 % en 2006.

Aujourd'hui, l'Ile-de-France dépend de l'extérieur pour ses approvisionnements en énergie : importations en provenance de l'étranger pour ce qui concerne les énergies fossiles (pétrole, gaz, charbon) mais également importation d'électricité des autres régions françaises. La production régionale d'électricité couvre, selon les années, entre 3 et 10% de la consommation régionale d'énergie électrique. Globalement, la production régionale d'énergie ne subvient qu'à 7% des besoins énergétiques.

LA GEOTHERMIE

La géothermie, énergie renouvelable propre, est l'un des atouts majeurs de la région Ile-de-France en termes de diversification des ressources, en tant qu'activité locale et créatrice d'emplois et comme technologie propre.

Après des débuts prometteurs dans les années 70 et 80, facilités par un prix élevé des produits pétroliers d'une part, et par une forte implication de l'Etat et des collectivités locales d'autre part, la géothermie a par la suite connu un manque d'intérêt dû principalement à la chute des prix de l'énergie et également à un problème d'image suite à de mauvaises opérations. Aujourd'hui, la technique est maîtrisée et le potentiel géothermique en Ile-de-France est énorme.

A l'heure actuelle, on dénombre 34 installations de production géothermale en Ile-de-France. La plus ancienne est celle de la Maison de la Radio, à Paris, qui fonctionne depuis 1961 à partir d'un puits unique alimenté par l'aquifère de l'Albien. Le fluide géothermal est puisé à 500 m de profondeur et sa température s'élève à 27°c. Dans l'Essonne, à Bruyères-le-Châtel, un puits unique fournit de la chaleur à partir de l'aquifère du Néocomien depuis 1982. Les autres installations sont alimentées à partir de la nappe du Dogger. En outre, on compte 29 réseaux de chaleur alimentés par de la géothermie dans la région. Au total, ce sont environ 140 000 équivalents logements qui sont alimentés en énergie à partir de la géothermie.

La Région a adopté en 2008 un plan de relance de la géothermie en Île-de-France, qui comprend le soutien à un fonds de couverture du risque, la création de nouveaux forages et la réhabilitation de forages existants. 80 % de l'énergie géothermique française sont produits en Île-de-France. 30 000 nouveaux logements devraient bénéficier de la géothermie d'ici à 2013 et Paris-Orly deviendra également dès 2011 le premier aéroport européen chauffé selon ce procédé.

Deux dispositifs permettent d'exploiter l'énergie thermique de la Terre :

- Les capteurs horizontaux : Les puits canadiens permettent d'exploiter la chaleur de la Terre du proche sous-sol. Ils sont constitués de tubes installés en boucles enterrées horizontalement à faible profondeur (de 0,60 m à 1,20 m) qui vont permettre le prélèvement de l'énergie contenue dans le sous-sol proche. Dans ces tubes, circule en circuit fermé selon la technologie employée, soit de l'eau additionnée d'antigel, soit le fluide frigorigène de la pompe à chaleur. La surface de

terrain à mobiliser pour installer le capteur doit correspondre à 1,5 à 2 fois la surface habitable à chauffer. Ce dispositif est donc plus adapté aux grandes parcelles en milieu rural plutôt qu'en milieu urbain.

- Les sondes géothermiques : La quasi-totalité des terrains se prêtent à l'implantation de sondes géothermiques (échangeurs verticaux allant jusqu'à une centaine de mètres de profondeur). Une ou deux sondes permettent de satisfaire au besoin d'un logement au moyen d'une pompe à chaleur. Pour des opérations plus importantes, on voit commencer à se développer des « champs de sonde », qui permettent d'alimenter des bâtiments du petit collectif ou du tertiaire. La réalisation du forage est le principal facteur de risque pour ces opérations, ce qui a conduit le BRGM, l'ADEME[4] et EDF à promouvoir une démarche qualité pour les foreurs.

LA FILIERE BOIS

L'énergie bois, utilisée par l'homme pendant des millénaires jusqu'à la découverte du charbon et des énergies fossiles, ne représente aujourd'hui plus que 14 % de la demande mondiale d'énergie et 2 % des besoins de l'Union Européenne.

Pourtant les arguments en faveur du développement d'une filière bois énergie sont nombreux à condition que son utilisation se fasse dans les meilleures conditions (choix des technologies les plus performantes, bonne gestion de la ressource bois). La ressource régionale de bois énergie est importante mais elle a été jusqu'à aujourd'hui sous-exploitée faute d'une filière professionnelle crédible. Pour remédier à cette situation, l'ARENE en partenariat avec la délégation régionale de l'ADEME a engagé depuis 1999, un ensemble d'actions allant de l'étude de faisabilité de la filière (état des lieux des opérations et des structures d'approvisionnement, identification des acteurs, recherche des points de blocage, élaboration d'un programme régional bois énergie) au soutien à la mise en œuvre d'opérations pilote et d'opérations de diffusion en passant par les études de faisabilité de projets.

Deux types d'utilisation du bois énergie sont possibles. L'utilisation domestique du bois énergie pour le chauffage individuel des habitations (cheminées, poêles ou chaudières bois raccordées sur le réseau de distribution intérieure de l'habitation) ou alors l'utilisation du bois en chaufferies collectives ou dans des installations industrielles. Encore assez peu développées en France, les chaufferies collectives au bois présentent l'avantage de permettre la valorisation de grandes quantités de bois dans des conditions de performances énergétiques et écologiques optimales.

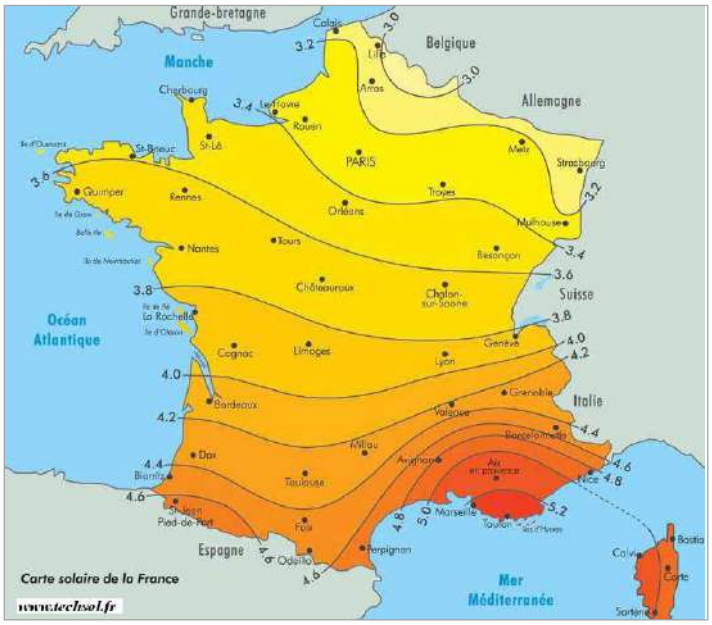
L'EOLIEN

L'ARENE Ile-de-France a évalué les potentiels franciliens en énergies renouvelables. Avec le partenariat de l'ADEME et le concours de l'IAU-IdF, elle a réalisé un atlas francilien du gisement éolien. Cet atlas constitue une cartographie des densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Ile-de-France à différentes altitudes (10 m, 30 m, 60 m et 90 m). Il intègre les zones de protection environnementales où l'implantation d'éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques. Une première approche a permis d'évaluer à 100 MW le potentiel d'éolien exploitable en Ile-de-France à l'horizon 2010.

[4] *Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie*

LE SOLAIRE

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/m^2 en Ile-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France. Cette énergie peut être utilisée via des capteurs solaires thermiques pour produire de la chaleur, application la plus courante (eau chaude sanitaire et/ou chauffage) mais aussi du froid (rafraîchissement solaire). Un tel système permet de capter 50 % de l'énergie incidente. L'énergie solaire peut permettre aussi de produire de l'électricité par des panneaux photovoltaïques.



L'Ile-de-France, première région française en terme de population, présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France. On estime, en toute théorie, qu'en Ile-de-France, 20 à 30 % des besoins de chauffage et 50 à 60 % des besoins en eau chaude sanitaire des pavillons ou des logements collectifs pourraient être couverts par le solaire thermique.

LE VESINET ET LES ECONOMIES D'ENERGIE

LA VILLE

La Ville a fait réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur les bâtiments communaux par un cabinet spécialisé. Dans ce cadre a notamment été étudiée l'opportunité de pose de panneaux solaires photovoltaïques. Néanmoins compte tenu des surfaces de toitures des bâtiments et de leur exposition, seul le foyer pour personnes âgées pourrait bénéficier d'un tel équipement.

Par ailleurs, la Ville a lancé une réflexion pour mettre en place un partenariat avec EDF. Un projet de Contrat de Performance Energétique (CPE) est à l'étude afin de permettre l'optimisation énergétique des bâtiments communaux (amélioration de l'isolation, maîtrise des consommations…) et leur réhabilitation thermique.

Dans le cadre d'une gestion raisonnée de ses consommations d'énergie liées à l'éclairage public, la Ville a réussi à les réduire de 3% en abaissant la tension de sortie du transformateur principal de 7% du poste haute tension situé dans la caserne des pompiers et qui alimente environ 90% des foyers d'éclairage public de la commune.

Enfin, une étude a été lancée par la Ville pour rénover l'éclairage public et le passer en mode d'économie d'énergie « LED » (Light-Emitting Diode - Diode Electroluminescente).

Par ailleurs, plusieurs actions de sensibilisation aux économies d'énergies sont animées auprès de la population (semaine du développement durable) et des agents communaux (prestation de l'entreprise Fludia, ciblée sur la maîtrise de l'énergie en milieu professionnel.)

LE PARC PRIVE

Malgré les contraintes liées aux autorisations d'urbanisme et à la protection du patrimoine architectural de la commune, on commence à observer dans la ville quelques toitures équipées de panneaux photovoltaïques.



Panneaux photovoltaïques, propriété du Vésinet en bordure du lac Supérieur

PARTIE 6 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS, JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature….
- La préservation des sites inscrits et classés

Ces 4 objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU du Vésinet.
Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de La Boucle de la Seine ;
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- Le Plan Local de Déplacements de la Communauté de Communes de La Boucle de la Seine, arrêté le 26 juin 2012,
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté de Communes de La Boucle de la Seine, en cours d'élaboration ;

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville du Vésinet sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

UN PROJET EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Vésinet résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.
Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

LES CONSTATS ET ENJEUX THEMATIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC

POTENTIALITES, ATOUTS	CONTRAINTES, POINTS FAIBLES	ENJEUX, PROJETS
LE VESINET, UNE IDENTITE URBAINE ET PAYSAGERE ABSOLUMENT SINGULIERE		
Histoire et géographie de la ville		
Une ville parc, qui respecte les principes du Comte de Choulot Une commune singulière, qui bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel … à 20 minutes de La Défense	Un POS qui a plus de 32 ans… Des usages qui se sont parfois éloignés de la volonté des concepteurs	• Retrouver les principes fondateurs pour aménager la ville et l'adapter aux besoins actuels. • Valoriser les espaces publics, verts et minéraux
Les valeurs paysagères identitaires de la ville-parc		
Un patrimoine végétal arboré privé et public exceptionnel Des lacs et rivières, coulées de verdures, pelouses, parcs à l'anglaise : mises en scène végétale et aquatique … Une ville verte en perception rapprochée et lointaine (terrasse du château de St-Germain en Laye) Un réseau hydrographique artificiel exceptionnel Une ossature de rues et avenues issue en partie du plan d'origine et bien hiérarchisé Des axes plantés	Absence de maîtrise de la gestion des espaces privés. Tendance à la diminution du couvert végétal (morcellement de parcelles, densification du bâti, piscines…) Altération des espaces par des cheminements denses Altération des paysages par les opacifications des clôtures (recherche d'intimité) Des perspectives devenues imperceptibles (parking) Des coupures routières (bd Carnot) Très forte partition de l'espace public en faveur de l'automobile : des modes doux peu représentés Trafics de transit sur les voies principales et secondaires Caractère minéral et routier des espaces publics en contraste avec l'image de la ville Parc.	• Préserver les espaces verts publics/privés majeurs • Repérer et protéger les arbres isolés les plus remarquables (sur espaces publics et privés) • valoriser les travaux du projet de ZPPAUP et évoluer vers l'AVAP • Retrouver une gestion et un usage des espaces publics respectueux des concepts fondateurs de la Ville-Parc • Poursuivre la rénovation du réseau … • Renforcer la place du piéton et du cycliste sur les espaces publics • Poursuivre les actions de protection et requalification des berges • Valoriser l'histoire du lieu, ses traces et ses repères emblématiques

Les repères urbains		
La diversité et complémentarité de 5 pôles : ▪ le centre-ville ou le « village » ▪ le quartier de la République ▪ le quartier des Charmettes ▪ le quartier Princesse ▪ l'îlot des Courses Des lieux de rencontres et de convivialité urbaine Deux gares qui confortent les centralités	Des centralités qui peinent à s'exprimer : • Espaces dominés par l'automobile • Espaces publics peu conviviaux Accessibilité parfois insuffisante pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) Absence de fonction urbaine nette pour la place du Marché	• Agir en faveur du maintien / du renforcement de leur animation en y favorisant la production de logements (SDRIF) • Revaloriser et requalifier les espaces publics pour rendre les centralités plus attractives • Y conforter la présence du commerce de proximité et d'équipements d'intérêt collectif • Prendre en compte les réflexions et orientations des comités de pôles en cours pour renforcer l'accessibilité des gares. • Trouver une nouvelle fonction urbaine partagée sur la Place du Marché
La protection du patrimoine paysager et du patrimoine bâti		
La protection de la ville au titre des sites des Monuments historiques (4 édifices inscrits et 1 édifice classé) Un patrimoine bâti et paysager exceptionnel qui fait l'objet de protection : préservation du site inscrit et classé	Moindre présence de possibilité de mutations urbaines. Opérations d'aménagements plus délicates et générant sur des prix fonciers très élevés	• Concilier développement et renouvellement urbain avec des formes urbaines respectueuses de l'identité du Vésinet • Poursuivre la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine
EQUILIBRES SOCIAUX ET ECONOMIQUES		
Démographie - population		
Reprise de croissance démographique (+0.43% par an soit + 470 habitants sur 1999-2006) portée par un solde naturel positif. 16 400 habitants en 2006. Augmentation de la tranche d'âge des 0-14 ans	Environ 2 000 habitants de moins qu'en 1968. Un solde migratoire négatif depuis 40 ans. Tendance au vieillissement de la population : net recul des 15-29 ans et forte progression des plus de 75 ans Des moins de 30 ans sous représentés par rapport à la moyenne départementale.	• Développer une offre de logements et de services adaptés pour permettre de séduire et fixer une population de jeunes ménages, tout en veillant à la satisfaction des besoins spécifiques d'une population âgée dont le poids dans la population communale s'accroît fortement. • Retrouver une population équivalente à 1968
Une taille moyenne des ménages de 2,45 personnes encore élevée 63% de ménages de 1 à 2 personnes contre seulement 9% de ménages de + de 5 personnes Une certaine stabilité de la mobilité résidentielle : 50% des ménages sont installés au Vésinet depuis plus de 10 ans	Modeste augmentation du nombre de ménages (+130 entre 1999 et 2006). La taille moyenne des ménages en diminution depuis 1968 (de 3,10 en 1968 à 2,45 en 2006) Faible rotation de la population depuis 5 ans : seulement 37,6 % des habitants ont changé de logement.	• Répondre aux besoins en logements générés par le desserrement continu des ménages et par les nouvelles structures familiales, en favorisant la mobilité résidentielle.

Logement		
7 315 logements en 2006 (+ 252 depuis 1999) Faible taux de vacance (6% en 2006) : très forte attractivité du territoire Quasi équilibre entre logements collectifs et individuels Une majorité de locataires (66,6%) Une majorité de grands logements (43% avec au moins 5 pièces). Un potentiel d'urbanisation sur le site de l'ancien Hôpital (à hauteur d'environ 400 logements) Un parc de logements sociaux de 9,55 % au bilan SRU 2012.	Un parc de logements relativement ancien Un marché immobilier très tendu et des prix très élevés. Diminution de l'offre en petits logements (1 à 2 pièces) sur 1999-2006 : -7,5% Un rythme de construction faible et qui se ralentit (21 logements/an en moyenne entre 2000 et 2006 (44 sur 1990-1999) Un parc de logements sociaux faible Un seul réel potentiel de développement : le site de l'Hôpital Absence de logements pour étudiants	• Répondre aux objectifs du PLH intercommunal (522 logements neufs dont 47% de logements aidés) • Prendre en compte les besoins diversifiés en logements : desserrement des ménages, logements des jeunes, logements collectifs de qualité pour les seniors désireux de quitter leur maison devenu trop grande… • Répondre à la difficulté de se loger sur la commune pour les ménages aux revenus modestes (tendre vers l'objectif de la loi SRU modifiée – 25 % des résidences principales) et pour les étudiants • Mise en place d'emplacements réservés à vocation mixte, majoritairement à vocation de logements sociaux • Favoriser le renouvellement urbain, Exemples : éco-quartier sur le site de l'Hôpital avec mixité des fonctions, terrains des Aiguilleurs et rue Ernest André • Favoriser la production de logements au sein des constructions existantes

ATOUTS / OPPORTUNITES	CONTRAINTES / MENACES	ENJEUX, PROJETS
Activité économique et emploi		
Population active		
7 130 actifs dont 6 549 ayant un emploi Un taux d'activité élevé de 72,2%, plus élevé que la moyenne nationale (55,2%) Prédominance d'actifs résidents ayant un emploi tertiaire (93%). Diversité des catégories socio professionnelles favorables aux catégories les plus élevées : 28 % de cadres, 25% de retraités, 20,5% d'employés et de professions intermédiaires, 4% d'artisans-commerçants et 3% d'ouvriers. Une excellente accessibilité en transport en commun qui facilite les migrations pendulaires quotidiennes	Une augmentation du taux de chômage depuis 1999. Un nombre d'emploi sur la commune en diminution (-12% sur 1999-2006) Seulement 16 % des actifs vésigondins travaillant sur la commune pour 84% travaillant hors de la Ville 75% des emplois occupés par des habitants d'autres communes, générant donc des déplacements Peu de potentiel foncier pour le développement d'emplois et l'accueil d'entreprises : sur l'éco-quartier Parc Princesse principalement Concurrence des pôles parisiens et des Hauts-de-Seine, en termes d'implantation d'activités.	• Améliorer le ratio habitat – emploi et rapprocher ainsi lieu de résidence/ lieu de vie. • Mettre en œuvre un éco-quartier permettant une part d'emplois nouveaux • Favoriser l'émergence d'emplois tertiaires supplémentaires en autorisant les activités tertiaires au sein des constructions existantes dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun

Le tissu économique		
Croissance des emplois due au développement du tertiaire, hors commerces et services. Diversité des emplois locaux : ▪ Sphère publique (administration, enseignement, hôpital,…) pour 37% des emplois salariés ▪ 37% pour la sphère résidentielle (services aux particuliers, commerces, santé,…) ▪ 26% pour la sphère productive (services aux entreprise, agriculture, transport, énergie,...) ▪ 15% d'emplois non-salariés (le double du Département) Une bonne armature commerciale, assez diversifiée regroupée sur les 5 centralités dont 2 pôles majeurs : ▪ Le centre-ville (57% cellules commerciales) ▪ La place de la République et les rues adjacentes (18% cellules commerciales). Une commune à vocation résidentielle : le taux d'emploi (nombre d'emplois sur la commune /actifs résidents ayant un emploi) est de 0,72) Des marchés hebdomadaires dynamiques	Prédominance du secteur tertiaire (93%) pour 4 347 emplois en 2006 Diminution des emplois du commerce : 7,9% des emplois en 2006 contre 9,7% en 1999. Un secteur des services qui concentre l'essentiel des créations d'entreprise (80% en 2007) dont une faible part pour le commerce. Problème d'agrandissement et de développement des commerces en place liés aux règles d'urbanisme du POS Peu de grandes surfaces commerciales disponibles Evasion d'une part des chalands vers les grandes surfaces des territoires voisins (Croissy, Montesson…) Constat d'une perte de dynamisme du commerce local Un potentiel touristique sous valorisé Une offre touristique quasi inexistante en termes d'hébergement et d'animation.	• Envisager le développement de l'activité tertiaire dans des secteurs bien desservis par les transports en commun • Favoriser le maintien / le développement du tissu commercial et artisanal • Encourager la mixité fonctionnelle dans des quartiers du Vésinet • Mettre en œuvre des règles d'urbanisme favorables au maintien et au développement du commerce de proximité dans les 5 pôles de centralité • Contribuer au dynamisme économique et à l'attractivité des quartiers commerçants actuels par une valorisation de leurs espaces publics et aux conditions d'accessibilité par les modes doux (y compris le stationnement sécurisé des 2 roues).
FONCTIONNEMENT DE LA VILLE		
La mobilité urbaine		
Localisation en périphérie de la 1ère couronne parisienne, bénéficiant de l'attractivité de la capitale (Paris à 18 km) Bonne desserte routière avec 3 axes routiers rayonnants **:** la RD186, axe structurant de transit très chargé, la RD311 et la RD121 Une très bonne desserte en transports en commun : ▪ 2 gares RER A mettant la Défense à 20 minutes ▪ Un réseau de bus complémentaire	Deux coupures majeures au sein de la Ville: la voie ferrée et la RD186-(boulevard Carnot), qui séparent le centre-ville des autres quartiers de la Ville. Un important trafic de transit automobile sur les axes routiers notamment le bd Carnot	• Mettre en application les objectifs du Plan de Déplacements urbains de la Région Ile de France(PDUIF) • Accompagner la mise en œuvre des 2 comités de pôles en cours d'élaboration (sur les 2 gares de RER de « Vésinet-centre » et « Vésinet – Le Pecq ») • Accompagner la mise en œuvre du futur Plan Local de Déplacements de la CCBS (en cours de finalisation) • Limiter les volumes et impacts de la circulation de transit dans le réseau interne des quartiers • Réduire l'effet de coupure des infrastructures bd Carnot, RER...) en améliorant la qualité des franchissements et réduisant les nuisances sonores engendrées (réduction vitesse par exemple)

Le Stationnement		
Près de 1 500 places de parking sur voirie et en parkings sur la commune	Des espaces publics à proximité des centralités entièrement dévolus au stationnement automobile. Des dysfonctionnements aux abords des gares en termes de stationnement, de sécurité piétonne, et de sécurisation des parcs à vélos. Forte présence du stationnement de voitures dans les secteurs résidentiels.	• Prendre en compte la question du stationnement aux abords des centralités, pour les automobiles et les deux roues (vélos et engins à moteur) • Favoriser l'insertion paysagère des parkings existants • Répondre aux besoins croissant du stationnement des vélos et deux roues
Modes doux		
Un territoire qui se prête aux déplacements cyclistes (gabarit des voies, absence de relief marqué), déjà populaires chez les scolaires. Plusieurs projets de pistes cyclables déjà réalisés	Chemins piétonniers en centre-ville, réduits et peu faciles à emprunter	• Développer des modes doux (cheminements piétons, pistes cyclables…) • Améliorer les liaisons interquartiers et l'accessibilité aux équipements d'intérêt collectif • Accompagner l'amélioration de l'accessibilité aux deux gares pour les vélos et deux roues.

ATOUTS / OPPORTUNITES	**CONTRAINTES / MENACES**	**ENJEUX, PROJETS**
Les Equipements collectifs		
Equipements et services divers : Bureau de poste, centre de secours et d'incendie, Trésor public, Sécurité Sociale, commissariat, … soit une offre satisfaisante sur la Ville ou à proximité immédiate (CCBS) **Equipements scolaires** 5 197 enfants scolarisés (dont 1 974 dans le privé) Une offre globalement adaptée aux besoins et bien répartie sur le territoire **Equipements sanitaires :** Un hôpital (334 lits) et une clinique privée 2 centres médico-psychologiques Personnes âgées : 2 foyers logement + 1 EHPAD **Equipements de sports et loisirs :** de nombreux équipements sportifs, dont certains déjà rénovés. **Equipements culturels** : un bon niveau d'équipements culturels dans l'ensemble	Un regroupement des équipements à proximité du boulevard Carnot et du centre-ville Des possibilités d'extension très réduite (centre de secours) La restauration scolaire et les centres de loisirs peinent à subvenir à la demande. Pas de maison de retraite sur le territoire Certaines installations vieillissantes ont besoin d'être modernisées. Une répartition inégale sur le territoire. Absence de salle polyvalente sur la commune qui fait défaut aux nombreuses associations (150 entités) Des équipements qui manquent de place, avec des possibilités d'extension très réduite… Un potentiel de tourisme culturel non exploité Une faible capacité d'hébergement Absence de politique de développement touristique	• Envisager l'ouverture d'un accueil de type Point Information Jeunesse • Réaliser un inventaire des capacités d'accueil des établissements scolaires de façon à accompagner le développement de la ville (éco-quartier). • Poursuivre les actions de réhabilitation des équipements de sport et de loisirs • Mettre en œuvre des projets de modernisation des équipements culturels et de loisirs en tenant compte de leur accessibilité, de leur intégration au tissu urbain et de la contrainte foncière • Accompagner le projet d'aménagement de l'éco-quartier Parc Princesse avec un équipement neuf destiné à remplacer ou à compléter le gymnase Princesse Envisager l'amélioration de l'offre en équipement en valorisant une gestion économe de l'espace, voire des mutualisations d'usages (pour le stationnement par exemple)

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		
Climat et qualité de l'air Une qualité de l'air plutôt bonne d'après l'indice ATMO Un air globalement peu pollué	Des origines de pollutions globales et non maîtrisées à la seule échelle de la Ville.	• Encourager les modes de déplacements non polluants • Prendre en compte le Plan Régional pour la Qualité de l'Air d'IDF
La trame verte Patrimoine arboré des espaces publics et résidentiels formant une armature végétale riche et diversifiée. Un patrimoine arboré en bon état sanitaire Une biodiversité animale importante (avifaune et poissons) Une biodiversité végétale et animale remarquable **Le Vésinet et l'eau** Présence de 5 grands lacs : composante essentielle du paysage de la Ville Parc Des travaux de modernisation du réseau d'approvisionnement des lacs prévus. Une qualité d'eau potable conforme aux normes sanitaires Un réseau collectif de type séparatif sauf sur certains tronçons	Une tendance à l'amenuisement du patrimoine végétal sur les espaces privés Fragilisation des berges des Ibis Des eaux pluviales rejetées directement dans la Seine	• Considérer les forts enjeux de conservation du patrimoine de l'art des jardins du 19ème siècle. • Prendre en compte le Schéma Directeur des Espaces Naturels Sensibles du CG78 qui vise à la protection et à la mise en valeur de ces espaces naturels (autour du Grand Lac et le long des Lacs de Croissy et de la Station) • Préserver le patrimoine arboré, aussi bien sur les espaces publics que privés. • Veiller au maintien et à la continuité de la trame verte et bleue (corridors biologiques) communale et en lien avec les continuités intercommunales • Préserver la qualité des eaux • Poursuivre le projet de forage au Lac de la Station pour l'approvisionnement du réseau • Respecter les orientation et objectifs du SDAGE Seine Normandie • Poursuivre les actions en faveur de la réduction de la consommation d'eau potable. • Prévoir l'adaptation du réseau à l'arrivée de nouveaux habitants
La gestion des déchets Compétence intercommunale (SITRU) en matière de traitement des déchets Bon fonctionnement du tri sélectif Traitement des déchets végétaux en hausse Pas de risques d'inondation, ni industriels	Pas d'accueil pour les déchets artisanaux et commerciaux Une production de déchets encore élevée Pas de PPR des aléas de retrait-gonflement des formations argileuses et marneuses Exposition aux risques de transport de matières dangereuses (RD186) Un épisode de pollution aux hydrocarbures sur le site de l'IRSN Des nuisances sonores liées au trafic du boulevard Carnot (jusqu'à 30 000 véhicules/jour sur certains tronçons) et de la voie ferrée du RER	• Continuer les efforts de traitement et de valorisation des déchets à l'échelle du SITRU en coordination avec les actions et schémas du CG 78 • Renforcer les actions de sensibilisation des populations • Limiter le report de trafic sur les voies secondaires, non adaptées pour réduire les nuisances auprès des riverains.

Energie, consommation d'énergie, énergies renouvelables Une excellente desserte en transports en commun contribuant à un moindre usage des déplacements automobiles individuels.	Un territoire dépendant de l'extérieur pour son approvisionnement en énergie Un territoire localement émetteur de gaz à effet de serre (transport et chauffage des bâtiments) Un patrimoine bâti ancien, fortement consommateur d'énergie (insuffisance de l'isolation thermique) Un faible potentiel de production d'énergies renouvelables	• Encourager les modes de déplacement alternatifs à l'automobile (marche, vélo, TC, etc.) • Prendre des mesures issues des enseignements du bilan carbone communal (en cours d'élaboration) sur les bâtiments communaux • Permettre la réalisation d'installations publiques ou privées de productions d'énergies renouvelables (thermique solaire, géothermie et la biomasse) • Encourager les aménagements économisant l'énergie (isolation) et les constructions bioclimatiques.

LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

Le projet du Vésinet s'inscrit autour de quatre axes majeurs:

1 - Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie.

2 - Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants.

3 - Mettre en œuvre des principes d'aménagement durable.

4 - Promouvoir des pratiques de mobilité durable.

L'axe 1 constitue l'objectif fondamental et prioritaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il sert de socle à la traduction des trois autres.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Axe 1 - Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie
- Préserver et valoriser les espaces verts et les paysages
- Protéger et valoriser la trame bleue de la ville-parc
- Protéger le patrimoine bâti
- Revaloriser les espaces publics

Axe 2- Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants
- Accompagner le devenir de l'ensemble du site
- Conforter la diversité des fonctions de la ville
- Conforter et diversifier l'offre de logements
- Conforter l'activité économique de la ville
- Améliorer l'offre en équipements et services aux habitants.

Axe 3- Mettre en œuvre des principes d'aménagement durable
- Préserver la ressource en eau potable
- Favoriser le maintien de la biodiversité
- Réduire les impacts des constructions sur l'environnement

Axe 4 - Promouvoir des pratiques de mobilité durable

- Tenir compte de la hiérarchie du réseau routier
- Adapter les besoins de stationnement automobile
- Contribuer à renforcer l'usage des transports en commun
- Favoriser le développement des modes doux de déplacements (piétons, cycles…)

Le débat en Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a eu lieu le 10 février 2011.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux articles R.123-1 et L123-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, et comprennent dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. (…) Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour concilier développement de la Ville, valorisation fonctionnelle et préservation de ses paysages et de l'environnement, limitation des impacts sur les quartiers limitrophes en matière d'accès automobile, qualité des constructions et du traitement de leurs abords, développement des modes doux (marche, vélo),etc….

L'objectif est également de mettre en place des mesures qui permettront d'accompagner les évolutions urbaines (notamment liées au projet de l'éco-quartier Parc Princesse et des évolutions possibles du centre-ville et des autres centralités du Vésinet), en requalifiant l'espace public, favorisant les circulations douces, améliorant les paysages urbains … inscrivant Le Vésinet en « ville durable ».

La Ville du Vésinet fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives à :

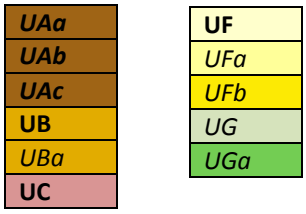
- L'éco-quartier Parc Princesse ;
- Le centre-ville ;
- Les abords du terrain des Aiguilleurs ;
- La gare « Le Vésinet-Le Pecq » ;
- L'allée d'Isly ;
- L'avenue Jean Mermoz et la rue Henri Dunant ;
- La place des Charmettes ;
- La place de la République ;
- L'avenue Médéric ;
- La route de Croissy ;
- La rue des Merlettes ;
- La placette de l'Hôpital et la rue de Verdun.

EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

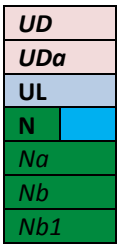
LE ZONAGE DU PLU ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire.
La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 8 zones ont été délimitées:

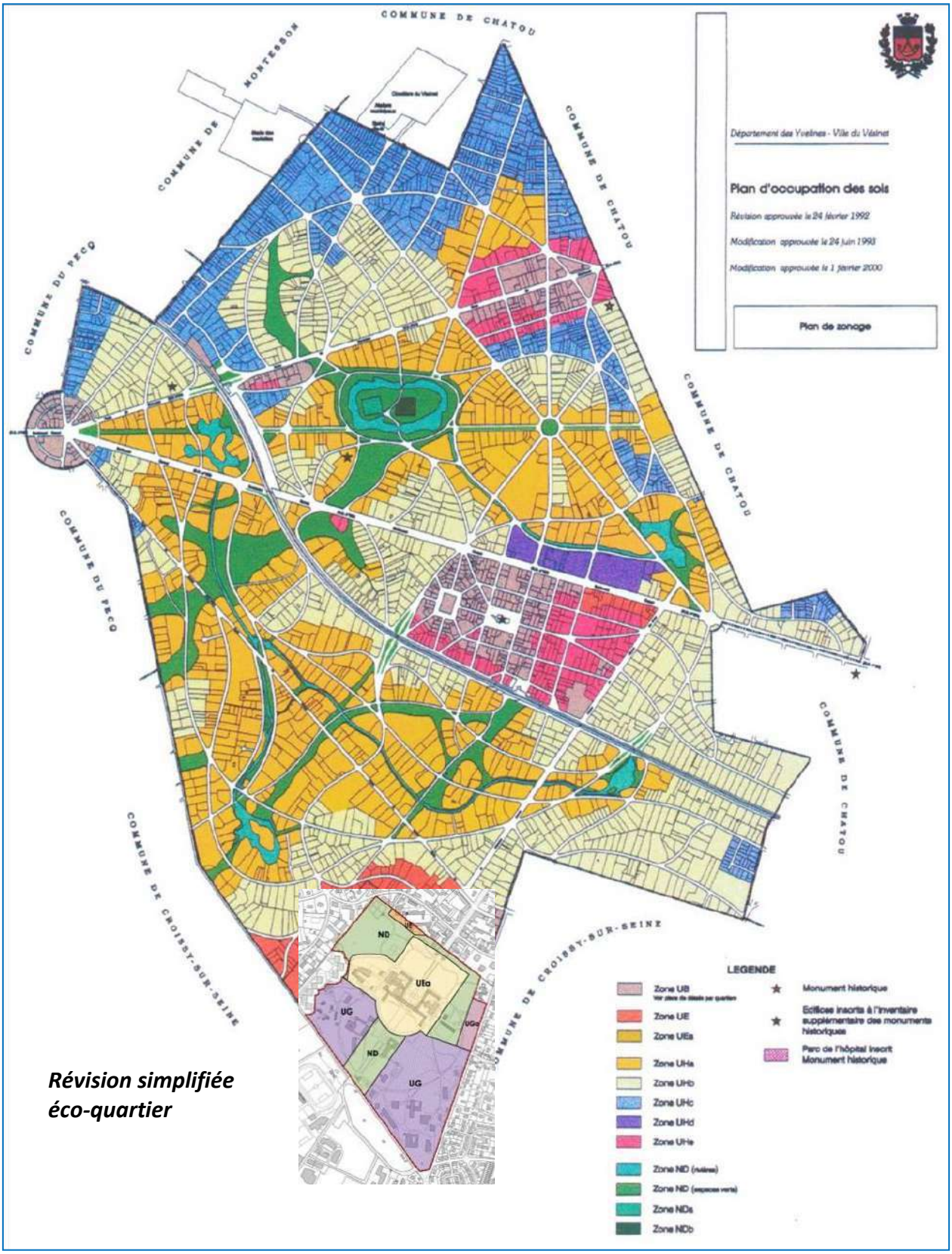
- 5 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA, UB, UC, UF et UG ;



- 3 zones ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains secteurs : UD, UL et N.

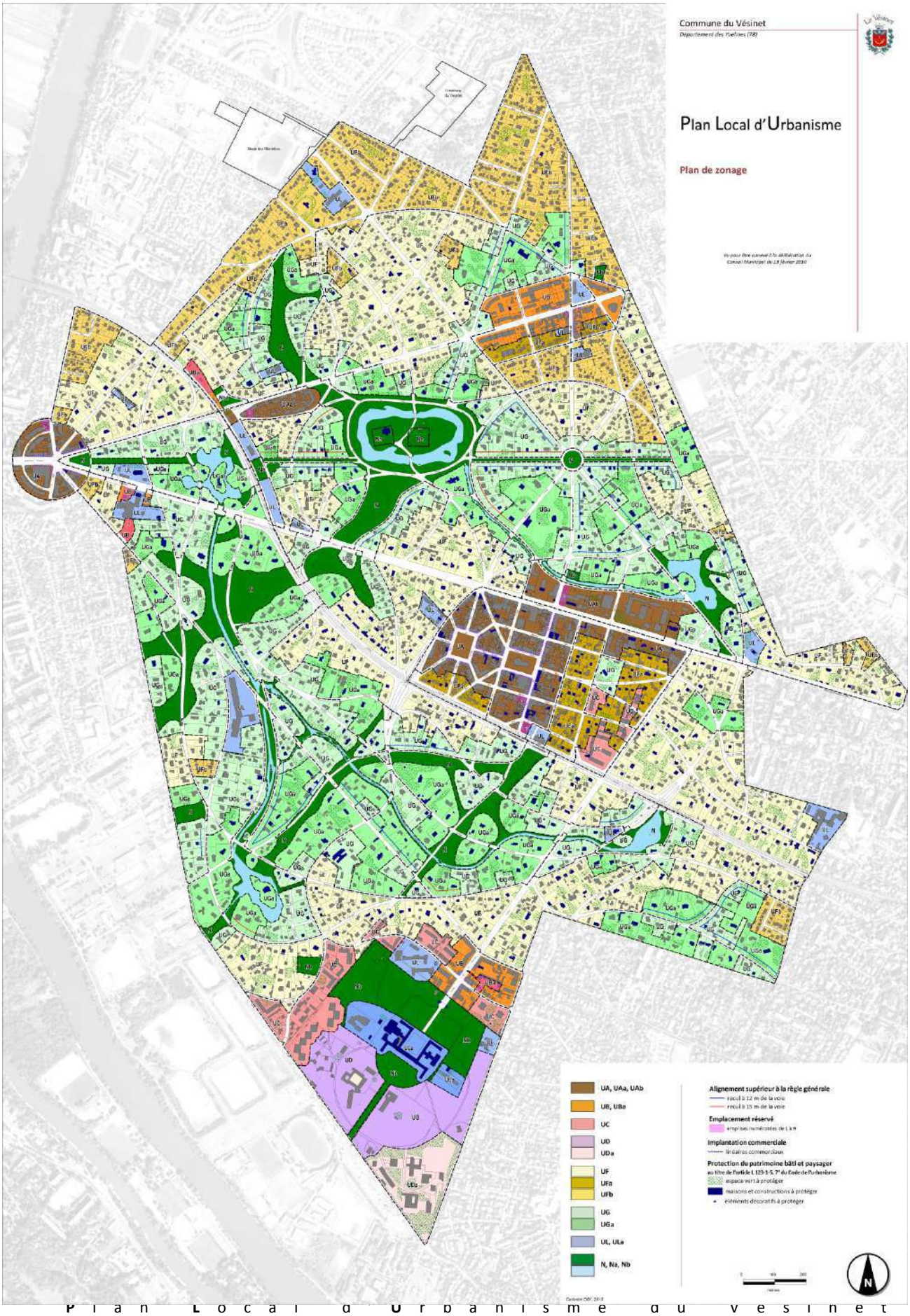


LE ZONAGE DU POS



Révision simplifiée éco-quartier

LE ZONAGE DU PLU



Plan Local d'Urbanisme		
Zones et secteurs	Surfaces exprimées	
	en hectares	en %
UA	21,3	4,2%
UAa	2	0,4%
UAb	5,4	1,1%
Total	**28,7**	**5,7%**
UB	10,4	2,1%
UBa	0,8	0,2%
Total	**11,2**	**2,3%**
UC	**9,6**	**1,9%**
UD	12	2,4%
UDa	5,4	1,1%
Total	**17,4**	**3,5%**
UF	135,9	27,0%
UFa	11,2	2,2%
UFb	46	9,2%
Total	**193,1**	**38,4%**
UG	94,2	18,8%
UGa	72,3	14,4%
Total	**166,5**	**33,1%**
UL	10,8	2,1%
ULa	4,4	0,9%
Total	**15,2**	**3,0%**
N	49,7	9,9%
Na	0,7	0,1%
Nb et Nb1	10,4	2,1%
Total	**60,8**	**12,1%**
Total commune	**502,5**	**100,0%**

Les zones urbaines représentent 87,9% du territoire (441,8 hectares) pour 12,1% réservés aux zones naturelles (60,8 hectares).

En raison de l'ancienneté du document du POS et malgré les modifications et révisions du document d'urbanisme, les surfaces des zones du POS ne sont pas disponibles. Pour mémoire, le rapport de présentation du **POS révisé de 1992** présentait les chiffres suivants :

Plan d'Occupation des Sols (1992)	
Zones et secteurs	Surfaces exprimées en %
UB	4%
UE	3%
UHa	24%
UHb	26%
UHc	10%
UEa, UHd, ND et voirie	33%

Correspondance POS/PLU	
Zones du POS	Zones du PLU
UB	UA, UAa, UB, UBa, UFa, UL
UE	UA, UB, UBa, UC, UF, UL
UEa	ULa, Nb
UG, UGa	UD, UDa
UHa	UB, UF, UFb, UG, UGa, UL
UHb	UB, UF, UFb, UG, UGa, UL, Nb
UHc	UF, UFb, UG, UGa, UL, Nb
UHd	UAb
UHe	UA, UAa, UB, UC, UF, UFa, UFb, UG, UGa, Nb
ND, NDa, NDb	N, Na, Nb, Nb1

EVOLUTIONS MAJEURES DU ZONAGE PAR RAPPORT AU POS

Les zones urbaines

La zone UA est une nouvelle zone (dans sa dénomination) qui correspond aux centralités principales du Vésinet telles que le centre-ville et le quartier République. Elle comporte un **secteur UAa** correspondant à l'Ilot des Courses et un **secteur UAb** correspondant au tronçon nord de l'avenue Carnot caractérisé par ses nombreux équipements d'intérêt collectif. Cette zone reprend pour partie, le principe du zonage de la zone UB du POS.

La zone UB est une nouvelle zone correspondant aux autres pôles de centralité (quartier Charmettes, quartier Princesse) ; elle comprend un **secteur UBa** pour les ilots situés à proximité immédiate de la gare RER Le Vésinet-Le Pecq et une parcelle du quartier Princesse.

La zone UC reprend la zone UE du POS, occupée par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'aires de stationnement extérieures et d'espaces verts. Elle est toutefois étendue à certains îlots, auparavant situés dans les zones UB et UHe du POS, afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain.

La zone UD reprend la zone UEa du POS, correspondant à l'éco-quartier Parc Princesse, avec un **secteur UDa**, correspondant au site d'activités et de recherches d'intérêt collectif de l'IRSN ;

La zone UF correspond aux quartiers pavillonnaires au sein de la Ville-Parc, avec un **secteur UFa** en frange du centre-ville et un **secteur UFb** sur un parcellaire plus resserré. Elle reprend pour partie les zones UHb et UHc du POS et elle a été ajustée pour tenir compte de la spécificité de certains grands terrains repérés.

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels les plus emblématiques caractérisés par de grandes parcelles en contact avec les pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et rivières. Elle comprend un **secteur UGa** pour les terrains les plus vastes, aux caractères d'origine de la Ville-Parc encore présents. Elle reprend pour partie la zone UHa du POS.

La zone UL est une nouvelle zone qui correspond aux sites occupés par des équipements d'intérêt collectif en dehors des secteurs de centralités. Elle comprend un secteur UDa spécifique pour les terrains occupés par l'Hôpital du Vésinet. Elle permet de mieux tenir compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif, qui étaient intégrés dans les différentes zones du POS.

Les zones naturelles

La zone N correspond aux pelouses, coulées vertes, lacs et rivières et leurs berges de la Ville Parc.
Un **secteur Na** correspond à l'Ile des Ibis, où les activités de restauration et les équipements de sports sont à maintenir et encadrer.
Le **secteur Nb** correspond à des espaces verts non classés comportant les squares accompagnés d'aires de jeux et une partie du projet d'éco-quartier, dans une recherche de préservation et valorisation pour un usage adapté par les habitants (aires de jeux, promenade, …). Cette zone et ses secteurs, qui reprennent les principes de zonage du POS (zone ND), est étendue notamment dans le périmètre de la ZAC de l'éco-quartier Parc Princesse.
Un sous-secteur Nb1 est créé aux abords du terrain des Aiguilleurs. Il correspond à des sites naturels non classés qui n'ont pas pour vocation à accueillir des équipements particuliers.

LES CARACTERISTIQUES DES ZONES

ZONE UA

Zone et Secteurs	Surfaces (ha)	% du territoire
UA	21,3	4,2%
UAa	2	0,4%
UAb	5,4	1,1%
Total	**28,7**	**5,7%**

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

- un secteur UAa à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » où les densités sont un peu moins fortes ;
- un secteur UAb, au nord du centre-ville, le long du boulevard Carnot, caractérisé par la présence dominante d'équipements d'intérêt collectif et où les implantations sont moins proches de l'alignement.

ZONE UB

Zone et Secteur	Surfaces (ha)	% du territoire
UB	10,4	2,1%
UBa	0,8	0,2%
Total	**11,2**	**2,3%**

La zone UB correspond aux autres quartiers de centralité du Vésinet, plus éloignés des gares RER pour certains et caractérisés par une moindre densité que celle de la zone UA. Sont concernés le quartier des Charmettes et le quartier Princesse.
Les implantations d'immeubles forment souvent des fronts de rues implantés à l'alignement ou en retrait. Les occupations des sols y sont diversifiées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.
La zone UB comprend un secteur UBa à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » et au sein du quartier Princesse.

ZONE UC

Zone	Surfaces (ha)	% du territoire
UC	**9,6**	**1,9%**

La zone UC est à vocation dominante de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'espaces verts privatifs de qualité.
La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales et les modalités d'implantation offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.
Les modalités de stationnement se réalisent généralement hors des bâtiments d'habitation, soit par des espaces extérieurs en surface, soit par des constructions à usage de garage en arrière des terrains.

ZONE UD

Zone et Secteur	Surfaces (ha)	% du territoire
UD	12,0	2,4%
UDa	5,4	1,1%
Total	**17,4**	**3,5%**

La zone UD correspond au site localisé au sud de la ville, dans le quartier Princesse et aux abords immédiats du site de l'Hôpital du Vésinet (non inclus dans cette zone) et faisant l'objet de restructuration à deux titres:

- ✓ un projet d'éco-quartier où un maximum de 35 000 m² de surface de plancher (hors équipements publics) sera développé comprenant :
  - au moins 30 000 m² de surface de plancher consacrés au logement
  - 1000 m² de surface de plancher dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureau,
  - et pour le solde, de l'hébergement collectif avec services et/ou d'autres formes de logements et/ou des professions libérales,

étant précisé que 35 % des logements devront être des logements locatifs aidés,

- ✓ un secteur UDa pour le site occupé par l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) et dont les activités de recherche scientifiques, de rang mondial, nécessitent un redéploiement sur un site restreint. Le règlement de ce secteur a pour objectif de permettre à l'IRSN de fonctionner correctement, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.

ZONE UF

Zone et Secteurs	Surfaces (ha)	% du territoire
UF	135,9	27,0%
UFa	11,2	2,2%
UFb	46	9,2%
Total	**193,1**	**38,4%**

La zone UF correspond à des quartiers résidentiels composés de maisons, demeures et villas caractéristiques de la Ville-parc conçue au XIXème siècle par le Comte de Choulot, remarquables par leur composition urbaine, la diversité et la qualité des formes architecturales, la présence végétale patrimoniale sur espaces privés et sur espaces publics et le rapport étroit entre l'armature foncière et la trame des voies de circulation.
Elle comprend un secteur UFa caractérisé par une trame parcellaire plus resserrée en bordure Est du centre-ville et qui peut accueillir des aménagements et constructions à destination de bureaux.
Elle comprend également un secteur UFb caractérisé par un parcellaire plus resserré.

ZONE UG

Zone et Secteur	Surfaces (ha)	% du territoire
UG	94,2	18,8%
UGa	72,3	14,4%
Total	**166,5**	**33,1%**

La zone UG correspond principalement aux terrains de la Ville-Parc, conçue au XIXème siècle par le Comte de Choulot, et qui sont caractérisés par les éléments suivants:

- › la diversité, la qualité architecturale et l'importance des volumes bâtis des maisons, demeures et villas,
- › la trame parcellaire comprenant de grands terrains sur lesquels des parcs, jardins, espaces verts et arbres remarquables sont encore présents et à préserver au titre du patrimoine et de la biodiversité,

› la composition urbaine, en lien étroit entre la trame des pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et de rivières (la zone UG comprend notamment les terrains situés en bordure de cette trame verte et bleue)

Cette zone a une fonction résidentielle majeure.
Elle comprend des secteurs UGa caractérisés par une trame parcellaire plus large et des parcs arborés remarquables plus importants. Il s'agit du secteur qui conserve le mieux les paysages d'origine de la Ville Parc.
Elle est traversée par le passage d'axes routiers structurants, le long desquels sont autorisées des constructions à destination de bureaux : boulevard Carnot, route de Montesson et route de Croissy.

ZONE UL

Zone et Secteur	Surfaces (ha)	% du territoire
UL	10,8	2,1%
ULa	4,4	0,9%
Total	**15,2**	**3,0%**

La zone UL correspond à certaines constructions et installations d'intérêt collectif réparties au sein des quartiers de la Ville-Parc du Vésinet.
Elle comprend un secteur ULa dédié au site de l'Hôpital du Vésinet.
La vocation de la zone UL est de leur permettre un fonctionnement correct, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.

ZONE N

Zone et Secteurs	Surfaces (ha)	% du territoire
N	49,7	9,9%
Na	0,7	0,1%
Nb, Nb1	10,4	2,1%
Total	**60,8**	**12,1%**

La zone N correspond aux espaces verts publics dans la ville : il s'agit principalement des pelouses et coulées vertes de la Ville-Parc du Vésinet ainsi que son réseau de lacs et rivières artificiels, éléments structurants de la Ville-parc strictement protégés.

Elle comprend deux secteurs pour des vocations particulières :
› le secteur Na, pour accompagner l'existence d'un équipement de restauration et des tennis sur l'Ile des Ibis ;
› le secteur Nb, pour des sites naturels non classés où la vocation de détente peut s'accompagner d'installations légères : il s'agit des squares existants ou futurs répartis dans plusieurs quartiers de la Ville et des grands espaces verts aux abords immédiats du projet d'éco-quartier du Parc Princesse. Le sous-secteur Nb1 (abords du terrain des Aiguilleurs) correspond à des sites naturels non classés qui n'ont pas pour vocation à accueillir des équipements particuliers.

La zone N et son secteur Na sont des sites classés au titre des monuments naturels et sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

✓ DECLINAISON ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU du Vésinet se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Les pièces écrites	La définition des destinations des constructions Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 9 destinations de constructions qui sont définies dans le lexique du règlement. Le lexique Cette partie permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Elle offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire. Ce lexique est organisé par ordre alphabétique. Les dispositions réglementaires générales et par zone Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles. A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

	Les annexes du règlement Elles regroupent notamment : - les servitudes d'utilité publique - l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - les réseaux d'assainissement, de canalisation de transport de gaz et de transport d'électricité - (…)
Les documents graphiques	Le plan de zonage Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit. Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite. Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme.

Pour chaque zone, 14 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9) se déclinent :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (…) ;
Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
Article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

ARTICLES 1 ET 2 : FONCTIONS URBAINES

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine…

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment

ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précisé par les orientations du PADD, **les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol**.

Toutefois, certaines limitations sont apportées.

Ainsi sont interdits en zone urbaine :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers.

Sont admis en zone urbaine :

- Afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles avec le tissu environnant et qu'elles participent à la vie urbaine locale. De même, les activités commerciales ou artisanales sont autorisées si elles sont compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel.

En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

Spécificités par zones	
UA **UB**	Ce sont les zones du PLU qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisées. Afin d'atteindre un taux de logements locatifs sociaux de 25% (respect de la loi SRU), les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher. Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20 , il devra au moins comporter 40% de logements locatifs sociaux. Des emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage pour permettre la réalisation d'opérations affectées totalement à du logement social. Afin de préserver l'animation commerciale de proximité, les constructions implantées le long des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage doivent affecter leur rez-de-chaussée à des activités commerciales, artisanales ou de services. Les constructions à destination d'activités commerciales ou artisanales sont admises à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3 000m² (zone UA) ou inférieure à 1 000 m² (zone UB). Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition que leur surface ne dépasse pas 40% de la surface totale de plancher réalisée sur le terrain. Les cours anglaises sont autorisées en zone UAb.
UC	En lien avec les quartiers de centralités, ces quartiers d'habitats collectifs doivent comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher. Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, il devra au moins comporter 40% de logements locatifs sociaux. Les annexes sont autorisées à condition d'avoir une superficie inférieure à 40 m² chacune.
UD	Cette zone qui autorise une grande diversité de fonctions (éco-quartier Parc Princesse) bénéficie d'objectifs chiffrés de logement locatif social, affichés en termes de programmation.
UDa	Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (activités à usage d'industrie), les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité et si possible intégrées aux bâtiments

	principaux.
UF **UG**	En lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces de commerces et de bureaux sont admises uniquement sous condition en secteur UFa. En UG, les surfaces de bureaux sont autorisées sous condition le long des boulevard Carnot, route de Croissy et route de Montesson, afin de valoriser des constructions existantes et de créer un écran phonique au bénéfice des zones résidentielles situées à proximité. L'objectif n'est pas d'autoriser le bureau et/ou le commerce sur l'ensemble de la commune mais en priorité dans les pôles de centralité ou dans leurs continuités. Afin d'atteindre un taux de logements locatifs sociaux de 25% (respect de la loi SRU), les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher. Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, il devra au moins comporter 40% de logements locatifs sociaux.
UL	Afin de conserver sa vocation d'équipements d'intérêts collectifs, les constructions à vocation d'habitat sont interdites sauf si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées.
N	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute construction ou installation. Des exceptions sont admises lorsqu'elles sont compatibles avec l'environnement concerné. En **zone Na**, sont autorisés les travaux de requalification ou d'amélioration sur les constructions ou installations existantes (commerce, équipements d'intérêt collectif, habitation destinée aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités existantes et à condition d'être intégrés dans le volume des constructions principales, aires de jeu). En **zone Nb**, sont autorisés les aménagements de loisirs, les aménagements de dessertes viaires ponctuellement accompagnées de stationnements paysagers le long des voies, les aménagements de dessertes piétonnes et de circulations douces**,** les constructions et les installations légères nécessaires à l'accompagnement de l'accueil du public dans les parcs et jardins (surveillance, entretien, aires de jeux pour enfants). Le sous-secteur Nb1, créé aux abords du terrain des Aiguilleurs, correspond à des sites naturels non classés qui n'ont pas pour vocation à accueillir des équipements particuliers.

ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

Il est spécifié qu'aucun accès automobile ne sera autorisé s'il débouche en zone N.

ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. L'application des normes et prescriptions de l'article 4 est indépendante des exigences règlementaires qui s'imposent dans le cadre du règlement sanitaire départemental.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications …).

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal.

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Lorsque cela est possible, afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Enfin, l'article 4 évoque les autres types de réseaux : les énergies et la collecte des déchets. Il est prévu une bonne intégration des réseaux électriques et de leurs annexes techniques afin d'améliorer progressivement la qualité du paysage des rues. Si possible, le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique doit être adoptée. Concernant la gestion des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local aux dimensions suffisantes pour permettre une bonne gestion du tri sélectif.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES

Le code de l'urbanisme (L.123-1.5) réserve le recours aux tailles minimales de parcelles, entre autres, à « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager* ». Dans le cas du Vésinet, cette justification tient au caractère de « *modèle français d'urbanisme paysager* » concrétisé par le classement de la partie paysagère publique (arrêtés de 1983-84) et par l'inscription de toute la partie résidentielle « pavillonnaire » de la commune (arrêté de 1970).

Des surfaces minimales de constructibilité ont été fixées sur les terrains situés uniquement dans les zones UF (à l'exception du secteur UFa) et UG. Elles sont de 900 m² en zone UF, ramenés à 700 m² en UFb et de 1200 m² en zone UG, portées à 2000 m² en secteur UGa. Des dérogations sont possibles, notamment dans le cas d'extensions de constructions existantes.

Justifications historiques

Modèle français d'urbanisme paysager, le Vésinet est à la fois inscrit mais aussi classé pour sa partie paysagère publique : lacs, rivières, pelouses (arrêtés de 1983 et 1984). La taille minimale se justifie donc au regard de la préservation de l'intérêt paysager exceptionnel et unique de la Ville-Parc, imaginée par le Comte de Choulot au XIXème siècle pour créer une forêt habitée.

Dès les années 1930, dans le cadre du projet régional d'aménagement de la région parisienne, le plan d'aménagement communal interdit un morcellement excessif des propriétés et cherche à faire respecter les dispositions originelles du lotissement afin de sauvegarder la beauté et l'agrément du Vésinet. Ces fondements ont dicté les grands principes des plans et documents d'urbanisme établis depuis lors.

L'ensemble du secteur résidentiel d'habitations individuelles de la commune du Vésinet est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques par arrêté ministériel du 10 juillet 1970.
Les zones concernées par les surfaces minimales de parcelles correspondent au périmètre d'inscription de l'arrêté de 1970. Elles ont une fonction résidentielle majeure et regroupent les terrains de la Ville-Parc les plus caractéristiques de par la qualité architecturale et l'importance des volumes bâtis des maisons, demeures et villas. Cette trame parcellaire abrite des parcs, jardins, espaces verts et arbres remarquables qui impliquent une protection particulière. Il est essentiel pour la conservation du Vésinet de maintenir un espacement entre les constructions afin d'établir des implantations permettant de sauvegarder le couvert arboré et de conforter la biodiversité existante..

La valeur paysagère et environnementale justifie la mise en place de tailles minimales de parcelles proportionnelles à chaque secteur afin de limiter un morcellement plus intense impliquant la destruction du couvert végétal sur le domaine privé qui participe à la composition paysagère vue depuis l'espace public. Ce couvert arboré contribue aussi grandement à la qualité de la perspective historique depuis la terrasse de Saint-Germain-en-Laye.

Cette logique de conservation patrimoniale permettra de sauvegarder les caractéristiques exceptionnelles du Vésinet en favorisant des implantations de bonne qualité paysagère et en pérennisant le mode d'urbanisation pavillonnaire.

Justifications pratiques

L'hétérogénéité du parcellaire sur l'ensemble de la commune résulte de l'évolution du territoire, très libérale durant un demi-siècle, faisant cohabiter des propriétés de nature très différente. Les plus grandes propriétés se sont constituées dès l'origine par le regroupement de plusieurs lots du lotissement initial. Leur valeur paysagère et environnementale motive leur sauvegarde en l'état. Là où leur nombre et leur concentration le permettent, des zones (UG) ont été tracées et les tailles minimales ont été fixées à 1200m² (UG) ou 2000m² (UGa).

Les propriétés constituées à partir du lotissement initial et faiblement morcelées constituent la zone « pavillonnaire » (UF). Une taille minimale a été fixée à 900m² pour éviter un morcellement excessif en conformité avec les principes posés plus haut. Certaines portions de cette zone ayant connu un morcellement plus fort avant la mise en place des règlements d'urbanisme justifient, pour tenir compte de l'existant, une zone UFb avec une taille minimale de 700m².

Les zones pavillonnaires des centralités, souvent de grande qualité, mais non incluses dans la zone inscrite à l'inventaire (UFa) n'ont pas été assujetties à des tailles minimales.

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

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain. Avec ses dispositions fondamentales qui fixent l'image urbaine, l'article 6 fait partie des deux seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU.

Selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

	Spécificités par zones
UA	Dans les deux centralités principales que sont le centre-ville et le quartier République, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public sauf dispositions particulières citées à l'article UA6 du règlement où un retrait minimal est imposé. Sur l'îlot des Courses, les nouvelles constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à un recul minimum de 5m. Dans la zone d'équipements de la rive Nord du Boulevard Carnot, une obligation d'implantation avec un recul de 6m est demandée, exception faite des rue Jean Laurent et avenue des Pages où les conditions sont les mêmes que sur l'îlot des Courses. Des reculs obligatoires plus importants (10m) sont toutefois exigés (UAa et UAb) pour certaines rues limitrophes de la zone N, afin d'assurer une transition harmonieuse.
UB	Les quartiers Princesse et des Charmettes sont des centralités secondaires où les immeubles forment souvent des fronts de rues implantés à l'alignement ou en retrait. Dans une bande de 15m de profondeur comptée depuis l'alignement, l'implantation des constructions doit obligatoirement se faire avec un recul de 6m sauf sur les terrains d'angles et l'avenue des Pages où l'alignement est autorisé. Cette bande constructible est portée à 18m en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux. En zone UBa, aux abords de la gare RER Vésinet-Le Pecq et au sein du quartier Princesse, le recul minimum est de 4m et la bande constructible ne s'applique pas pour tenir compte des localisations particulières des terrains de ce secteur. .
UC	Les espaces verts privatifs tiennent une grande place dans ces quartiers de résidences d'habitat collectif et offrent des paysages de rues variés. Afin de conserver cette unité paysagère visible depuis la rue, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement. Toutefois, lorsque les constructions édifiées sur un terrain limitrophe sont implantées avec un recul moindre, la nouvelle construction pourra s'implanter en harmonie avec le recul des constructions environnantes.

UD	Dans ce site de renouvellement urbain, à vocation mixte, l'implantation est rendue possible à l'alignement ou en retrait (maximum de 6m) afin de tenir compte à la fois du tissu urbain existant et des opérations d'aménagement toujours à l'étude (ZAC de l'éco-quartier Princesse). Des reculs obligatoires plus importants allant de 10 à 15m sont exigés le long des futurs axes structurants du quatier. Dans le secteur UDa, le recul minimum est compris entre 8 et 10m.
UF	Dans cette zone à dominante d'habitat pavillonnaire, les règles d'implantation imposent une marge de recul minimale de 6m (UF) par rapport à l'alignement, permettant d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts, dans l'objectif de conserver une unité paysagère visible depuis la rue. Des reculs obligatoires plus importants (10m) sont toutefois exigés pour certaine terrains limitrophes de la zone N, afin d'assurer une transition harmonieuse.
UG	Dans cette zone à dominante d'habitat pavillonnaire, les règles d'implantation imposent une marge de recul minimale de 8m par rapport à l'alignement portée à 10m pour le secteur UGa, permettant d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts, dans l'objectif de conserver une unité paysagère visible depuis la rue. Des reculs obligatoires de 10m sont toutefois exigés pour certains terrains limitrophes de la zone N, afin d'assurer une transition harmonieuse.
UL	Pour les terrains d'une largeur de façade égale ou inférieure à 18m, les équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement sur 2/3 de la largeur de façade de terrain et en recul de 6m minimum pour l'espace restant. Pour les terrains supérieurs à 18 m de large, les équipements devront obligatoirement s'implanter en recul de 8m par rapport à l'alignement. Afin de réduire l'impact visuel des infrastructures d'équipements sur les espaces verts publics, les constructions dont le terrain est limitrophe avec une zone N (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie) devront s'implanter obligatoirement avec un recul de 10m minimum compté depuis l'alignement.
N	Les constructions devront obligatoirement s'implanter en retrait de 8m de l'alignement afin de ne trop pas dénaturer cette zone naturelle classée au titre des monuments historiques et réduire l'impact visuel depuis la rue.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain. La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Ces dispositions fondamentales pour l'organisation urbaine font de l'article 7 le deuxième article devant être obligatoirement réglementé dans un PLU.

La distance imposée entre en partie de construction et une limite est variable et adaptée selon les zones et secteurs. Le mode de calcul des retraits est également différent selon les zones et varie selon les cas de façade avec ou sans baie.

Spécificités par zones	
UA	Le maintien du tissu resserré des pôles de centralité et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui imposent l'implantation sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur de 15m (portée à 18m en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux). Au-delà de 15m (ou 18m le cas échéant), les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites uniquement si la construction projetée s'adosse sur une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures. Dans le cas contraire, la construction pourra s'implanter soit sur une seule limite séparative soit en retrait minimum compris entre 5m et 6m si la façade comporte des baies en fonction de la profondeur du terrain, et de 4m si elle n'en possède pas.

	Pour préserver un cœur d'îlot non bâti, les constructions devront s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle de 10m minimum (retrait ramené à 5m si la façade comporte des baies, à 4m si elle n'en possède pas pour les terrains d'une profondeur inférieure à 25m et à 6m en secteur UAb si la façade comporte des baies, à 4m si elle n'en possède pas).
UB	Dans cette zone de centralité secondaire, l'objectif est de composer un front urbain semi-continu. Les règles permettent donc l'implantation sur une des limites séparatives latérales sur une profondeur de 15m, portée à 18m en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux. Les retraits par rapport aux limites séparatives latérales, à l'exception du secteur UBa, seront au minimum de 6m en cas de façade avec baie et de 4m lors de façade sans baie. Pour préserver un cœur d'îlot non bâti, les constructions devront s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle de 10m minimum. Pour la zone UBa autour de la gare du Vésinet-Le Pecq et au sein du quartier Princesse, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en recul de 5m minimum que la façade possède des baies ou non.
UC	Afin de conserver cette alternance d'immeubles collectifs et d'espaces verts, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives de 6m minimum, et en retrait du fond de parcelle de 8m.
UD	Afin de tenir compte des spécificités de ce site de renouvellement urbain, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait. En UDa, le retrait est obligatoire. Le retrait doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12m (UD) et de 10m en UDa.
UF	Pour préserver la morphologie urbaine de cette zone majoritairement constitués d'habitat pavillonnaire, les constructions devront être implantées en retrait, afin de conserver une perméabilité visuelle. Par ailleurs compte tenu de la diversité des formes pavillonnaires et des spécificités parcellaires des secteurs **UFa et UFb**, l'implantation sur une limite séparative sera autorisée pour les terrains étroits (< à 13 m de façade) et les petits terrains d'angle.
UG	Cette zone qui regroupe les grands terrains de la Ville-Parc, souvent localisés à proximité des coulées verte et bleue, est marquée par de forts enjeux patrimoniaux et paysagers. Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives. La préservation des perspectives visuelles vers les fonds de jardins et des cœurs d'îlot doit être maintenue.
UL	L'implantation doit se faire en retrait des limites séparatives. Le retrait minimal, en fonction de la largeur de façade sur voie publique (supérieure ou non à 25m), est compris entre 5m et 6m en cas de baie et 3m et 4m sans baie. Afin de réduire l'impact visuel sur les espaces verts, les constructions sur les terrains limitrophes avec une zone N (hors secteurs Na et Nb) devront obligatoirement se faire en retrait de 10m.
N	Pour les rares constructions acceptées, celles-ci devront obligatoirement s'implanter en retrait de 4m minimum par rapport aux limites séparatives ou de fond.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes. Ces distances sont en partie calculées en fonction de la hauteur des constructions. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou à l'égout en cas de toiture à pente.

Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas.

Spécificités par zones	
UA	La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la construction la plus haute moins 3 mètres, avec un minimum de **8 mètres** lorsqu'une des deux façades comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (H/2), avec un minimum de **6 mètres**.
UB	La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la construction la plus haute moins 3 mètres, avec un minimum de **10 mètres** lorsqu'une des deux façades comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (H/2), avec un minimum de **6 mètres**.
UC	La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de **12 mètres** lorsqu'une des deux façades comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (H/2), avec un minimum de **6 mètres**.

UD	Dans cette zone, il n'est pas fixé de règle car les autres articles permettent de cadrer les gabarits et l'implantation des constructions. Par ailleurs, le programme de l'éco-quartier n'étant pas suffisamment défini, une certaine souplesse doit être accordée.
UF	La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de **12 mètres,** ramenés à **10 mètres** en UFa et UFb.
UG	La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain est fixée à un minimum de **16 mètres,** portée à **20 mètres** en UGa.
UL	La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de **10 mètres** lorsqu'une des deux façades comporte au moins une baie, sauf en secteur ULa, où la distance est égale à la hauteur de la construction la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de **10 mètres.** Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (H/2), avec un minimum de **4 mètres**.
N	Dans cette zone, il n'est pas fixé de règle car les autres articles permettent de cadrer les gabarits et l'implantation des constructions.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain. Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées varient.
Il a été choisi d'indiquer l'emprise du sous-sol afin de réglementer les stationnements souterrains et favoriser, pour certaines zones, des espaces libres de pleine terre.

	Spécificités par zones
UA	Dans le centre-ville et dans le quartier République, afin de créer un front continu et dense, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % dans une bande de 15 m (portée à 18 m en RDC le long des linéaires commerciaux). Au-delà, elle ne pourra dépasser 15 % de la surface totale du terrain. Pour les secteurs UAa et UAb, cette emprise est réduite à 40 % afin de conserver une continuité avec les quartiers de la ville-parc.
UB	Pour ces quartiers de centralités secondaires, les emprises au sol varient selon la superficie du terrain afin de ne pas gêner la constructibilité sur les petits parcellaires. Ainsi, pour les terrains ≤ 600 m², l'emprise peut atteindre 60 % ; pour les terrains compris entre 601 m² et 720 m² l'emprise est limitée à 360 m² et pour les terrains supérieurs à 720 m², l'emprise ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
UC	Afin de permettre l'implantation de petits immeubles d'habitat collectif, tout en conservant la qualité et la grande superficie des espaces verts, l'emprise au sol est limitée à 40 %.
UD	Elle est fixée à 40 % de la superficie du terrain pour offrir ainsi des possibilités d'intensification dans le cadre d'opération de renouvellement, tout en tenant compte de l'intégration de l'éco-quartier dans son environnement immédiat.
UF UG	Pour les zones UF et UG à dominante d'habitat pavillonnaire, la variété des trames parcellaires et des tailles de terrains conduisent à règlementer de manière différenciée. L'emprise au sol sera donc dégressive selon la densité existante ou désirée, à savoir, 40 % en UFa, 30 % en UF et UFb, 25 % en UG et UGa.
UL	Pour ne pas contraindre l'implantation d'équipements collectifs sur les petites parcelles, l'emprise au sol autorisée varie selon la superficie des terrains : ▪ inférieure à 800 m² : 60%, ▪ compris entre 800 m² et 960 m² : 480 m², ▪ compris entre 961 m² et 1400 m² : 50 % ▪ compris entre 1400 m² et 2000 m² : 700 m² ▪ supérieure à 2000 m² : 35 %. Afin de permettre de futures extensions de l'hôpital du Vésinet, l'emprise au sol pour la zone ULa est portée à 35 %.
N	L'emprise au sol est très faible dans les secteurs Na et Nb afin d'y limiter au maximum la constructibilité. Pour l'île des Ibis, l'emprise ne peut dépasser celle déjà existante, ce qui empêche les extensions mais permet les travaux de rénovation du bâti existant tels que les mises aux normes (accès PMR etc…). Le secteur Nb limite l'emprise au sol à 5 % et spécifie que l'emprise de chaque construction ne peut être supérieure à 40 m² afin de permettre des installations légères (aire de jeux…)

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètre. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions, du calcul des hauteurs, notamment les édicules techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions permettent d'assurer l'entretien, la mise aux normes des constructions existantes et facilitent la mise en place de système énergétique alternatif.

Dans toutes les zones, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage en cas de toiture à pentes et à 2,80 m en cas de toiture-terrasse ou à simple pente, exceptée dans le secteur UDa où leur hauteur est portée à 4 m maximum au faîtage.

	Spécificités par zones
UA **UB**	Ces deux zones sont divisées en secteur ayant chacun des hauteurs limites spécifiques : ▪ **Secteur A** : la hauteur maximum est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur peut atteindre 18 m au faîtage en cas de retrait d'an moins 2 m pour les façades tournées vers l'alignement ou le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur des façades verticales des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m. ▪ **Secteur B** : la hauteur maximum est limitée à 13 m à l'égout ou à l'acrotère. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur peut atteindre 16,50 m au faîtage en cas de retrait d'an moins 2 m pour les façades tournées vers l'alignement ou le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur des façades verticales des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m. ▪ **Secteur C** : la hauteur maximum est limitée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur peut atteindre 13 m au faîtage en cas de retrait d'an moins 2 m pour les façades tournées vers l'alignement ou le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur des façades verticales des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 14 m. La zone UA possède deux secteurs supplémentaires à savoir : ▪ **Secteur E** : la hauteur des installations est limitée à 9 m, sur l'îlot situé au centre de la Place du Marché. En dehors du secteur UAb, au-delà de la bande constructible de 15 m, la hauteur est limitée à 6,50 m. ▪ **Secteur F** (place de l'Eglise) : la hauteur des installations est limitée à 3,50 m. Pour chaque secteur, ces hauteurs sont minorées pour les constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond de terrain situé en zone UF, UG ou N (hors Na et Nb).
UC	La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m à l'égout ou à l'acrotère et à 15 m au faîtage.
UD	La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m afin de tenir des relations de co-visibilité et d'harmonie avec l'hôpital du Vésinet, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
UF **UG**	Les hauteurs sont fixées pour répondre notamment aux caractéristiques des tissus à dominante d'habitat pavillonnaire des zones UF et UG. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 m à l'égout ou à l'acrotère et à 11 m au faîtage pour les toitures à pentes. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7,50 m.
UL	La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère et à 13,50 m au faîtage.
N	En secteur Nb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,80 m à l'égout ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Afin de conserver l'identité patrimoniale du Vésinet, les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture (sauf contraintes techniques). Par contre, les matériaux bruts tels parpaings bétons, carreaux de plâtre, pierre creuse ne peuvent être laissés apparents et doivent recevoir un enduit. Le règlement interdit les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment.

Dans les zones **UA, UB, UL et N**, il est spécifié qu'en cas d'extension d'une construction comportant des volets battants, les futures ouvertures devront également en être munies.
Pour les autres constructions, les volets roulants sont acceptés à condition que leurs coffrets ne soient pas visibles en façade.

En zone **UC**, le règlement spécifie que les menuiseries des châssis et des portes doivent être de couleurs claires ou foncées, le blanc étant interdit.

En cas de toiture-terrasse, un effort devra y être porté en optant pour des matériaux apparents (autres que ceux nécessaires à l'étanchéité) et en favorisant la végétalisation à l'aide de plantations, gazon, etc… Pour les petites constructions limitées à RDC, la toiture devra obligatoirement être traitée en terrasse accessible ou végétalisée, sans aucun édicule technique.

Concernant les installations techniques en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, etc…) elles doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement afin d'assurer au maximum leur intégration visuelle.

En zones **UA, UB** et **UL** la hauteur des clôtures en front de rue ne peut dépasser 2 m, et en zone N elle ne peut dépasser 1m. Les clôtures peuvent avoir une partie pleine à condition qu'elle soit inférieure à 0,70 m. Les pilastres, eux, peuvent avoir une partie pleine jusqu'à 2,20 m et doivent être espacés de 3,50 m pour un accès simple et de 5 m pour un accès double.
Les clôtures en limites séparatives ne peuvent également pas dépasser 2 m.

En zone **UC et UD**, les clôtures doivent garder l'esprit de celles de la Ville-Parc à savoir être composée d'un mur-bahut de 0,70 m maximum surmonté d'une grille, ou une grille simple sans soubassement. En cas de clôtures existantes, elles devront être conservées et restaurées en fonction de leurs matériaux constitutifs.

En **zone UD**, la hauteur maximale des clôtures nouvelles donnant sur l'espace public ne devra pas dépasser 1 m.

En **secteur UDa**, les murs en place doivent être préservés et la hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 m.

En **zones UF, UG et UL**, les nouvelles clôtures reprendront l'un des modèles existants de la Ville-Parc, avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille. Leur hauteur totale sera limitée à 2 m. Si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m, la hauteur des clôtures donnant sur l'espace public sera portée à 2,50 m.

En **secteurs ULa et Nb**, la hauteur maximum des nouvelles clôtures est fixée à 3 m.

L'article 11 règlemente également les installations de panneaux solaires, des antennes et éléments de superstructures, ainsi que les locaux et équipements techniques. Pour les zones comportant des éléments de patrimoine bâti à protéger, les travaux seront réalisés dans le respect des caractéristiques à préserver sans les camoufler.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes minimales de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Il est important de préciser qu'en cas d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes sans changement de destination, avec création de logements supplémentaires (pour les constructions à usage d'habitation), le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant en compte uniquement la superficie de l'extension.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux…), les normes ci-dessous sont applicables au prorata des superficies qu'occupent chacune de ces destinations. Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité la norme supérieure.

LES HABITATIONS

Le nombre de places de parking est calculé selon la surface de plancher de la construction et il varie selon les zones. Ainsi, nous obtenons les seuils suivants :

- En zone **UA** : 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement
- En zone **UB** : 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement
- En zone **UC** : 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement
- En zone **UD**: 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement
- En zone **UF et UG** : 2 places par logement

Concernant les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, le nombre de stationnement est limité à 0,75 place par logement sauf dans la zone UD où le nombre de stationnement est limité à 1 place par logement. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

Pour les résidences étudiantes, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes ou de personnes handicapées, le règlement demande 1 place pour 8 chambres.

LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'ARTISANAT, DE COMMERCES, DE BUREAUX

Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300 m² de surface de plancher.
Pour les constructions de 300 m² de surface de plancher ou plus, il est demandé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de plancher.
En zone UD, il est prévu 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les bureaux et 1 place par tranche entamée 60 m² de surface de vente pour les commerces et l'artisanat.
En zones UF et UG, il est prévu 1 place par tranche entamée de 65 m² de surface de plancher pour les bureaux.

LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'INDUSTRIE

Le règlement exige 1 place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher.

LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HEBERGEMENT HOTELIER

Le règlement exige 1 place pour 8 chambres.

LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de parking est calculé selon la surface de plancher de la construction et il varie selon les zones. Ainsi, nous obtenons les seuils suivants :

- En zone **UA** : 1 place pour 300 m² de surface de plancher.
- En zone **UB et UC** : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
- En zone **UL** : 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les pour les établissements scolaires, crèches et petite enfance ; 1 place pour 100 m² de surface de plancher, pour les autres équipements.

En zone **UD**, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS

Il est exigé 2,5 places par tranche entamée de 10 lits.

LE STATIONNEMENT DES VELOS ET DES DEUX ROUES MOTORISEES

En zone UA, UB, UC, UD, UF et UG

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations autorisées, à l'exclusion des constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau, inférieures ou égales à 300 m2 : un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de places stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².
En secteur UDa : Pour les constructions nouvelles, des emplacements dédiés :

- aux vélos doivent être aménagés sur une superficie correspondant au moins à 1 % de la surface de plancher. Au moins 50 % de cette surface doit être réalisée sous forme de local couvert, clos et aisément accessible ou intégré dans le volume des constructions principales.
- aux deux roues motorisées doivent être aménagés sur une superficie correspondant au moins à 1% de la surface de plancher.

En zone UL

Une installation couverte et facilement accessible doit être aménager pour stationner les vélos et les véhicules 2 roues motorisées. Sa surface doit être au moins égale à 2% de la surface de plancher.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Le PLU démontre une volonté d'être plus exigent sur les plantations et les espaces verts.
Si l'espace libre correspond au négatif de l'espace bâti, en revanche, un coefficient d'espace vert pour toutes les zones urbaines fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain, sauf en zone UL, dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Selon les zones, leurs densités et leurs vocations, la part minimum d'espaces verts est progressive.

Spécificités par zones	
UA **UB**	Un minimum de 20 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts, dont au moins la moitié traité en espace vert de pleine terre et d'un seul tenant en **zone UB**. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 600 m², des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 15 % de la superficie du terrain.
UC	Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 50 % de la superficie du terrain, dont au moins 30% d'espaces verts de pleine terre.
UD	Des espaces libres doivent être aménagés sur au moins 50 % de la surface de la parcelle dont 35 % sera traité en espaces verts de pleine terre. En secteur UDa, ce ratio est ramené à 35 % de la superficie du terrain traités en espace verts dont au moins 30 % en pleine terre.
UF	Des espaces verts et de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 60 % de la superficie du terrain, ramenés à 45 % pour les terrains d'une superficie inférieure à 600 m² sur l'ensemble de la zone (secteurs UFa et UFb inclus) Pour les terrains de plus de 600 m² en secteur UFa, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 50% de la superficie du terrain, avec un minimum de 40 % en pleine terre.
UG	Des espaces verts et de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 65 % de la superficie du terrain.
UL	Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 25 % de la superficie du terrain. Les surfaces aménagées en toitures terrasses végétalisées (avec une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 m) peuvent être comptabilisées à hauteur de 50 % de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts.
N	Les espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur 100 % de la superficie du terrain en zone N et dans le sous-secteur Nb1, 90 % en zone Na et 95 % en zone Nb.

En zone UA, UB et UC pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et d'1 mètre pour toute autre plantation.

En zone UD et UL, pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,20 m pour la plantation de gazon et 0,50 m pour toute autre plantation.

Pour toutes les zones U, il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction, excepté en zone UL où cela vaut pour 200 m².

En complément des dispositions de l'article 13 et pour la préservation des boisements en milieu urbain et assurer un traitement végétalisé des cœurs d'îlot et espaces communs, des espaces verts à protéger (EVP) et des arbres remarquables ont été repérés graphiquement respectivement au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme. Leur justification est exposée dans la partie suivante.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constitue une unité de mesure qui permet, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher en mètres carrés susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

Il a été retenu de réglementer cet article uniquement en zones UC, UF et UG et dans les secteurs UFa, UFb et UGa.
Pour les autres zones, le COS ne constitue pas un outil adéquat pour encadrer la constructibilité au regard de la structure du parcellaire, de la forme urbaine et de la densité. Les gabarits constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9) et de hauteur (article 10).

Les COS prennent en compte les particularités morphologiques des zones suivantes :

- Dans **la zone UC,** à dominance d'habitat collectif, il est fixé à 0,50.
- Dans **la zone UF**, à dominante d'habitat pavillonnaire, il est fixé à 0,30.
- Dans **le secteur UFa** au parcellaire plus resserré, il est fixé à 0,45.
- Dans **le secteur UFb,** il est fixé à 0,40.
- Dans **la zone UG** et son secteur UGa (grands terrains de la Ville-Parc), il est fixé à 0,25.

JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES

Les documents graphiques du PLU (plan de zonage) dont le contenu est défini aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.
Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements pour la réalisation d'équipements collectifs
Les emplacements réservés concernent des terrains que la Ville souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif. Le terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant en annexe du règlement. Il indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Les emplacements réservés pour la commune concernent un parc de stationnement et un équipement d'intérêt collectif.

Ils sont couplés avec des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son bien.

Deux espaces sont concernés par cette disposition et sont situés :

- 2-4 avenue des Pages/sans numéro boulevard Carnot/sans n° rue Henri Dunant
- 65 bis avenue de la Princesse/10 bis rue de Verdun

Les emplacements pour la réalisation de logements sociaux

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer, au terme de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme, des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet de rendre obligatoire la création de logements sociaux. Sur ces emplacements peuvent être réalisées des opérations comprenant un programme mixte : du logement avec du commerce, de l'activité ou des services en rez-de-chaussée par exemple. Dans ce cas, seule la partie d'opération concernant la surface de plancher destinée à l'habitat est soumise à la servitude.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et sont identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau en annexe du règlement. Il précise la superficie totale de la réserve, la collectivité bénéficiaire de la réserve et la proportion en pourcentage de la surface de plancher de l'opération ou de la partie d'opération qui doit être affectée aux logements sociaux.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son bien.

Au total, neuf emplacements réservés sont identifiés et sont situés :

- 9-9 bis rue du Maréchal Foch/31 bis rue Ernest André
- 65 bis avenue de la Princesse/10 bis rue de Verdun
- 2-4 avenue des Pages/sans numéro boulevard Carnot/sans n° rue Henri Dunant
- 113 boulevard Carnot
- 84 ter route de Croissy
- 1 rue Watteau
- 20 avenue Gallieni/2 rue du Maréchal Foch/sans numéro rue du Général Clavery/sans numéro place de la Gare
- 26 bis rue Alexandre Dumas/1 bis avenue des Courses
- 51 rue Circulaire/11-13 route de Sartrouville/20 rue du Printemps.

Tableau de synthèse des emplacements réservés (ER)

N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	9-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297 et 298	530 m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements
2	65 bis avenue de la Princesse	AP-95	2440 m² Zone UBa	Commune	Opération mixte pouvant comporter un parc de stationnement public en sous-sol. La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 50 logements
3	2 avenue des Pages	AK-82	1210 m² Zone UAb secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités, des services ou un équipement d'intérêt collectif en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 20 logements.
4	84 ter route de Croissy	AW-53	2334 m² Zone UB secteur B	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 25 logements
5 - Pasteur côté Carnot	113 boulevard Carnot	AW-70p	1076 m² Zone UB secteur C	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 15 logements.
6 – Terrain Aiguilleurs	1 rue Watteau	AB-224	3138 m² Zone UBa	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme de 30 logements.
7 – Ilot Picard	Place de la Gare	AN-306 et 307	911 m² Zone UA secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme de 50 logements.
8	11-13 route de Sartrouville/51 rue Circulaire/20 rue du Printemps	AB-206 - 287 et 288	770 m² Zone UA Secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 30 logements.
9 – Ilot des Courses	26 bis rue Alexandre Dumas	AI-2	571 m² Zone UAa secteur A	commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements.

LINEAIRES COMMERCIAUX

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de l'artisanat et de leur diversité est prise en compte grâce à différents outils :

- le commerce est autorisé dans les zones de centralités (UA et UB), ainsi que sur les sites de l'éco-quartier Parc Princesse (UD) et de l'île des Ibis (Na).
- des dispositions graphiques complètent le règlement en inscrivant sur le plan de zonage des linéaires à l'intérieur desquels les changements de destination sont encadrés.

Le PADD se fixe comme objectifs d'« Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants (Axe 2) ». Il précise notamment de :

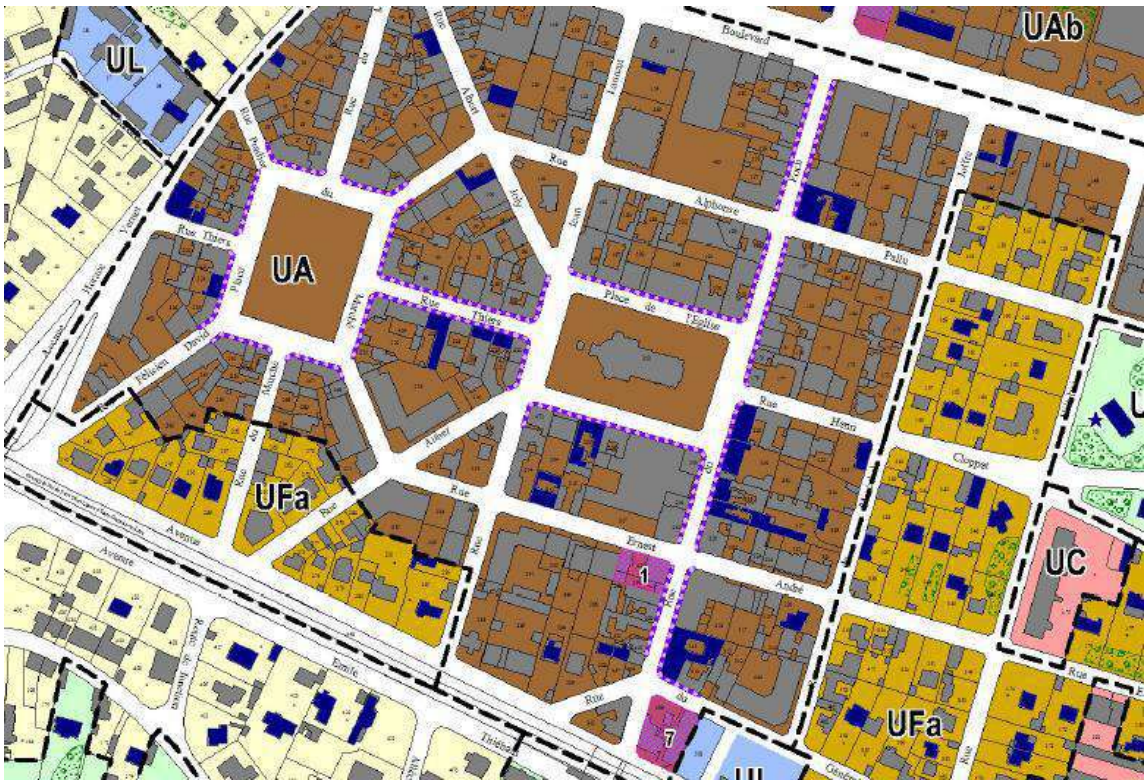
- « Accompagner le devenir des sites emblématiques (éco-quartier Parc Princesse, centre-ville et île des Ibis)».
- « Conforter la diversité des fonctions de la ville » en valorisant les 5 secteurs de centralités identifiés.

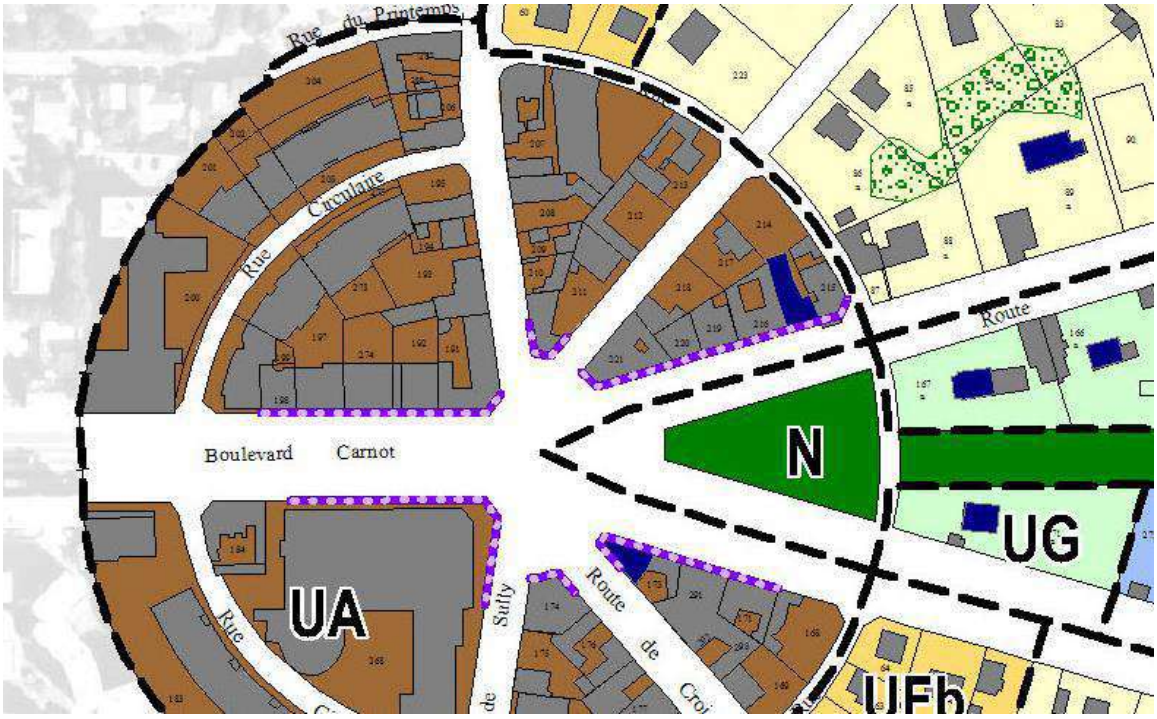
Au titre de l'article L.123-1-5,7° bis du code de l'urbanisme dispose que le PLU peut *"identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif"*.

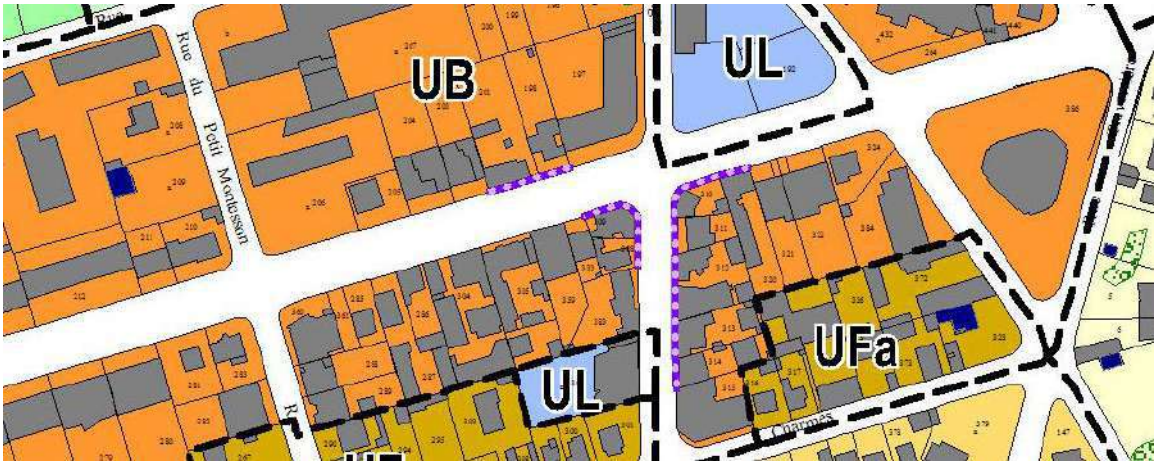
Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que le commerce, l'artisanat et services ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin d'entretenir la vitalité des pôles de centralités.

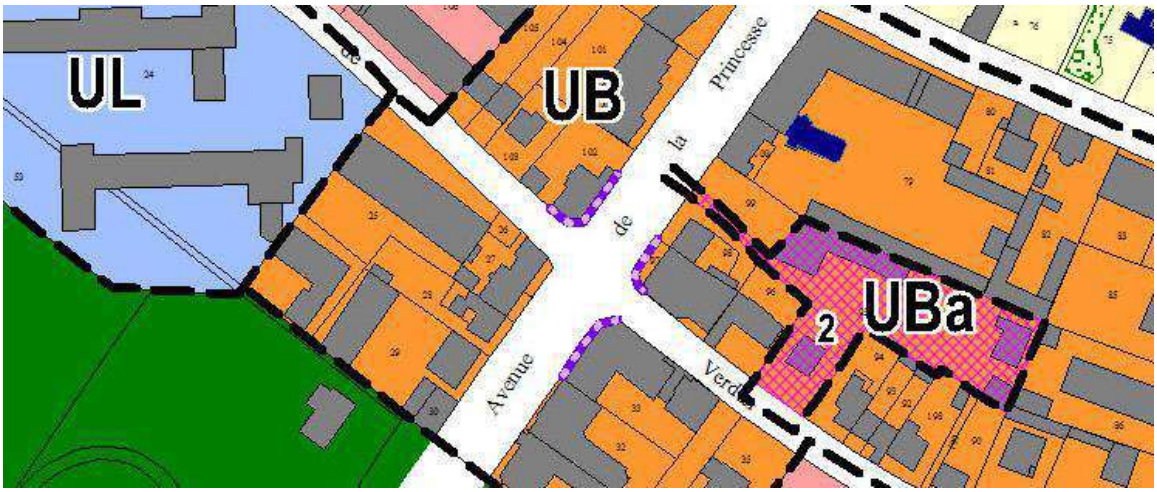
La délimitation de ces linéaires a été réalisée en fonction de la présence de commerces au moment de l'élaboration du PLU, des projets de renouvellement urbains et du rôle d'animation et d'attractivité de ces pôles de proximité dans la vie du centre-ville et des quartiers du Vésinet. Ils sont matérialisés par un linéaire violet sur le plan de zonage.

LES LINEAIRES COMMERCIAUX DU CENTRE-VILLE



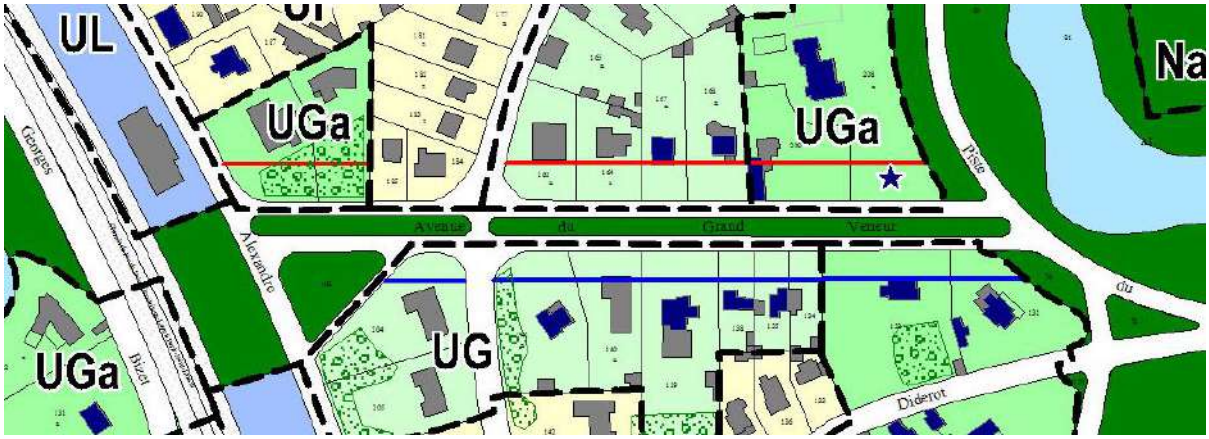

Rue du Printemps
Rue Circulaire
Route
Boulevard Carnot
N
UG
UA
Rue de Sully
Route de
UFb


UB
UL
Rue du Petit Montesson
UFa
UL


UL
UB
Princesse
Avenue
UBa
2

ALIGNEMENTS SPECIFIQUES

Le plan comprend le tracé de « filets de recul minimal » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dérogatoire à la règle de l'article UG 6, et à l'intérieur desquels l'implantation de constructions nouvelles n'est pas autorisée ;
Un trait bleu continu marque un recul à 12 mètres de la voie tandis que le trait rouge continu impose un recul de 15 mètres de la voie.
Cette disposition graphique a pour objet le maintien des alignements spécifiques à certains secteurs caractéristiques de la Ville-Parc. Ici, le maintien d'une qualité paysagère et des grandes perspectives issues du plan d'origine, est l'objectif recherché.



Exemple d'alignement supérieur à la règle générale, avenue du Grand Veneur

LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU du Vésinet complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU « *identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Le document graphique identifie les bâtiments, ou ensemble de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme.

Les constructions bâties ainsi protégées figurent sur le plan de zonage, repérés par deux figurés : les « maisons et constructions à protéger » en bleu foncé et les « éléments décoratifs à protéger » par une étoile de même couleur.

Le Vésinet possède un patrimoine architectural exceptionnel des XIX et XXème siècles. Les études entamées par la démarche de ZPPAUP (2006 -2009) ont été valorisées pour aboutir à ce repérage.

Au total, ce sont 639 maisons et constructions et 24 éléments décoratifs qui ont été identifiés. La liste détaillée de ces éléments figurent en annexe du règlement.

LES ESPACES VERTS A PROTEGER

Des espaces verts à protéger, situés en zones urbaines ont été introduits dans le PLU. Ces 362 espaces de végétation, concernent 709 parcelles et représentent au total 25,5 hectares. Ils ont été identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage, et ils figurent aussi sur le plan de localisation des arbres remarquables. Ces mesures de protection se justifient au regard du caractère patrimonial exceptionnel de la trame verte du Vésinet, Ville-Parc conçue d'après des principes paysagers édictés par le Comte de Choulot au XIXème siècle.

Ces espaces verts à protéger correspondent aux cœurs d'îlots et aux grands parcs et jardins privés inscrits sur l'ensemble de la commune, en zone pavillonnaire, au sein des ensembles d'habitat collectif ou des équipements d'intérêt collectif. Ils participent également au maintien des grandes perspectives paysagères de la Ville-Parc et assurent un rôle de transition entre les coulées vertes et bleues et les espaces urbanisés.
Leur protection au titre de l'article L.123-1-5,7° permet de garantir le maintien de leur caractère verdoyant et arboré, poche de verdure et « niche écologique » en milieu urbain. Par ailleurs, ces parcs et jardins au caractère remarquable comprennent souvent des arbres parfois centenaires dont il convient de protéger les abords pour permettre leur croissance et leur entretien.

LES ARBRES REMARQUABLES

La commune du Vésinet fut créée au XIXème siècle sur l'ancienne forêt du domaine royal. Dès son origine, les espaces boisés ont composé l'identité Vésigondine. Les grands et vieux arbres, d'essences diversifiées, participent de la composition originelle des coulées vertes et des premiers lotissements de la commune. Ils ont été plantés dans de grands jardins privés vers la fin du XIXème siècle.

Le PLU protège les arbres remarquables identifiés sur le plan de localisation des arbres remarquables au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme. En effet, ceux-ci sont protégés en tant qu'éléments de paysage et en raison de leur intérêt historique et écologique.

Le PLU identifie 310 arbres remarquables sur le plan précité situé en annexe au règlement. La liste détaillée de ces éléments figurent également en annexe du règlement.

Compte tenu du nombre important d'arbres sur la commune, cette protection s'articule avec le zonage N (caractère inconstructible) et les espaces verts à protéger. Ainsi seuls les arbres d'un état phytosanitaire satisfaisant, au caractère exceptionnel, se situant principalement en zones U, ont été reportés sur ce plan.

Cette protection a pour incidence de soumettre à déclaration préalable toute intervention sur ces arbres (coupe ou abattage), en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs la Ville, qui porte une attention particulière à ce patrimoine végétal exceptionnel, doit instaurer un barème de sanction financière en cas d'abattage illégal d'arbre.

LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit, depuis la loi Engagement National pour le Logement, que *« trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».*

Par ailleurs, l'article R.123-2 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU

Le présent PLU apporte des réponses aux besoins en logements et met en œuvre les objectifs de la loi SRU. Le diagnostic a identifié le thème du logement comme un des enjeux du PLU. Il a notamment mis en avant la nécessité de développer une offre afin de faciliter les parcours résidentiels sur la commune, le besoin en d'une offre de logements diversifiée (PMR, jeunes ménages, personnes âgées, …) et la hausse du taux de logements aidés sur l'ensemble du territoire.

Le PADD précise que les objectifs fixés doivent permettre de « conforter et diversifier l'offre de logements» (2.3). L'évolution des règles d'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU permettra :

- une intensification dans les secteurs de centralités situés à proximité des services, des commerces et des transports en commun ;
- l'instauration de règles imposant une part de logements locatifs aidés en zones UA, UB, UC, UF et UG ;

- la programmation d'opérations de logements aidés par la création d'emplacements réservés ;
- la valorisation des terrains de l'hôpital par la réalisation du projet d'éco-quartier Parc Princesse (UD) ;
- l'intégration de dispositions permettant la création et l'extension des logements dans toutes les zones U.

La Ville, soucieuse de répondre au nouvel objectif de 25 % de logements sociaux, a identifié une possibilité de création d'environ 540 logements aidés à échéance des deux prochaines périodes triennales courant de 2014 à 2019.

Ces logements seraient créés de la manière suivante :

- 250 logements liés aux emplacements réservés ;
- 170 logements sociaux dans le cadre du projet d'éco-quartier Parc Princesse ;
- 50 logements créés dans le diffus ;
- 50 logements sur des emplacements complémentaires.

En outre, 50 logements déjà existants seraient conventionnés afin d'être comptabilisés dans cette catégorie.

Le Conseil municipal devra, entre autres, évaluer d'ici 3 ans les résultats de l'application des règles du PLU en matière de production de logements.

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR

Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Préserver et valoriser les espaces verts et les paysages	Valorisation du cadre urbain Préservation des espaces boisés, parcs, cœurs d'îlots… Protection des écosystèmes. Continuités écologiques		Zone UGa qui prend en compte les caractéristiques paysagères des abords de la trame verte. Ajout d'espace vert paysager (EVP) et d'arbres remarquables qui participent à l'identité du Vésinet. Coefficient d'espaces verts prévus toutes les zones (article 13). Adaptation des règles d'urbanisme en tenant compte des particularités des différentes zones : morphologie urbaine, fonction, desserte en transports en commun.
Protéger et valoriser la trame bleue de la ville-parc	Valorisation du cadre urbain		Zone UGa qui prend en compte les caractéristiques paysagères des abords de la trame bleue
Protéger le patrimoine bâti	Mise en valeur et protection du patrimoine local Maintien de la diversité des formes urbaines		Protection du patrimoine bâti remarquable (maisons et constructions à protéger) sur l'ensemble du territoire.
Revaloriser les espaces publics	Faciliter les déplacements pédestres et cyclistes	Fréquentation accrue des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements	Classement en zone N des coulées vertes et bleues ouvertes au public. Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte la valorisation des espaces publics sur plusieurs sites de la commune.

Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Accompagner le devenir des sites emblématiques	Valoriser les sites de potentiels de renouvellement urbain		Création de la zone UD (éco-quartier Princesse)
Conforter la diversité des fonctions de la ville	Réduction des déplacements grâce au rapprochement des fonctions. Maintien de quartiers animés grâce à des commerces de proximité.		Dispositions permettant de conforter la diversité des fonctions et l'animation commerciale de proximité, notamment dans les zones UA, UB et UD comme inscrit dans le PADD. Mixité des fonctions autorisées dans les zones UA, UB et UD (articles 1 et 2) et introduction de la possibilité d'activité de bureau en zones UF et UG. Linéaires commerciaux au plan de zonage pour maintenir/développer le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée des constructions.
Conforter et diversifier l'offre de logements	Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages. Améliorer le niveau de confort et remettre sur le marché de nouveaux logements. Accueillir des populations de toutes les catégories sociales pour permettre le maintien d'une mixité.	Fréquentation accrue des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements. Le déséquilibre entre habitat et emploi est un facteur susceptible d'engendrer une augmentation des migrations pendulaires et des circulations automobiles. Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre. Augmentation du volume des déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie liés à l'augmentation du nombre d'habitants.	Dispositions permettant la création et l'extension des logements dans toutes les zones U. Règles d'implantations adaptées pour permettre les extensions mesurées des constructions existantes (articles 6, 7, 9). Règles de stationnement plus souples pour les logements aidés afin de ne pas entraver leur réalisation (article 12). Règles imposant une part de logement locatif aidées sur l'ensemble du territoire à l'exception de la zone UL. Identification d'emplacements réservés à vocation exclusive de construction de logements sociaux ou à vocation mixte.

Conforter l'activité économique de la ville	Des emplois locaux confortés en lien avec les bonnes conditions de desserte en transports en commun. Diversification des activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur la commune aux actifs vésigondins Renforcer les pôles commerciaux.	Saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements en raison des livraisons et des stationnements en zone dense	Dispositions permettant de conforter la diversité des fonctions et l'animation commerciale de proximité, notamment dans les zones UA, UB et UD, comme inscrit dans le PADD. Mixité des fonctions autorisées dans les zones UA, UB et UD (articles 1 et 2) et introduction de la possibilité d'activité de bureau en zones UF et UG Linéaires commerciaux au plan de zonage pour maintenir/développer le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée des constructions.
Améliorer l'offre en équipements et services aux habitants.	Amélioration des cheminements de pédestres et cyclables		Possibilité d'implantation d'équipements dans les zones UA, UB, UC, UD (articles 1 et 2). Zone UL : règles d'urbanisme souples pour améliorer le fonctionnement, l'entretien et la requalification des équipements.

Mettre en œuvre des principes d'aménagement durable	**Impacts positifs du PLU**	**Points de vigilance**	**Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement**
Préserver la ressource en eau potable	Limitation de l'imperméabilisation des sols. Diminution des rejets dans les réseaux par infiltration des eaux pluviales à la parcelle.		Exigences de gestion des eaux pluviales (article 4). Prise ne compte de la proximité de la nappe de Croissy dans les réflexions sur l'éco-quartier (UD)
Favoriser le maintien de la biodiversité	Préservation des espaces boisés, parcs, cœurs d'îlots… Protection des écosystèmes. Continuités écologiques		Coefficient d'espaces verts prévus dans toutes les zones (article 13). Ajout de la protection des Espaces Verts à Protéger(EVP). Règles de limitation de l'imperméabilisation des sols à proximité des arbres afin de protéger leur système racinaire.

Réduire les impacts des constructions sur l'environnement	Des constructions nouvelles et existantes qui vont dans le sens de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et donc qui concourent à limiter le dérèglement climatique. Prise en compte des objectifs du Grenelle de l'environnement (1 et 2). Valoriser les sites de potentiels de renouvellement urbain.	Des coûts d'investissements qui peuvent être long à rentabiliser pour les ménages les plus modestes pour l'adaptation des logements vers des économies d'énergie.	Règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7, 9, 10). Redéfinition de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales : isolation, gestion de l'eau à la parcelle, équipement permettant l'approvisionnement en énergies renouvelables… (articles 4 et 11).

Promouvoir des pratiques de mobilité durable	**Impacts positifs du PLU**	**Points de vigilance**	**Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement**
Tenir compte de la hiérarchie du réseau routier Adapter les besoins de stationnement automobile Contribuer à renforcer l'usage des transports en commun Favoriser le développement des modes doux de déplacements	Réduction des émissions de gaz à effet de serre. Limitation des atteintes à la santé humaine. Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route… Réduction des coupures urbaines Amélioration des cheminements de pédestres et cyclables Adaptation des règles de stationnement pour inciter à l'usage des transports en commun. Développement de l'offre en stationnement pour les vélos.		Orientations d'aménagement pour l'aménagement de liaisons douces et d'élargissement de trottoirs. Normes pour des locaux de stationnement vélos (article 12). La valorisation et la réalisation de continuités de circulations douces sont présentes dans les orientations du PADD. Normes allégées de stationnement des automobiles pour les activités et pour les logements aidés (article 12). Prise en compte dans le zonage et le règlement des secteurs aux abords des pôles structurants bien desservis par les transports en commun pour y favoriser l'urbanisation (Zone UA et UB)

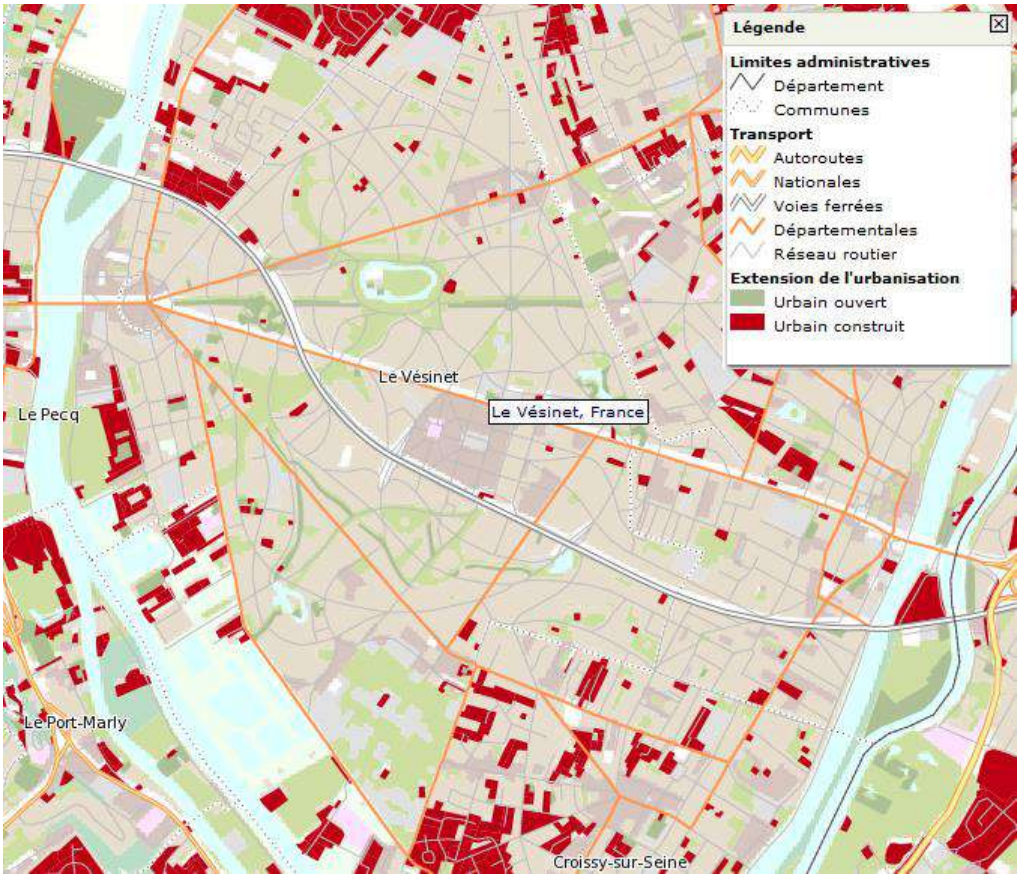
PARTIE 7 : L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Conformément au 3ème alinéa de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ». L'article R123-2 du code de l'urbanisme précise qu'il « justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ».

Le diagnostic met en évidence que Le Vésinet est une ville où les opportunités foncières sont devenues rares. Le territoire est bâti dans sa totalité, et ce depuis une 30aine d'années, et ne peut évoluer que dans un contexte de renouvellement urbain. En effet, le rôle des mesures de protection patrimoniale est déterminant et cadre l'évolution urbaine. De plus, Le Vésinet est une commune récente, créée au XIXème siècle, sur des principes d'aménagement paysager et d'urbanisme établis par ses concepteurs. C'est la première ville de France à se doter d'un document d'urbanisme.

En considérant l'urbanisation de la décennie écoulée, le territoire du Vésinet n'a pas augmenté la surface de zones urbaines dans ses documents d'urbanisme (POS et nouveau PLU). Aucune zone Naturelle (N) n'a fait l'objet d'un classement vers une zone urbaine (U). Au contraire, les zones N ont plutôt augmenté dans le PLU, grâce au classement d'espaces verts et boisés des anciens terrains de l'hôpital.

EXTENSION DE L'URBANISATION ENTRE 1982 ET 2008



Source : IAU îdF, Occupation du sol 1982 - 2008

La commune a donc choisi de favoriser la création de nouveaux logements par renouvellement du tissu existant, en valorisant notamment les anciens terrains de l'hôpital, seule véritable réserve foncière du territoire (éco-quartier Parc Princesse) et les délaissés (terrains des aiguilleurs, …).
Par ailleurs, les règles du PLU permettra une certaine intensification des secteurs de centralités, afin de créer du logement libre et social (dispositif de mixité et emplacements réservés), de l'activité et les équipements nécessaires au fonctionnement d'une ville francilienne de plus de 16 000 habitants.

ANNEXES

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AORIF : Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France
ARENE Ile-de-France : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France
ARS : L'Agence Régionale de Santé
AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
BRGM : Bureau de Recherche Géologiques et Minières
CCBS : Communauté de Communes de la Boucle de la Seine
CDOR : Contrat de développement de l'Offre Résidentielle
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDEA : Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture
DGI : Direction Générale des Impôts
DRE : Direction Régional de l'Equipement
EPFY : Etablissement Public Foncier des Yvelines
HLM : Habitation à Loyer Modéré
IAU-IdF : l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme - Île-de-France
INSEE : Institut National de la Statistiques et des Etudes Economiques
INSERM : Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale
IRSN : Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire
MEEDDM : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer
OPS : Enquête sur l'Occupation du Parc Social
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PDUIF : Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France
PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Insertion
PLD : Plan Local de Déplacement
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
POS : Plan d'Occupation des Sols
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDADEY : Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SDEN : Schéma Départemental des Espaces Naturels
SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France
SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les locaux.
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains
STIF : Syndicat des transports de la région Ile-de-France
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

1 - Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 3 mai 2017
Le Maire,

Bernard GROUCHKO

SOMMAIRE

Préambule

Partie 1 : Exposé des motifs

Partie 2 : Rappel du cadre règlementaire et de la procédure

- Le cadre règlementaire
- La procédure:
  - Synoptique de la procédure
  - **Engagement de la procédure**
  - **Consultation des Personnes Publiques Associées**
  - **Mise à disposition du public**
  - **Pièces consultatives du dossier**

Partie 3 : Justifications et présentation des modifications

- Justification
- Les modifications apportées au réglement

Partie 4 : Annexes

- Arrêté N°2016/55 du 13 décembre 2016 prescrivant la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2017 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°1 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Annonce légale du ? 2017 pour avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

PREAMBULE

- Le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 février 2014 et rendu exécutoire le 18 mars 2014.

C'est un document cadre permettant la mise en œuvre d'un urbanisme de projet au niveau local. Il se doit de rester au plus proche des réalités et des enjeux locaux en évoluant dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme afin d'atteindre les objectifs prévus par la municipalité.

La Ville assure actuellement la plus grosse opération d'urbanisme entreprise depuis la création de la commune. Il s'agit de la ZAC du Parc Princesse créé par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2011. Il y est prévu l'urbanisation d'une partie de l'ancien parc de l'Hôpital situé au sud de de la commune pour une surface maximale de 35.000 m² dont 30.000 m² à usage d'habitation.

Ce projet concerne un site paysager exceptionnel planté de 205 arbres remarquables où, avec le temps, la nature s'est fragilisée. L'objectif d'y réaliser des logements doit aussi permettre la mise en valeur de l'ancien asile impérial, de protéger les boisements tout en créant des filtres arborés entre la Ville et le nouveau quartier, de concevoir des espaces de contemplation en co-visibilité avec le monument historique qu'est l'Hôpital et de traiter les limites de façon très étudiée pour établir une porosité visuelle (ah-ah, sauts de loup). Pour rappel, la surface totale du site est de 18,2 h et la superficie constructible est de 8,9 ha.

Cette opération, classée au PLU en zone UD, est contiguë à la zone UL qui concerne le terrain propriété de l'Hôpital et elle est limitrophe des zones UC et Nb.

Compte tenu de l'état d'avancement des projets, il convient dès à présent d'apporter un certain nombre d'ajustements à la réglementation actuelle, afin notamment de porter atteinte le moins possible aux arbres et aux boisements.

Cette adaptation du règlement concerne exclusivement la mise en œuvre de la ZAC du Parc Princesse.

Il s'agit de la première modification du document depuis son approbation. Elle a été prescrite par arrêté en date du 13 décembre 2016.

Partie 1 : EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport de présentation intègre les documents supra communaux approuvés depuis la date d'approbation du PLU.

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDU) approuvé par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014.

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine (CABS) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 octobre 2015.

Ces deux documents s'imposent au PLU du Vésinet qui leur est compatible.

La modification simplifiée du PLU du Vésinet concerne exclusivement l'opération du parc Princesse et elle vise les objectifs suivants :

- Autoriser les affouillements permettant la réalisation des fondations, des stationnements souterrains ou l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales ;

- Autoriser les constructions dans la marge de recul par rapport à l'alignement sauf exceptions afin de préserver les arbres et boisements le justifiant et supprimer la contrainte de recul par rapport à la Serpentine ;

- Répondre au plus près aux règles d'implantation par rapport à l'alignement et aux emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives maintenant que l'ensemble du plan d'aménagement et que le découpage des lots est arrêté ;

- Conditionner la surface d'emprise en sous-sol à la préservation des arbres et boisements en raison de l'imposition, par l'ARS, de la contrainte de construction d'un seul niveau de sous-sol ;

- Favoriser l'imperméabilisation des terrains sur les secteurs de stationnements non-couverts, suite aux recommandations de l'ARS, lorsque des risques de pollution sont à craindre car la zone UD est en zone de captage rapprochée ;

- Favoriser une plus faible densité au sol pour préserver les boisements, en autorisant, sur des secteurs bien délimités par le plan ci-dessous, une augmentation très ponctuelle des hauteurs des constructions (de 12 à 16 m) dans le respect de la surface de plancher maximale de la zone ;
  Cette nouvelle disposition, très encadrée donnera aussi la possibilité de ne pas limiter la forme des toitures (la règle de 12 m impliquant un recours systématique aux toitures terrasses) ;

- Modifier la règlementation relative aux clôtures en réduisant leur hauteur et en autorisant des affouillements tant pour la zone UD directement concerné que

pour les zones limitrophes de l'opération - zones UC et UL, Nb - afin de mieux répondre à l'esprit de la Ville-parc et de mettre en scène le paysage ;

Partie 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

➢ Rappel du cadre règlementaire

Depuis la loi Urbanisme et habitat du 12 juillet 2003, la procédure de droit commun pour faire évoluer un PLU est la modification.
Toutefois, à côté de cette procédure, une nouvelle procédure a été introduite dans le code de l'urbanisme par les articles 1 et 2 de la loi N°2009-179 du 17 février 32009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés et le décret N°2009-722 du 18 juin 2009.

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

Elle est reprise aux articles L.123-13-1 et suivants et particulièrement à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

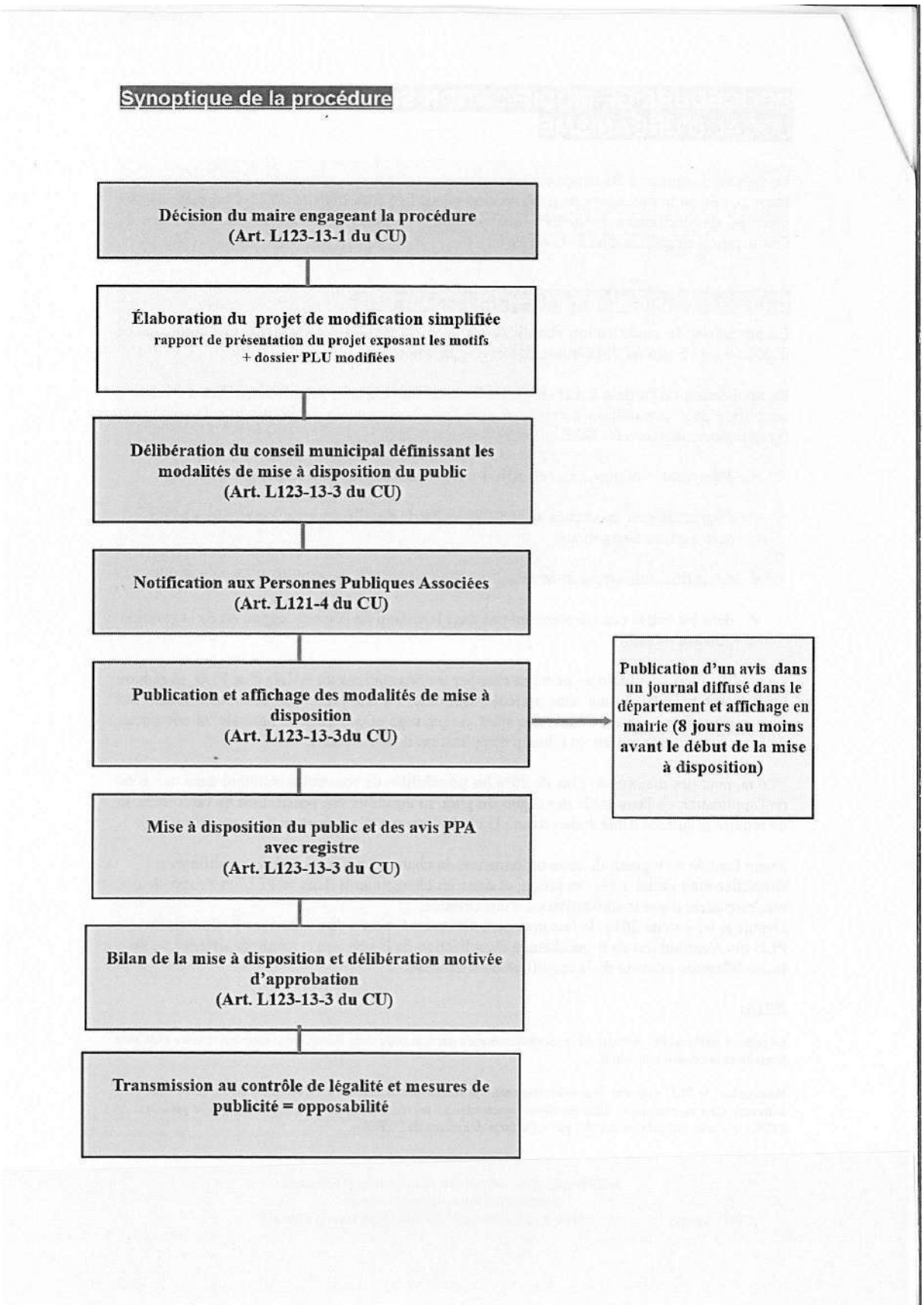
Ainsi, conformément à ces articles, tout projet de modification du PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que celle-ci :

- Ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- N'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les droits à construire dans une zone ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas les protections par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- N'induit pas de graves risques de nuisances ;
- Ne réduit pas dans une zone, les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas une zone urbaine à urbaniser ;
- N'ouvre pas une zone à l'urbanisation ;

Et/ou

- A pour effet de rectifier une erreur matérielle ;
- A pour objet de définir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements bénéficient d'une majoration du volume constructible conformément aux articles L.123-1-11 et L.127-1 du code de l'urbanisme ;
- A pour objet d'autoriser, dans le cadre prévu par les articles L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols.

➢ La procédure



➢ Engagement de la procédure

M. le Maire a signé l'arrêté prescrivant la modification simplifiée du PLU le 13 décembre 2016.

Conformément à l'article L.123-13 alinéa 3 du code de l'urbanisme, l'arrêté présente le projet de modification, l'exposé des motifs et indique qu'une délibération sera prise développant les modalités de consultation publique.

➢ Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée est notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.123-13-1 et L.121-4 du code de l'urbanisme.

- Préfet ;
- Sous-Préfet ;
- Président du Conseil Régional ;
- Président du Conseil Général ;
- Président de l'Agglomération Saint Germain Boucle de la Seine ;
- Président des chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture) ;
- Maires des communes limitrophes au Vésinet : Le Pecq, Croissy sur seine, Chatou, Montesson ;

La notification aux PPA est faite après la délibération présentée au conseil municipal du 30 janvier 2017 et avant la mise à disposition du public. Leur avis sera joint au registre de consultation du public.

➢ Mise à disposition du public

Le public pourra consulter le dossier pendant une durée d'un mois dans les conditions fixées par le conseil Municipal tel qu'il est prévu à l'article L.132-13-3 du code de l'urbanisme.

- Un registre sera mis à la disposition du public sur cette même période, soit un mois pour lui permettre de formuler ses observations.
- Un dossier numérique sera affiché sur le site internet de la Ville jusqu'à la clôture de la mise à disposition du dossier papier. Il y aura la possibilité de formuler des observations écrites à l'adresse électronique suivante : urbanisme@levesinet.fr;
- Un avis sera publié dans un journal diffusé dans le département, le « Courrier des Yvelines » au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public ;
- Ce même avis sera affiché en mairie et sur le site internet de la Ville dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- A l'issue du délai de mise à disposition, le bilan sera présenté devant le conseil municipal qui par délibération motivée pourra adopter ledit projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public ;

➢ Pièces constitutives du dossier

- L'arrêté du maire prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée ;
- La délibération du Conseil municipal relative aux modalités de mise à disposition du dossier ;
- L'avis au public et copie de la publication presse ;
- Une note de présentation de la modification simplifiée du PLU en vigueur ;
- Les pièces modifiées du PLU (PLU en vigueur, rédaction modifiée)

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

➢ Présentation

Le recours à une procédure de modification simplifiée est adapté. En effet, les modifications décrites précisément dans l'exposé des pages suivantes du présent dossier sont de faible importance et elles entrent dans les cas et les conditions définies à l'article L.123-13-3 ci-dessus rappelées.
Les modifications impactent les zones et les articles suivants :

➢ **Zone UC**

- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;

➢ **Zone UD**

- L'article 1 : « Occupations et utilisation du sol interdites » ;
- L'article 2 : « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » ;
- L'article 3 : « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » ;
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 9 : « Emprise au sol des constructions» ;
- L'article 10 : « Hauteur des constructions » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;
- L'article 12 : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » ;
- L'article 13 : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».
- L'article 14 : « Coefficient d'occupation des sols » ;

➢ **Zone UL**

- L'article 2 : « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières »
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;

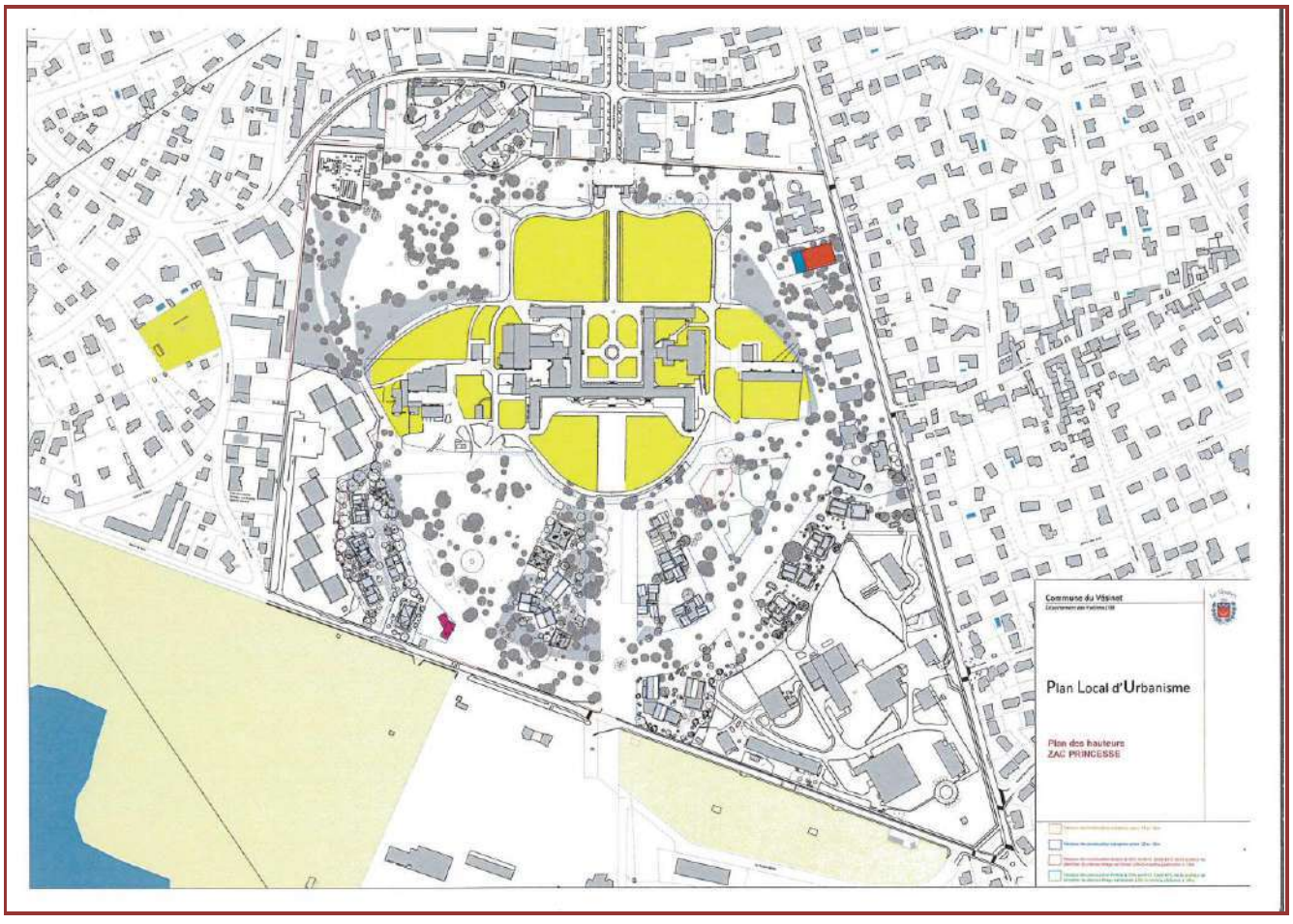
➢ **Zone N – secteur Nb**

- L'article 2 : « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » ;
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;

L'Avant-Projet (AVP) est finalisé et validé, aussi est-il indispensable d'ajuster les dispositions règlementaires des zones concernées par l'opération pour permettre l'instruction des demandes de permis de construire des différents lots.

Pour rappel, la modification simplifiée n'aura aucun impact sur la densité des constructions autorisées, elle ne majore ni ne diminue les droits à construire.
Les modifications limitées apportées aux dispositions règlementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 février 2014.
Enfin, la présente modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée car les modifications proposées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni ne comporte de graves risque s de nuisances.

➢ Le plan des hauteurs de l'opération



LES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

➢ Tableau comparatif

ZONE UC

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UC est à vocation dominante de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'espaces verts privatifs de qualité.
La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales et les modalités d'implantation offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.
Les modalités de stationnement se réalisent généralement hors des bâtiments d'habitation, soit par des espaces extérieurs en surface, soit par des constructions à usage de garage en arrière des terrains.

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

1. Champ d'application

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

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Justification :

Le projet de simplification des limites foncières de la ZAC sur le segment compris entre les zones UC et UD implique de prévoir un assouplissement des règles de distance par rapport aux limites séparatives en zone UC lorsqu'elle borde la zone UD. Les règles actuelles sont trop contraignantes et ne prennent pas en compte la préservation du paysage et des boisements

3. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade ou partie de façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

En tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m pour les limites séparatives latérales et 8 m de fond.

Par dérogation, lorsqu'une limite séparative jouxte le secteur UD: « en tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m ».

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 m.

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s)

Justification :

de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus. ➢ Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. ➢ Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives. ➢ **Un ouvrage de plein air de type treille ou pergola peut être implanté en limite séparative ou en retrait (implanté à la fois sur la zone Nb et sur la zone UC).**	*Pour permettre l'implantation d'un ouvrage de plein air, du type treille (principalement en zone N entre la zone UC et la zone UL de l'Hôpital) comme élément paysager du parc, il est proposé en secteur UC d'autoriser des contraintes d'implantation plus souples puisque le projet n'est pas encore suffisamment précis et que l'espace y afférent pas encore défini.*
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE **Paragraphes 1 à 3 inchangés** **4. Clôtures** *Traitement entre l'espace public et les constructions* L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain. *Clôtures existantes donnant sur l'espace public* Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits. *Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public* Les clôtures nouvelles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel sauf si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m. Dans ce cas, elles pourront atteindre une hauteur de 2,50 m. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux. Elles reprendront l'un des modèles existants dans la Ville-Parc : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille ou grille simple sans soubassement. Elles respecteront leur échelle (hauteur mais également épaisseur), leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles… Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits. *Clôtures en limites séparatives* Les clôtures situées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. **Par dérogation, les clôtures implantées sur des entités foncières en limite de la zone UD ne devront pas dépasser 1 m de hauteur.** **Paragraphes 5 à 6 inchangés**	***Justification :*** *L'aménagement des clôtures devra favoriser les transparences visuelles et les continuités végétales.*

ZONE UD

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UD correspond au site localisé au sud de la ville, dans le quartier Princesse et aux abords immédiats du site de l'Hôpital du Vésinet (non inclus dans cette zone) et faisant l'objet de restructuration à deux titres :

- un projet d'éco-quartier Parc Princesse où un maximum de 35 000 m² de surface de plancher (hors équipements publics) seront bâtis comprenant :

- *au moins 30 000 m² de surface de plancher consacrés au logement ;*
- *1 000 m² de surface de plancher dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureaux ;*
- *pour le solde, de l'hébergement collectif avec services et/ou d'autres formes de logements et/ou des professions libérales ;*

Étant précisé que 35 % des logements devront être des logements locatifs aidés,

*- **un secteur UDa** pour le site occupé par l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) et dont les activités de recherche scientifiques, de rang mondial, nécessitent un redéploiement sur un site restreint. Le règlement de ce secteur a pour objectif de permettre à l'IRSN de fonctionner correctement, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- **En secteur UDa** : les constructions, ouvrages ou travaux à destination à destination d'habitat autres que ceux autorisés à l'article UD2, à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières.
- ~~La modification du niveau du terrain naturel, la réalisation de talus et de buttes destinées en particulier à intégrer des niveaux enterrés ou semi enterrés ;~~
- ~~**Hors du secteur UDa** : les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations, au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées (cette interdiction concerne aussi les cours anglaises) ou ceux nécessaires aux noues et dispositifs de récupération d'eaux pluviales.~~
- **Les cours anglaises**

Justification :

Pour améliorer le confort des niveaux de sous-sol et pour permettre l'aménagement des sauts de loup en accompagnement des clôtures, il est proposé, hors du secteur UDa, d'autoriser sous condition, les affouillements et exhaussements permettant la réalisation des fondations, des stationnements souterrains ou l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols, ainsi que ceux nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : ➢ **En secteur UDa** : les constructions à usage d'habitat, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées, et si possible intégrées aux bâtiments principaux ; ➢ Les constructions à usage d'industrie à condition d'être implantées en **secteur UDa** ; ➢ ~~Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au dessus du niveau du terrain naturel.~~ ➢ **Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires :** ○ **aux noues et dispositifs de récupération d'eaux pluviales,** ○ **à l'aménagement paysager des clôtures.** ○ **aux fondations des constructions,** ○ **au stationnement souterrain nécessaire aux constructions autorisées,** ○ **à l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols,** ○ **à la réalisation d'un lac et d'une rivière**	***Justification :*** *Pour améliorer le confort d'usage des niveaux de sous-sol et pour permettre l'aménagement des sauts de loup en accompagnement des clôtures, il est proposé hors du secteur UDa, d'autoriser les affouillements et exhaussements permettant la réalisation des fondations, des stationnements souterrains, ou l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols, ou ceux nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales.*
ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC **1. <u>Règle générale</u>** Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc… La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation. **Sur le chemin de Ronde, cette largeur pourra exceptionnellement être supérieure aux dimensions ci-dessus.** Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et sa largeur doit être comprise entre 3,50 m et 5 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés aux aires de stationnement souterrain. **En secteur UDa**, il pourra être autorisé un seul accès supplémentaire sur le Chemin de Ronde. L'emplacement des nouveaux accès des véhicules doit tenir compte : ➢ du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit	***Justification :*** *Sur le chemin de Ronde, pour des raisons d'accessibilité aux constructions, il est nécessaire d'autoriser ponctuellement une ouverture aux véhicules plus importante que les dimensions actuellement inscrites dans le PLU ce d'autant qu'il s'agit, en particulier, de l'entrée située au droit de la grande coulée verte dont il y a lieu de respecter la largeur.*

être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. ➢ des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ; ➢ des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ; ➢ des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens. Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture. **1. <u>Dispositions particulières</u>** Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, surélévation d'une construction existante dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UD 3.1.	

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et **des emprises publiques** (jardins, parcs publics, places…) ~~et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables~~.

~~Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.~~

Les règles exposées ci-après ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boitiers de raccordement etc.…). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Dispositions générales

En zone UD, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement **et/ou en retrait.**
- ~~soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement~~.

Un recul minimal par rapport à l'alignement est imposé dans les cas suivants :

- 10 m le long ~~du tracé futur de la Serpentine (axe structurant du Parc Princesse)~~, le chemin de Ronde et le long de la rue de l'Ecluse sur la section comprise entre l'intersection avec la rue des Gabillons jusqu'à la parcelle de l'IRSN. ;
- ~~15 m le long de la zone Nb uniquement dans sa partie longeant la « coulée verte » du Parc Princesse.~~

En secteur UDa : les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement de :

- 10 m le long de la rue de l'Ecluse ;
- 10 m le long du chemin de Ronde.
- ~~10 m le long du tracé futur de la Serpentine (axe structurant du Parc Princesse).~~

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement, notamment les ouvrages liés à la collecte sélective des déchets sauf en présence d'arbres de haute tige. Ces annexes devront être intégrées dans les clôtures et/ou dans des dispositifs paysagers afin de ne pas avoir d'impact sur le paysage des voies publiques.

Les saillies en façades de constructions implantées en recul de la rue peuvent dépasser une épaisseur de 0,50 m à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux. **Cette épaisseur sera limitée à 0,50 m pour les constructions situées le long de la rue de l'Ecluse.**

~~Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe est interdite dans la marge de recul.~~

Les marges de recul devront être traitées comme des espaces de transition et présenter une qualité de traitement végétal permettant de maintenir la notion de parc boisé habité en conservant notamment les allées et les boisements de qualité existante. Des prescriptions particulières peuvent le cas échéant être imposées pour la réalisation des entrées charretières.

Justification :

En zone UD, la Serpentine constitue une emprise publique majeure doublée d'une piste cyclable qui irrigue l'ensemble du quartier d'où le fait que la présente règle s'applique aux emprises publiques piétonnes ou cyclables

Justification :

Il n'y a plus de constructions existantes dans la zone UD à ce jour.

Justification :

Il est proposé, en certains endroits de la zone UD, d'autoriser les constructions dans la marge de recul afin de préserver les arbres et boisements le justifiant.

Il est proposé de supprimer la contrainte de recul minimal de 10 m par rapport à la Serpentine dont la qualité paysagère est assurée par le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères de la ZAC Parc Princesse.

Les limites de lots définies dans le dossier réalisation de la ZAC Princesse prennent en compte le recul de 15 m minimum le long de la zone Nb dans sa partie longeant la coulée verte au sud de l'Asile Impérial.

La Serpentine est située à une distance de la zone UDa très supérieure à 10 m.

Justification :

Il est proposé, dans la marge de recul, de rendre possible la construction de locaux annexes et des modifications du niveau du sol. En effet, la préservation de zones boisées sur ces secteurs est assurée par les contraintes inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères de la ZAC Parc Princesse.

Justification :

Il n'y a plus de constructions existantes dans la zone UD à ce jour.

~~**Dispositions particulières**~~

~~Pour les constructions existantes lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.~~

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

1. Champ d'application

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

~~Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.~~

Les règles exposées ci-après ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boitiers de raccordement etc.…). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Justification :

Il n'y a plus de constructions existantes dans la zone UD à ce jour.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UD : Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

Nonobstant ce qui précède, un recul de 10 m est exigé par rapport à la limite séparative du secteur UDa.

Justification :

Il est proposé que soit reprise la contrainte du secteur UDa sur lequel est implanté l'IRSN, de respecter une marge de recul de 10 m par rapport à la limite séparative.

En secteur UDa, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives, à l'exception des annexes ou des constructions d'une hauteur totale de 4 m maximum qui peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

3. Calcul des retraits

En zone UD, le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade ou partie de façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche**.**

Justification :

Il est proposé, en certains endroits de la zone UD, d'autoriser les constructions dans la marge de recul avec un minimum de 5 mètres afin de préserver les arbres et boisements le justifiant.

En tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 12 m.

Cette distance peut-être exceptionnellement ramenée à la demi hauteur du bâtiment mesurée sans être inférieure à 5 m ~~pour préserver les arbres mentionnés à l'article 13 du présent règlement et répertorié en annexe et espaces verts protéger identifiés sur le plan de zonage.~~ **si la préservation des arbres et boisements le justifie. Cette disposition concerne l'ensemble des bâtiments implantés sur le lot concerné (même s'ils ne sont pas en contact direct avec les arbres ou avec le boisement)**

Justification :

Le projet de simplification des limites de la ZAC sur le segment compris entre les zones UC et UD, implique de prévoir un assouplissement des règles de distance par rapport aux limites séparatives en zone UD

En secteur UDa, en tout point d'une façade, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à une distance correspondant à la

hauteur de la construction avec un minimum de 10 m. **Les annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 m. Pour le calcul des retraits : ➢ La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit. ➢ ~~Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.~~ **<u>Dispositions particulières</u>** ➢ **Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.** ~~Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :~~ ➢ ~~Pour les constructions existantes: lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus à l'article UD 7.3.~~ ➢ ~~Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement.~~	*lorsqu'elle borde la zone UC. Les règles actuelles sont trop contraignantes si l'on veut préserver le paysage et les boisements.** **Il y a lieu de préciser que ceci concerne l'ensemble des immeubles de l'ilôt.* ***Justification :*** *Dans la zone UD, il n'est pas fait référence au dispositif des cours communes comme dans le reste du règlement du PLU. Il est préférable de l'introduire, en particulier pour le lot A dont la morphologie est très contrainte.* ***Justification :*** *Il n'y a plus de constructions existantes dans la zone UD à ce jour.*

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette ~~et l'emprise en sous-sol ne peut excéder 45 %~~. **L'emprise en sous-sol devra éviter de porter atteinte aux principes de préservation des arbres et boisements**. Le coefficient d'emprise au sol ~~et en sous-sol~~ des constructions est majoré de 15 % pour les équipements publics, **soit un total de 55%**. ~~Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.~~ Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc.…). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.	***Justification :*** *Les règles de construction en sous-sol fixées par l'ARS pour préserver la nappe phréatique imposent de ne construire qu'un seul niveau de sous-sol.* *Le respect des règles en matière de stationnement (article UD12) et du principe de réalisation d'un seul niveau de sous-sol peut induire une emprise en sous-sol supérieure à 45%. Aussi, est-il proposé de conditionner la surface d'emprise en sous-sol à la préservation des arbres et boisements.* *La précision apportée a pour objet d'éviter une ambiguité sur le calcul de la majoration (il ne s'agit pas de 15% des 40%)* ***Justification :*** *Il n'y a plus de constructions existantes dans la zone UD à ce jour.*
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS **1. Champ d'application** La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction **ou bien exceptionnellement, pour les parcelles en limite du Chemin de Ronde, à partir du point altimétrique avant travaux de ladite voie**. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. **2. Règle générale** **Dans une bande de 45 m de largeur par rapport à la rue de l'Ecluse**, la hauteur maximale des constructions, **équipements publics inclus**, est limitée à 12 m, **hors acrotère d'une hauteur maximale de 1 m**. ~~équipements publics inclus.~~ **Sur le reste de la zone UD, les hauteurs peuvent atteindre 12 m, hors acrotère d'une hauteur maximale d'1 m, sauf pour les gabarits dessinés sur le plan ci-après dans le respect de la surface de plancher maximale de la zone.** Le gabarit des futurs bâtiments ne devra pas venir concurrencer la perspective sur le monument historique. ~~En conséquence la hauteur totale des bâtiments bordant la coulée verte ne devra pas dépasser l'égout des ailes latérales (R+2 maximum) situées de part et d'autre du pavillon central de l'ancien asile impérial (côte NGF depuis le terrain naturel).~~ ~~Au delà, l'épannelage du reste du programme sur l'ensemble des terrains de l'Hôpital ne devra pas dépasser un R+3 (12 m maximum) et sera fonction de l'étude d'impact des constructions dans le site et notamment des vues depuis les coteaux opposés de la Seine.~~ **Pour les annexes**, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m au faîtage en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan. **En secteur UDa,** leur hauteur maximale totale est portée à 4 m au faîtage. Ne sont pas comptés les ouvrages situés en toiture tels que souches de cheminée et de ventilation, antenne, dispositifs de production d'énergie renouvelable, **machinerie d'ascenseur, garde-corps** … dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur **de** 2 m. A l'exception du secteur UDa, ces	***Justification*** *La hauteur de 12 m est portée à 13 m incluant l'acrotère afin de permettre l'édification d'acrotère de 1 m de haut et de permettre ainsi la dissimulation des édicules techniques en toiture.* *Cette hauteur s'applique sur la totalité d'une bande de 50 m le long de la rue de l'Ecluse.* *En dehors du secteur ci-dessus, afin de favoriser une plus faible densité au sol et de préserver les arbres et boisements, il est proposé, ponctuellement sur des secteurs bien délimités, d'autoriser une hauteur de bâtiment de 16 m au lieu de 12 m.* *Ces hauteurs sont identifiées sur le plan annexé au règlement du PLU. Cette augmentation ponctuelle des hauteurs est autorisée dans le respect de la surface de plancher maximale de la zone.*

ouvrages **(sauf les garde-corps)** devront être implantés en retrait de la verticale de façade d'au moins 3 m. ~~**3. Dispositions particulières**~~ ~~Des travaux de reconstruction, d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction ou installation existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie par le présent article peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.~~	***Justification :*** *Il n'y a plus de constructions existantes dans la zone UD à ce jour.*

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Paragraphes 1 à 2 inchangés

3. Clôtures

En **secteur UDa** :

- le mur d'origine (haut mur de moellons beurrés à fleur) doit être maintenu dans son intégralité architecturale, sauf pour y réaliser un accès supplémentaire chemin de Ronde, dans les conditions définies à l'article 3.
- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 m.
- les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences locales.

Pour toute la zone UD :

- sont proscrits pour toutes clôtures, les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC **et de ferronneries faussement décoratives**.
- les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
- les clôtures seront **ajourées sans dispositif d'occultation et** doublées d'une haie vive d'essences locales.
- **la construction de clôtures au sein des parcelles est proscrite. Seules les haies végétales sont admises**.

3.1. Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

3.2. Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Le mur d'origine (haut mur de moellons beurrés à fleur) **doit en principe être préservé étant précisé que** ~~être maintenu dans son intégralité architecturale~~, la création d'un certain nombre d'accès supplémentaires est autorisée sous réserve que ceux-ci soient ~~fortement~~ justifiés par la nécessité du projet ~~et en évitant toute surenchère de percements~~. **En cas de création de percements, la hauteur du portail ou de la clôture qui se substitue au mur d'origine ne pourra être plus haut et devra être constitué d'un barreaudage**.

~~Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 2 m et continus sur plus de 10 m peuvent, lors de travaux, être rabaissés à une hauteur maximale de 0,70 m ou être séquencés tous les 10 m par une baie, d'une largeur de 4 m, permettant d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenant à la clôture. Les murs rabaissés doivent être surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel.~~

3.3. Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

~~Les clôtures doivent être constituées :~~

- ~~soit d'un mur de soubassement de 0,30 m maximum surmonté d'une grille d'une hauteur de 0,70 m maximum,~~
- ~~soit d'un dispositif à claire voie (grille en serrurerie) ou d'une haie vive.~~

~~La hauteur ne devra pas dépasser 1 m par rapport au niveau du terrain naturel ou du trottoir.~~

Les portails doivent être simples, en ~~adéquation~~ **cohérence architecturale** avec la clôture. ~~Tout dispositif d'occultation est interdit.~~

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.10 m par rapport au niveau du terrain naturel

- **Par dérogation, la hauteur maximale des clôtures de l'hôpital peut être :**
  - **de 1.90 m,**

Justification :

L'aménagement des clôtures devra favoriser les transparences visuelles et les continuités végétales.

○ **de 1.10 m en cas d'aménagement d'un ah-ah ou d'un saut de loup.** **Voir schéma relatif aux clôtures des clôtures** ~~En fonction des caractéristiques de la rue,~~ Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies **et emprises** publiques (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait. Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à la qualité de limites paysagères en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. ~~Sont proscrits :~~ ~~➢ Les nattes et canisses plastifiées ou en bambous, les fils barbelés et les tôles ondulées~~ ~~➢ L'emploi du PVC et de ferronneries faussement décoratives.~~ *3.4. Clôtures entre limites séparatives* Les clôtures doivent être constituées : ➢ d'un dispositif à claire voie **et/**ou d'une haie vive. **La hauteur totale ne devra pas dépasser 1 m par rapport au terrain naturel.** **Par dérogation, les clôtures implantées en limite séparative avec la zone UC ne devront pas dépasser 1 m de hauteur.** **Paragraphes 4 à 5 inchangés**	***Justification :*** *L'aménagement des clôtures devra favoriser les transparences visuelles et les continuités végétales.* *Elles participent à la mise en scène du paysage d'où la nécessité d'un schéma qui prévoit les différentes hauteurs selon l'emplacement de la clôture et le contexte dans lequel elle s'insère*

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Les emplacements de stationnement devront être réalisés en sous-sol au minimum à hauteur de 80 % des besoins totaux de l'opération. En cas de stationnements non-couverts, leur accès et les emplacements devront être traités avec des matériaux ~~perméables~~ **imperméables** et plantés d'un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m². Si la configuration des lieux ne permet pas un tel accompagnement végétal et pour la moitié au plus des places à réaliser en surface, les arbres seront alors remplacés par des buissons.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1. Pour les constructions à destination d'habitation et assimilées

lace par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.

lace par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

lace pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes ou de personnes handicapées.

1.2. Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat

lace de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les bureaux et 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de vente pour les commerces et l'artisanat.

1.3. Pour les constructions à destination d'industrie

lace de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher.

1.4. Pour les constructions nécessaires aux services publics

besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UD 12.1, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UD 12.1, en prenant en compte la superficie totale de la construction après extension.

2.2 Pour les changements de destination

Justification :

L'A.R.S demande l'imperméabilisation des terrains sur les aires de stationnement non-couvertes lorsque des risques de pollution sont à craindre car la zone UD est soumise à la servitude de captage rapprochée de la nappe de Croissy sur Seine.

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

3. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur *(code de la construction et de l'habitation)*.

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux,…), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de garages souterrains, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ; si elles ne peuvent éviter de s'implanter dans la marge de recul, elles doivent y avoir une pente inférieure à 5 %.

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) seront prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser uniquement si elles sont affectées à un même logement.

Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul et de retrait de constructions implantées sur un terrain limitrophe de la zone N (pelouses, coulées vertes, lac et rivières).

4. Le stationnement des deux roues

Hormis dans le cas des équipements publics, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations autorisées dans la zone UD un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².

En secteur UDa : Pour les constructions nouvelles, des emplacements dédiés :

- aux vélos doivent être aménagés sur une superficie correspondant au moins à 1 % de la surface de plancher. Au moins 50 % de cette surface doit être réalisée sous forme de local couvert, clos et aisément accessible ou intégré dans le volume des constructions principales ;
- aux deux roues motorisées doivent être aménagés sur une superficie correspondant au moins à 1 % de la surface de plancher.

ARTICLE UD 13

Règle générale

Des espaces libres doivent être aménagés sur au moins 50 % de la surface du terrain d'assiette dont 35 % sera traité en espaces verts de pleine terre, **hormis dans le cas des équipements publics.**
En secteur UDa, ce ratio est **fixé** à 35 % de la superficie du terrain d'assiette traités en espace verts, dont au moins 30 % en pleine terre.

Les surfaces aménagées en toitures terrasses végétalisées (avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm) peuvent être comptabilisées à hauteur de 50 % de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,20 m pour du gazon et 0,50 m pour des plantations arbustives.

Il doit être planté au minimum un arbre par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction.

Les espaces de stationnement devront être plantés à hauteur d'un arbre pour 50 m² d'espaces de stationnement.

En secteur UDa, ce ratio est fixé à un arbre pour 100 m² d'espaces de stationnement.

Justification :

Les équipements publics sont dispensés de l'obligation de réaliser 50% de la surface du terrain d'assiette dont 35% doit être traité en espaces verts de pleine terre puisque l'emprise au sol autorisée à l'article UD 9 est à 55%.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UD, hors secteur UDa, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de l'éco-quartier Parc Princesse, la surface de plancher maximale est de 35 000 m² (hors équipements publics) comprenant :

- au moins 30 000 m² de surface de plancher consacrés au logement ;
- 1 000 m² **maximum** de surface de plancher dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureaux ;
- pour le solde, de l'hébergement collectif avec services et/ou d'autres formes de logements et/ou des professions libérales.

La répartition de la surface de plancher par lot sera la suivante :

- **Lot A : 6 600 m²**
  - **Lot A1 : 5100 m²**
  - **Lot A2 : 1300 m²**
  - **Lot A3 : 200 m²**
- **Lot B : 2 800 m²**
- **Lot C : 4 700 m²**
- **Lot D : 4 700 m²**
- **Lot E : 3 300 m²**
- **Lot F : 7 800 m²**
  - **Lot F1 : 5000m²**
  - **Lot F2 : 2800 m²**
- **Lot G : 5 100 m²**

Justification :

La densité de surface de plancher de chaque lot est strictement définie.

ZONE UL

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UL comprend des

constructions et installations d'intérêt collectif répartie au sein des quartiers de la Ville-Parc du Vésinet. *Elle comprend un secteur ULa dédié au site de l'Hôpital du Vésinet.* *La vocation de la zone UL est de leur permettre un fonctionnement correct, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.*	

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat autres que ceux autorisés à l'article UL2 ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que chaufferies, climatisations, …;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions ou à la réalisation de cours anglaises et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel.
- **Les affouillements et exhaussements du sol naturel en secteur ULa à condition d'être nécessaires :**
  - **aux noues et dispositifs de récupération d'eaux pluviales ;**
  - **à l'aménagement paysager et à l'aménagement paysager des clôtures ;**

Justification :

Pour permettre l'aménagement des sauts de loup en accompagnement des clôtures, il est proposé d'autoriser les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures, à la réalisation de noues et de dispositifs de récupération des eaux pluviales.

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

2. <u>Dispositions générales</u>

Les constructions doivent être implantées :

- **Pour les terrains d'une largeur de façade égale ou inférieure à 18 m** : en recul minimum de 6 m ou à l'alignement, mais sans que les parties à l'alignement ne

concernent plus des deux tiers (2/3) de la largeur de façade de terrain sur l'emprise publique ; ➢ **Pour les terrains de plus de 18 m de largeur de façade** : en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement. Dans ce cas, toute modification du niveau du sol est interdite dans la marge de recul. ➢ **Pour les terrains limitrophes de la zone N** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement. Dans ce cas, toute modification du niveau du sol est interdite dans la marge de recul. ➢ **Pour les terrains limitrophes du secteur Nb, il n'est pas fixé de recul minimal à compter de la voie publique ou de l'emprise publique (jardins, parcs publics, places…)**	***Justification :*** *La configuration de l'équipement public constitué du terrain et les constructions formant le groupe scolaire Princesse implique une souplesse d'implantation des constructions par rapport à la marge de recul afin de permettre l'extension de la maternelle implantée à proximité de la zone Nb*

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Paragraphes 1 à 3 inchangés

4 Clôtures

4.1. Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

4.2. Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

- Clôtures existantes donnant sur l'espace public

En zone UL, les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs.
Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement doivent, à l'occasion de travaux, être retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 2 m et continus sur plus de 10 m peuvent, lors de travaux, être rabaissés à une hauteur maximale de 0,70 m ou être séquencés tous les 10 m par une baie, d'une largeur de 4 m, permettant d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture. Les murs rabaissés doivent être surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 2 m par rapport au niveau du trottoir.

~~En zone ULa (terrain de l'Hôpital), le mur d'origine (haut mur de moellons beurrés à fleur) doit être maintenu dans son intégralité architecturale, la création d'un certain nombre d'accès supplémentaires est autorisée sous réserve que ceux ci soient fortement justifiés par la nécessité du projet et en évitant toute surenchère de percements.~~

Justification :

L'assiette foncière de l'Hôpital implique que la zone ULa n'est plus concernée par le mur d'enceinte sis rue de l'Ecluse, chemin de Ronde

- Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Les portails doivent être simples, en ~~adéquation~~ **cohérence architecturale** avec la clôture. Les pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 3,50 m pour un accès simple et 5 m en cas de double sens.

En zone UL, les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à ~~2 m~~ **1.90 m** par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel. ~~Elles peuvent comporter des parties pleines, à condition que celles-ci ne dépassent pas une hauteur supérieure à 0,70 m mesurée à partir du niveau du trottoir~~. Les clôtures seront **ajourées sans occultation et** doublées d'une haie vive d'essences locales.

Justification :

L'aménagement des clôtures devra favoriser les transparences visuelles et les continuités végétales.

Elles participent à la mise en scène du paysage d'où la nécessité d'un schéma qui prévoit les différentes hauteurs selon l'emplacement de la clôture et le contexte dans lequel elle s'insère.

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes peuvent avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel et seront en adéquation avec les clôtures.

~~Si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m, les clôtures peuvent comporter des parties pleines, à condition que celles ci ne dépassent pas une hauteur supérieure à 0,70 m mesurée à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel. Elles peuvent atteindre une hauteur de 2,50 m et, dans ce cas, les pilastres ne peuvent dépasser une hauteur de 2,80 m.~~

~~Toutes les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences locales.~~

En secteur ULa (terrain de l'Hôpital), les clôtures **devront strictement et exclusivement respecter les indications du schéma relatif aux clôtures joint en annexe.** Elles seront constituées d'une grille à claire-voie et leur hauteur maximale est fixée : ~~Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une hauteur maximale de **2.50 m** 3,50 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel et seront en adéquation **cohérence architecturale** avec les clôtures. Celles ci seront doublées d'une haie vive d'essences locales~~. • Les clôtures situées sur limites séparatives En zone UL, elles auront une hauteur maximale de ~~2 m~~ **1.90 m** par rapport au terrain naturel. En secteur ULa, les clôtures **devront strictement et exclusivement respecter les indications du schéma relatif aux clôtures joint en annexe.** ~~elles auront une hauteur maximale de 3 m par rapport au terrain naturel.~~ Dans tous les cas, elles seront **sans occultation et** doublées d'une haie vive d'essences locales. **Paragraphes 5 à 6 inchangés**	

ZONE N

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone N correspond aux espaces verts publics dans la ville : il s'agit principalement des pelouses et coulées vertes de la Ville-Parc du Vésinet ainsi que son réseau de lacs et rivières artificiels, éléments structurants de la Ville-Parc strictement protégés.

Elle comprend deux secteurs et un sous-secteur pour des vocations particulières :

- *le secteur Na, pour accompagner l'existence d'un équipement de restauration et des tennis sur l'Ile des Ibis ;*
- *le secteur Nb, pour des sites naturels non classés où la vocation de détente peut s'accompagner de la création de voies de desserte automobile ou de circulation douce et d'installations légères : il s'agit des squares existants ou futurs répartis dans plusieurs quartiers de la Ville et des grands espaces verts aux abords immédiats du projet d'éco-quartier du Parc Princesse.*
- *le sous-secteur Nb1 (abords du terrain des Aiguilleurs) correspond à des sites naturels non classés qui n'ont pas pour vocation à accueillir des équipements particuliers.*

La zone N et son secteur Na sont des sites classés au titre des monuments naturels et sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles sont compatibles avec l'environnement:

En secteur Na : les travaux de requalification ou d'amélioration à condition de porter sur les constructions ou installations existantes et d'être à vocation **:**

- de commerce de restauration ;
- d'intérêt collectif (tennis) ;
- d'habitation destinée aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des tennis existants et à condition d'être intégrés dans le volume des constructions principales existantes ;
- d'aire de jeux ;

En secteur Nb : les aménagements de loisirs, les aménagements de dessertes viaires ponctuellement accompagnées de stationnements paysagers le long des voies, les aménagements de dessertes piétonnes et de circulations douces, **les ouvrages de plein air**, les constructions et les installations légères nécessaires à l'accompagnement de l'accueil du public dans les parcs et jardins (surveillance, entretien, aires de jeux pour enfants).

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. **2. Dispositions générales** Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise publique ou en tenant lieu. Toute modification du niveau du sol **(à l'exception de la zone Nb)** et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul. **3. Dispositions particulières** Les travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.	***Justification :*** *Pour permettre l'aménagement des sauts de loup en accompagnement des clôtures, il est proposé d'autoriser les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales.*

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

1. Champ d'application

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

~~Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.~~

Les règles exposées ci-après ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boitiers de raccordement etc.…). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond.

En zone ND : **Il n'est pas fixé de marge minimale de retrait**.

Justification :

Pour permettre l'implantation d'un ouvrage de plein air du type treille comme élément paysager du parc, il est proposé d'autoriser des contraintes d'implantation plus souples car le projet n'est pas encore suffisamment précis et l'espace y afférent pas encore défini.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Paragraphes 1 à 3 inchangés

4. Clôtures

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures implantées à l'alignement

ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1 m compté par rapport au niveau du trottoir, porté à 3 m en secteur Nb.

Elles peuvent comporter des parties pleines, à condition que celles-ci ne dépassent pas une hauteur supérieure à 0,70 m comptée à partir du niveau du trottoir.

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m par rapport au niveau du trottoir (portée à 3,50 m en secteur Nb) et sur une largeur qui ne pourra dépasser 0,50 m, tournés vers l'emprise publique. Les pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 3,50 m pour un accès simple et 5 m en cas de double sens.

Les clôtures implantées dans le périmètre du Parc Princesse devront

strictement et exclusivement respecter les indications du schéma relatif aux clôtures joint en annexe. Les clôtures situées sur limites séparatives : En zone N, elles doivent être en priorité constituées d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel et incorporé à la haie afin de permettre des continuités végétales et écologiques. En secteur Nb, elles auront une hauteur maximale de ~~3 m~~ **1.90 m** par rapport au terrain naturel. **Les clôtures implantées dans le périmètre du Parc Princesse devront strictement et exclusivement respecter les indications du schéma relatif aux clôtures joint en annexe.** **Paragraphes 5 à 6 inchangés**	***Justification :*** *L'aménagement des clôtures devra favoriser les transparences visuelles et les continuités végétales.* *Elles participent à la mise en scène du paysage d'où la nécessité d'un schéma qui prévoit les différentes hauteurs selon l'emplacement de la clôture et le contexte dans lequel elle s'insère.*

Partie 4 - ANNEXES

Arrêté N°2016/55 du 13 décembre 2016 prescrivant la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme du Vésine

République Française

MAIRIE DU VESINET

ARRETE REGLEMENTAIRE
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EF
N° 2016/55

Le Maire de la Ville du VESINET,

Vu l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le décret N°2012-290 du 29 février 2012 ;
Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants, L.153-40 et R.153-41 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet et la date du 18 mars 2014 rendant ce document exécutoire ;

Considérant que la procédure de modification définie dans l'article L.153-45 du code de l'urbanisme peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que pour permettre la mise en œuvre de la ZAC du Parc Princesse et d'impacter le moins possible l'environnement boisé des futures constructions, il y a lieu de modifier certaines dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme, en particulier celles relatives aux gabarits des constructions autorisées par le règlement de la zone UD.
Il s'agit de réduire l'emprise au sol du bâti afin de préserver le couvert boisé en autorisant ponctuellement des dépassements de hauteur maximum du bâti sans aucune augmentation de la surface de plancher autorisée qui restera fixée à 35 000 m² hors équipements publics au PLU.
Certaines dispositions des zones UD, UL, N contiguës à l'opération sont aussi modifiées particulièrement en ce qui concerne le traitement des clôtures ;
Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'Urbanisme, seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées ;
Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, il sera présenté le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRETE :

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

Article 2 : Le projet de modification simplifié N°1 du PLU du Vésinet est engagé afin d'assurer un meilleur encadrement règlementaire des projets de construction de la ZAC du Parc Princesse notamment :
- Sur les règles de gabarit dans la zone UD ;
- Sur les règles de prospect dans les zones UC, UD, N sous-secteur b ;
- Sur les règles relatives aux clôtures dans les zones UC, UD, UL, N ;

Article 3 : Le projet de modification simplifié du PLU N°1 du Vésinet sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant la mise à disposition au public ;

Article 4 : Il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°1 du PLU du Vésinet, dont les modalités seront définies par délibération du Conseil Municipal ;

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifié N°1 du PLU, objet de la présente délibération et éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public sera soumis à l'approbation du conseil Municipal du Vésinet.

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

Article 7 : Copie du présent arrêté sera adressé à M. le Préfet.

Fait au Vésinet,
Le 5 décembre 2016,

Le Maire

Bernard GROUCHKO

Délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2017 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°1 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20170130-1250-03b-DE
Date de télétransmission : 02/02/2017
Date de réception préfecture : 02/02/2017

Département des Yvelines

Le Vésinet

Date de convocation : 24/01/2017

Date de l'affichage : 24/01/2017

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Présents : 28

Votants : 31

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :

N° 03

Procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme : définition des modalités de la mise à disposition du public

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DU VÉSINET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 JANVIER 2017

L'an deux mille dix-sept,

Le trente janvier à vingt heures trente,

Le Conseil municipal de la Ville du Vésinet, légalement convoqué le vingt-quatre janvier 2017, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de M. Bernard GROUCHKO, Maire.

PRÉSENTS : M. GROUCHKO, Maire, M. F.JONEMANN, M. CAROUR, Mme TORNO, M. ELKAEL, Mme POLITIS, M. JONCHERAY, Mme GENEIX, Mme GODEST, M. GUIZA, Maires adjoints.

M. VINTRAUD, M. COLLIEZ, Mme RABIAN, M. de la GUERONNIERE, M. GLUCK, Mme JOST, Mme VAN ECK, Mme BERTIN (arrivée à 20h40), M. GOZLAN, Mme HAUSTRAETE, M. LAGRANGE, M. BONNIN, Mme GATTAZ (partie à 23h10), Mme PREVOT-HUILLE, Mme CEZARD, Mme PLESSIER-CHAUVEAU (arrivée à 20h50), M. GRIPOIX, M. MICHEL, M. LORENZI, Conseillers municipaux.

ABSENTES EXCUSÉES :
Mme DANESI a donné pouvoir à M. JONCHERAY
Mme WILLEMIN a donné pouvoir à M. MICHEL
Mme GATTAZ ayant quitté la séance à 23h10 a donné pouvoir à M. BONNIN

ABSENTS :
Mme MINEL
M. CHESNAIS

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
M. de la GUERONNIERE

Délibération n°1250-03 du 30/01/2017 Page 1 sur 3

1250-03 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Délibération présentée par Monsieur François JONEMANN, Maire adjoint en charge de l'Urbanisme, du Site, des Affaires juridiques et des Établissements Recevant du Public.

A) FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 et L.153-36 du Code de l'urbanisme,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 13 février 2014 par délibération n°1228-02 du Conseil municipal et rendu exécutoire le 18 mars 2014,
Vu le rapport de présentation de la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme joint en annexe de la présente délibération,
Vu le Règlement du Plan local d'urbanisme comportant les indications des modifications apportées joint en annexe de la présente délibération,
Vu le Règlement du Plan local d'urbanisme modifié joint en annexe de la présente délibération,
Vu le plan des hauteurs de la ZAC Princesse joint en annexe de la présente délibération.

B) PRESENTATION DU PROJET

Monsieur François JONEMANN rappelle à l'assemblée que le Plan local d'urbanisme (P.L.U) a été approuvé par le Conseil municipal en date du 13 février 2014, soit avant que les études relatives à l'opération du Parc Princesse soient finalisées.

Aussi, la Ville souhaite modifier certaines dispositions du règlement qui concernent exclusivement le projet d'éco-quartier du Parc Princesse, à savoir certains articles de la zone UD ainsi que certaines dispositions des zones UC, UL et N contigües à cette opération.

Afin de permettre la concrétisation du projet et d'impacter le moins possible l'environnement boisé des futures constructions, il convient de :

- modifier les conditions permettant la réalisation des affouillements et des exhaussements afin de permettre l'éclairage naturel et la ventilation des sous-sols de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures, à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales ;
- autoriser ponctuellement des constructions dans la marge de recul par rapport à l'alignement afin de préserver les arbres et boisements le justifiant et supprimer la contrainte de recul par rapport à la serpentine ;
- conditionner la surface d'emprise des sous-sols à la préservation des arbres et boisements en raison de l'imposition par l'Agence Régionale de Santé (ARS) de la contrainte de construction d'un seul niveau de sous-sol ;
- favoriser l'imperméabilisation des terrains sur les secteurs de stationnement non couverts à la suite des recommandations de l'ARS pour éviter tout risque de pollution (la zone ND étant en zone de captage rapprochée) ;
- permettre une modification des gabarits des constructions autorisées par le règlement de la zone UD afin de réduire l'emprise au sol du bâti, pour préserver le couvert boisé, en autorisant ponctuellement des dépassements de hauteur maximum du bâti sans aucune augmentation de la surface de plancher autorisée, qui restera fixée à

35 000 m² hors équipements publics au P.L.U et sans dépasser 20 % pour chacune de ces règles, afin de rester dans le cadre de la modification simplifiée.

Ces nouvelles dispositions permettront d'assurer un aménagement et une urbanisation cohérents et les plus qualitatifs possibles avec le territoire concerné.

Dans ce cadre, le dossier de modification simplifiée sera mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie pendant une durée d'un mois, du mercredi 8 mars au samedi 8 avril 2017. Durant cette période :

- les observations du public pourront être consignées dans un registre, disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie – à savoir le lundi de 13h30 à 18h, le mardi, le mercredi, le jeudi et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h (sauf le vendredi jusqu'à 17h30), ainsi que le samedi de 8h30 à 12h ;
- les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention de Monsieur le Maire, en précisant l'objet « modification simplifiée du PLU », 60 boulevard Carnot, 78116 LE VESINET Cedex, qui l'annexera au registre.

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

C) DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Considérant que le projet de délibération a été présenté lors de la commission « Urbanisme – Site » en date du 1er décembre 2016,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur François JONEMANN, Maire adjoint en charge de l'Urbanisme, du Site, des Affaires juridiques et des Etablissements Recevant du Public, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

APPROUVE les modalités de la mise à disposition du public pour la modification simplifiée du P.L.U telles que définies ci-dessus.

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 pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

La présente délibération publiée le 02/02/2017
est exécutoire à la date du 02/02/2017
en application de la loi 82-213 du 2 mars 1982

Au Vésinet, le 02/02/2017
Le Maire

Le Maire,

Bernard GROUCHKO

Délibération n°1250-03 du 30/01/2017

Page 3 sur 3

Annonce légale du 22 février 2017 pour avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet



nonces légales

e Marchés Publics
laptee article 28
nferieurs à 25 000 €uros HT

S, CHEFS D'ENTREPRISES
brique est faite pour vous
ez les marchés publics à 25 000 €
llectivités, établissements publics
t administrations de votre région.
trouverez également sur le site
centraledesmarches.com

te stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel
tembre 2016 soit 5,25 € ht la ligne.
és que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012,
ales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées
ournaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne
e de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

nés Publics
adaptee

DES ESSARTS-LE-ROI
s installations de chauffage (P2)
IE ADAPTÉE
iels de l'organisme acheteur : Les Essarts-le-Roi,
ymond POMMET, 18, rue du 11 Novembre 1918 - CS 60700
Roi - Tél. : 01 30 46 48 84, Fax : 01.30.90.88.49.
rts-le-roi.org.

Avis administratifs

7154195501

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

relative au projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

AVIS ADMINISTRATIFS

Par délibération n° 2017-03 en date du 30 janvier 2017 et en application des articles L-153-45 et L.153-46 du code de l'urbanisme, le maire du Vésinet a engagé la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU ont été définies par délibération n° 1250-03 en date du 30 janvier 2017.

La mise à disposition se déroulera à la mairie du Vésinet, hall de l'Hôtel de Ville, 60, boulevard Carnot, pendant 32 jours consécutifs du mercredi matin 8 mars au samedi matin 8 avril 2017 inclus.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier de projet de modification simplifiée n° 1 du PLU et des pièces qui l'accompagnent et consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- le lundi après-midi de 13 h 30 à 18 h 00 ;
- le mardi, mercredi, jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00, sauf le vendredi jusqu'à 17 h 30 ;
- le samedi de 8 h 30 à 12 h 00 pendant toute la durée de la mise à disposition du public.

Le dossier sera également consultable sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de la mise à disposition du public (www.levesinet.fr).

Vie des sociétés

7154116001

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte sous seing privé en date du 2 janvier 2016, à Villennes-sur-Seine, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : SCI YVON.

Forme : société civile immobilière.

Siège social : 525, chemin du Raidillon, 78670 Villennes-sur-Seine.

Objet : acquisition, administration et la gestion par bail, location ou toute autre forme de tous immeubles et biens immobiliers, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au RCS.

Capital social fixe : 1 000 euros divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune.

Cession de parts et agrément : les parts sociales sont librement cessibles entre associés représentant au moins 10 % du capital social et au profit des ascendants ou des descendants du cédant.

Gérance : Mlle YVON Julie, née le 10 mai 1983 à Bois-Guillaume, demeurant 156, rue Michel-Giraux, 78670 Villennes-sur-Seine, de nationalité française.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles.

Pour avis

7154350801

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte SSP en date du

7154196701

MODI
L'OB

Aux terme
mixte du 5 f
COUTANT E
actions simp
euros, siège
Nom, 78112
les n° 531 62
Il a été déc
de la société
En consé
statuts a été
de) - la gest
blissements
et à emporte
- la vente de
mentaires, - l
par correspo
compter du j
Il a été déci
cial de la soc
4 des statuts
Ancienne n
la société es
Nom, 78112
Nouvelle m
la société es
Saint-Nom,
place du La
compter du 1
Il a été égal
comme Dire
phane Couta
78100 Saint-

7154418201

M° L

8, rue
28

C

Commune du Vésinet

MODIFICATION N°2 DU PLU

1/ RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2014 et modifié le 03 mai 2017

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 01 octobre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2020

MAIRIE DU VESINET (Yvelines)

Le Maire,

Bruno Coradetti

Espace Ville

Sommaire

Introduction 4

1. Compatibilité de la modification du PLU avec les documents supra-communaux 6

2. Mettre en place des dispositions permettant de préserver et valoriser le commerce de la commune, notamment en centre-ville 8

3. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux 18

4. Renforcer la trame verte sur le territoire 24

5. Rendre le Plan Local d'Urbanisme compatible avec le Site Patrimonial Remarquable 29

6. Opérer des modifications mineures du règlement et du zonage (changement de délimitation de zone, suppression d'erreurs matérielles, ajout/modification de définition, précisions de termes, nouvelle codification...) 44

7. Mettre à jour les annexes 49

8. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU du Vésinet soumis à enquête a été retenu 49

Introduction

Objectifs de la modification

La commune du Vésinet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014 et modifié celui-ci le 03 mai 2017. Ce projet traduit de fortes ambitions sur le plan architectural, paysager, et environnemental afin de préserver au mieux la « ville-parc ».

Ces ambitions ont été plus que jamais portées par la municipalité à travers l'élaboration d'un site patrimonial remarquable (SPR) approuvé le 25 janvier 2018.

Après deux années d'instruction, le PLU nécessite d'être modifié pour permettre de :

- **Mettre en place des dispositions permettant de préserver et valoriser le commerce en centre-ville**
- **Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux**
- **Renforcer la trame verte sur le territoire**
- **Rendre le Plan Local d'Urbanisme compatible avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR)**
- **Opérer des modifications mineures du règlement et du zonage (changement de délimitation de zone, suppression d'erreurs matérielles, ajout/modification de définition, précisions de terme, nouvelle codification...)**
- **Mettre à jour les annexes**

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit), précision d'une OAP et mise à jour des annexes.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif règlementaire (zonage) renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti en cohérence avec les éléments repérés au titre du Site Patrimonial Remarquable.

La suite du présent rapport de présentation expose les modifications et changements apportés aux différentes pièces du PLU et décline les motifs de ces changements.

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation :

- ~~*Rouge barré*~~ *: éléments supprimés*
- *vert : éléments ajoutés*

1. Compatibilité de la modification du PLU avec les documents supra-communaux

1.1 compatibilité avec le SDRIF 2013

Compatibilité du PLU (PADD/ modifications initiées) avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013

La densité des espaces d'habitat en 2012 était de 19,7 (source référentiel SDRIF IAU 2012).

Une augmentation de 15 % des espaces d'habitat serait de 22,6 soit la réalisation de 1049 logements à l'intérieur des espaces d'habitat qui doit être rendue possible par le PLU à l'horizon 2030.

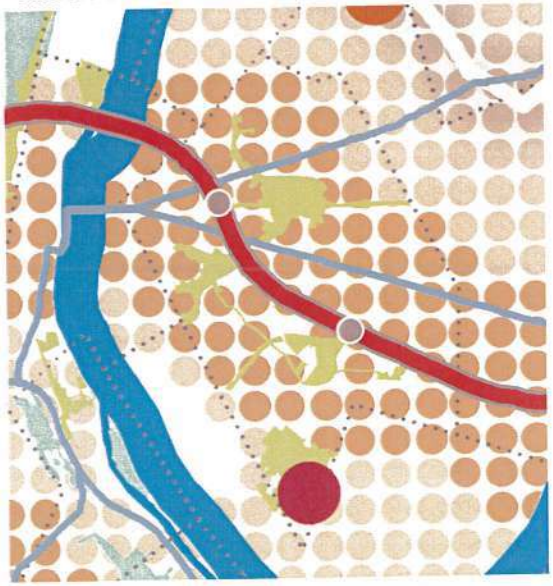
Entre 2012 et 2020, 350 logements ont déjà été réalisés. (source SITADEL)

Conformément au PADD, la ZAC Princesse devrait accueillir 400 logements d'ici 2030.

Par ailleurs, des secteurs mutables pouvant faire l'objet d'opération de renouvellement urbain ainsi que la densification des espaces d'habitat sont déjà inscrits dans le PLU actuel et représentent un potentiel de densification dans les espaces d'habitat supplémentaire de l'ordre de 200 logements.

Enfin dans le cadre de la présente modification, le PLU rend possible la réalisation d'une opération Place de la gare en renouvellement urbain représentant environ 90 logements.

Extrait de la carte de destination du SDRIF 2013



Par ailleurs, les modifications envisagées dans le règlement ne sont pas de nature à remettre en cause le potentiel d'augmentation de 15 % de la densification des espaces d'habitat que le PLU doit rendre possible à l'horizon 2030 puisqu'elles ne portent que sur la compatibilité du Site Patrimonial Remarquable avec le PLU.

Il est ainsi rappelé que la ville jardin du Vésinet est un site historique et patrimonial exceptionnel qu'il convient de préserver, aussi les secteurs réellement mutables sont limités.

En conclusion, la modification du PLU du Vésinet répond aux attentes du SDRIF en matière de densification et rend possible une densification des espaces d'habitat de l'ordre de 90 logements à l'horizon 2030.

1.2 compatibilité avec le SRCE

Compatibilité du PLU (PADD/ modifications initiées) avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

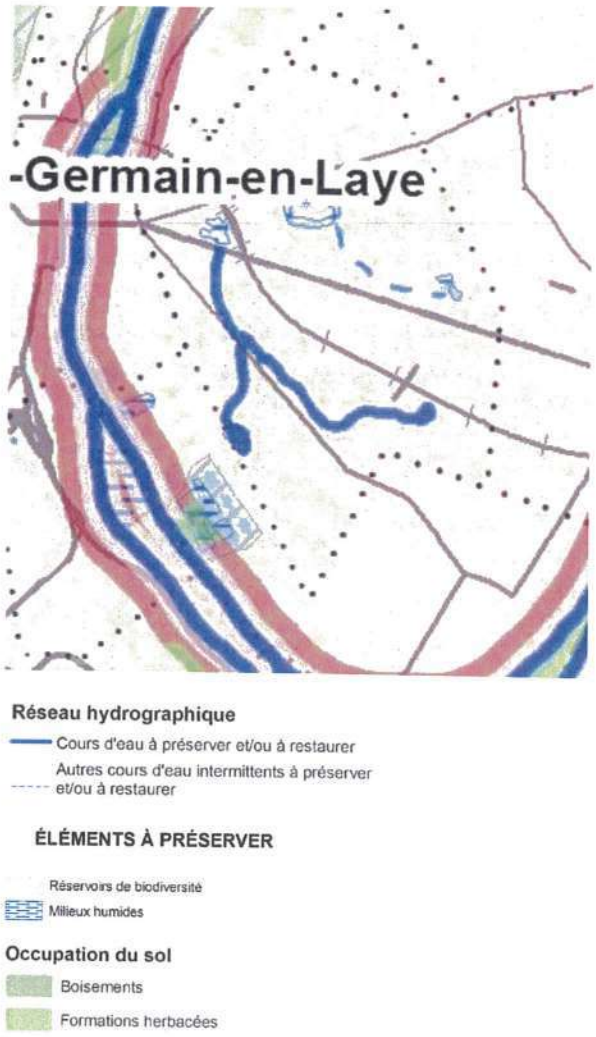
L'ensemble des formations herbacées sont protégées dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les cours d'eau et milieux humides identifiées sont classées en zone naturelle N.

De plus, les arbres identifiés dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable sont également protégés dans le cadre du PLU. Enfin la modification du PLU identifie et protège 6 arbres supplémentaires.

Ainsi le PLU modifié est parfaitement compatible avec le SRCE.

Extrait de la carte des objectifs du SRCE



2. Mettre en place des dispositions permettant de préserver et valoriser le commerce de la commune, notamment en centre-ville

2.1 Justifications et motifs des changements apportés

(Extrait de l'étude commerciale réalisée par le cabinet Obsand)

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU et validé par le Conseil Municipal en 2014 reste parfaitement justifié en 2018. Toutefois, plusieurs signes inquiétants nécessitent aujourd'hui de le renforcer pour assurer une cohérence du document d'urbanisme et justifier des moyens légaux mis en place par la Ville pour défendre son linéaire marchand

Les signes qui amènent la Ville à renforcer son dispositif d'action sont de deux natures :

1. une inquiétude sur les évolutions actuelles et potentielles du commerce au niveau national :
    a. une augmentation sensible du taux de vacance dans les centres-villes français liés à une baisse multifactorielle de la consommation des ménages,
    b. un affaiblissement des performances des grandes enseignes et réseaux nationaux qui a pour corollaire des fermetures de sites ou des réductions de surfaces,
    c. des risques majeurs, à court et moyen terme, de fermetures de locaux ayant pour vocation de recevoir du public dans certaines activités de réseau, telles par exemple les agences bancaires,
    d. une tendance à la libéralisation des autorisations administratives inscrite dans la loi ELAN,

2. des évolutions récentes de son linéaire marchand :
    a. un stock d'activités commerciales qui reste à son niveau historique, mais une mutation lente vers des activités de services qui nuit à la qualité du linéaire marchand : perte d'harmonie et de continuité du parcours client, occultation des vitrines ou perte d'attractivité dans une fonction de « lèche-vitrine », etc.,
    b. une augmentation de la durée de commercialisation des locaux disponibles qui si, à proprement parler, n'entraîne pas encore de vacance commerciale forte, laisse présager de difficultés croissantes,
    c. la tentation de certains propriétaires de fractionner des locaux commerciaux, pour obtenir un meilleur rendement, alors même que la ville manque de surfaces importantes pour répondre aux exigences d'offre et de rentabilité du commerce actuel,
    d. des installations non-conformes au souhait d'une armature qualitative,

En 2014, le centre-ville comptait 175 cellules commerciales, en 2018 ce nombre a baissé puisqu'il est actuellement de 163. Par ailleurs, plusieurs commerces de proximité ont fermé et ont été remplacés par des activités de service (banques, agence immobilière, assurance, service à la personne) nuisant à l'attractivité des linéaires commerciaux.

Type de commerces présents dans le centre-ville *(Ville du Vésinet – mai 2018)*	Centre
Alimentation/ traiteur	30
Artisanat	12
Café, restau, hôtel	16
Culture, loisirs, cadeaux	8
Equipement de la maison	12
Equipement de la personne (beauté, vêtements, optique, ...)	37
Agences immobilières	18
Autres services (voitures, cigarettes, ..)	14
Animaux	2
Banque	10
Pharmacie	4
	163

A titre d'exemple, peuvent être cités de façon non exhaustive :

- transformation d'un commerce au 25 de la rue du Maréchal Foch en cabinet d'ostéopathie, avec occultation de la vitrine,
- installation au 7 de la rue du Maréchal Foch d'une activité de fruits et légumes avec un aspect extérieur dégradé, incompatible avec la qualité visuelle des activités proches et en non-respect de la zone de protection autour des éléments de patrimoine historique,
- réduction de la surface d'un salon de coiffure, place de l'Eglise pour des raisons de hausse excessive de loyer ayant entraînée, l'apparition d'une micro-surface dont on peut douter qu'elle retrouve une activité commerciale autre que du service ou du bureau,
- développement de vitrines et façades commerciales dégradées, telle celles de l'Auberge des Trois Marches, place de l'Eglise,
- maintien d'une vitrine vide ouvrant sur un espace peu qualitatif au 5 de la Place du Marché,
- développement des activités d'agents immobiliers sur l'hyper centre-ville au détriment des activités commerciales et en dehors parfois des autorisations administratives,
- etc.

L'ensemble de ces évolutions est donc en totale contradiction avec la volonté de la Ville dans son PLU initial de favoriser des repères urbains clairs et qualitatifs et de proposer une armature commerciale.

Une étude fine sur le commerce en centre-ville a donc été réalisée par le cabinet Obsand spécialisé dans la thématique commerciale en 2019, afin de proposer des pistes d'action de régulation (Cf. étude complète jointe en annexe du présent rapport de présentation). Cette étude a identifié les linéaires commerciaux et a dressé un état des lieux des commerces rue par rue avec des pistes d'actions à mener par linéaire. Cf. plan et synthèse du tableau par linéaire ci-dessous.

Identification des linéaires commerciaux du centre-ville par rue –Cabinet Obsand- Janvier 2019



N°	Tronçons / Rues	N°
1	Boulevard Carnot	41 à 49
2	Angle Bd Carnot / Mal Foch	51
3	Angle Bd Carnot / Mal Foch	53
4	Boulevard Carnot	55 à 59
5	Boulevard Carnot	61 et 63
6	Boulevard Carnot / Albert Joly / Horace Vernet	

7	Rue du Maréchal Foch	27 à 30
8	Angle Maréchal Foch / rue Alphonse Pallu	niveau 30 Mal Foch
9	Angle Maréchal Foch / rue Alphonse Pallu	niveau 28 Mal Foch
10	Rue du Maréchal Foch	24 à 28
11	Rue du Maréchal Foch / Place de l'Eglise	
12	Place de l'Eglise	
13	Place de l'Eglise / Angle Henri Cloppet	
14	Rue du Maréchal Foch	6 à 20
15	Angle Maréchal Foch / rue Général Clavery	26
16	Rue du Général Clavery	11 à 15
17	Espace Gare	
18	Place de l'Eglise / Rue Thiers	
19	Rue Thiers	1 à 16
20	Angle Place du Marche / Rue Thiers	
21	Place du Marché	

Qualification de l'offre commerciale et piste d'actions à mener par linéaire – Cabinet Obsand – janvier 2019 (cf. détail dans l'étude complète jointe en annexe du rapport de présentation)

Rues	N°	Nature actuelle de l'Offre commerciale	Action	Photos	Commentaires	N° Plan Hypercentre
Boulevard Carnot	41 à 49	principalement services	Privilégier l'activité service		Accompagner mutation de la Boulangerie / multiservices	1
Angle Bd Carnot / Mal Foch	51	Manpower	Protéger les angles de rue /entrées de linéaires marchands		Favoriser la mutation vers une activité commerciale si cessation d'activité	2
Angle Bd Carnot / Mal Foch	53	Devernois	Protéger les angles de rue /entrées de linéaires marchands			3
Boulevard Carnot	55 à 59	Culture-Loisirs (dont Cinéma, Théâtre, Bibliothèque) + Restauration	Protéger l'offre actuelle et éviter la mutation vers le service			4
Boulevard Carnot	61 et 63	Service	pas de protection particulière			5
Boulevard Carnot / Albert Joly / Horace Vernet		Restauration	Maintenir le secteur restauration dans sa diversité		Eviter la baisse en gamme	6
Rue du Maréchal Foch	27 à 30	mixité services / commerce	autoriser le développement des services		maintenir des activités à vitrines	7
Angle Maréchal Foch / rue Alphonse Pallu	niveau 30 Mal Foch	services / maison individuelle	Maintenir activité de service		Envisager une mutation domicile commerce (restauration ?)	8
Angle Maréchal Foch / rue Alphonse Pallu	niveau 28 Mal Foch	Maison de la Presse / Agence Immobilière	Favoriser le maintien d'activités commerciales fortes pour marquer l'entrée de l'espace marchand		Valoriser physiquement l'espace (étages supérieurs à la Maison de la Presse ?)	9

Rue du Maréchal Foch	24 à 28	Mixité Commerce / Restauration	Maintenir la mixité		Empêcher l'installation de services (dt agences immobilières)	10
Rue du Maréchal Foch / Place de l'Eglise		Dominante de non-alimentaire	Maintenir la dominante non-alimentaire		Valoriser des enseignes et des vitrines très qualitatives comme image de la Ville	11
Place de l'Eglise		Mixité de commerce alimentaires et non alimentaires de proximité	Maintenir la diversité commerciale / favoriser une domiante des courses du quotidien (alimentaire et santé-beauté)		Valoriser la qualité des vitrines et des espaces marchands	12
Place de l'Eglise / Angle Henri Cloppet		Magasin de chaussures / Banque	Maintenir deux activités commerciales en angle de rue			13
Rue du Maréchal Foch	6 à 20	Mixité alimentaire / non-alimentaire - mitage par les services sur de grandes surfaces	Maintenir une mixité commerciale réelle		Récupérer les surfaces dédiées aux services / Valoriser l'offre et les façades	14
Angle Maréchal Foch / rue Général Clavery	26	Activité Epicerie Bio / Boulangerie	Maintenir une activité alimentaire qualitative			15
Rue du Général Clavery	11 à 15	Mixité Commerce / Services / Restauration	Retrouver un espace plus homogène en liaison avec le trafic de la Gare		Donner une vraie destination d'entrée de l'espace marchand à cet espace	16
Espace Gare		Absence d'offre commerciale	Développer une offre de dépannage		Définir un projet commerce /service autour de la Gare	17
Place de l'Eglise / Rue Thiers		Restauration / Services	Développer les activités commerciales en remplacement des activités de services		Veiller à la qualité des vitrines et des façades pour favoriser l'entrée dans la rue Thiers et vers la Place du Marché	18
Rue Thiers	1 à 16	Mixité alimentaire et non-alimentaire	Favoriser le non-alimentaire e achats plaisirs			19
Angle Place du Marche / Rue Thiers		Activités de services	Retrouver des activités commerciales à forte attractivité			20
Place du Marché		Mixité non-alimentaire / restauration	Redonner une réelle personnalité à cet espace / Développer une offre complémentaire sur l'équipement de la personne et les loisirs		Proposer un concept complémentaire à l'offre alimentaire de la Place de l'Eglise	21

Les objectifs visés par la présente modification sont de :

- **Conforter le dynamisme commercial de l'hyper-centre en conservant les linéaires commerciaux existants et en agrandissant le périmètre avec les linéaires proposés par l'étude**
- **Contribuer à satisfaire les besoins des Vésigondains en offrant une diversité commerciale et artisanale adaptée**

Les modifications portent sur :

- Le règlement : articles 1 et 2 de la zone UA,
- Le plan de zonage : en ajoutant des linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, afin de préserver ce qui constitue aujourd'hui un centre-ville animé. Les linéaires commerciaux présents dans les gares existantes sont également à maintenir car ils rendent un service à la population.
- Les orientations d'aménagement de programmation (OAP) en complétant l'OAP sur le centre-ville, à travers les dispositions suivantes :
  - Afficher la volonté de préserver les linéaires commerciaux à une échelle plus fine, en reprenant le périmètre proposé par l'étude « commerce ».
  - Définir une programmation commerciale à l'échelle du centre-ville
    - L'objectif est d'assurer une diversification équilibrée et une mixité des commerces, en fixant des proportions par type d'activité
  - Améliorer l'esthétique des façades urbaines en réglementant le traitement des devantures commerciales
    - Cette proposition permettrait notamment d'interdire l'occultation des vitrines qui dégrade aujourd'hui la qualité du linéaire commercial et empêche l'effet « lèche vitrine » contribuant à l'animation du centre-ville.

2.2 Les modifications et changements apportés

Article 1 de la zone UA
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : *Sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :* *- les constructions à destination de commerces ou artisanat hormis celles autorisées sous conditions à l'article UA 2* *- hormis sur le boulevard Carnot, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat, ~~ou de services (profession libérale)~~* *- Boulevard Carnot, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce ou l'artisanat, ou de services (profession libérale).*

Article2 de la zone UA

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage aux conditions cumulatives suivantes :

- respecter les orientations définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Centre-ville -amélioration de l'attractivité commerciale et artisanales »

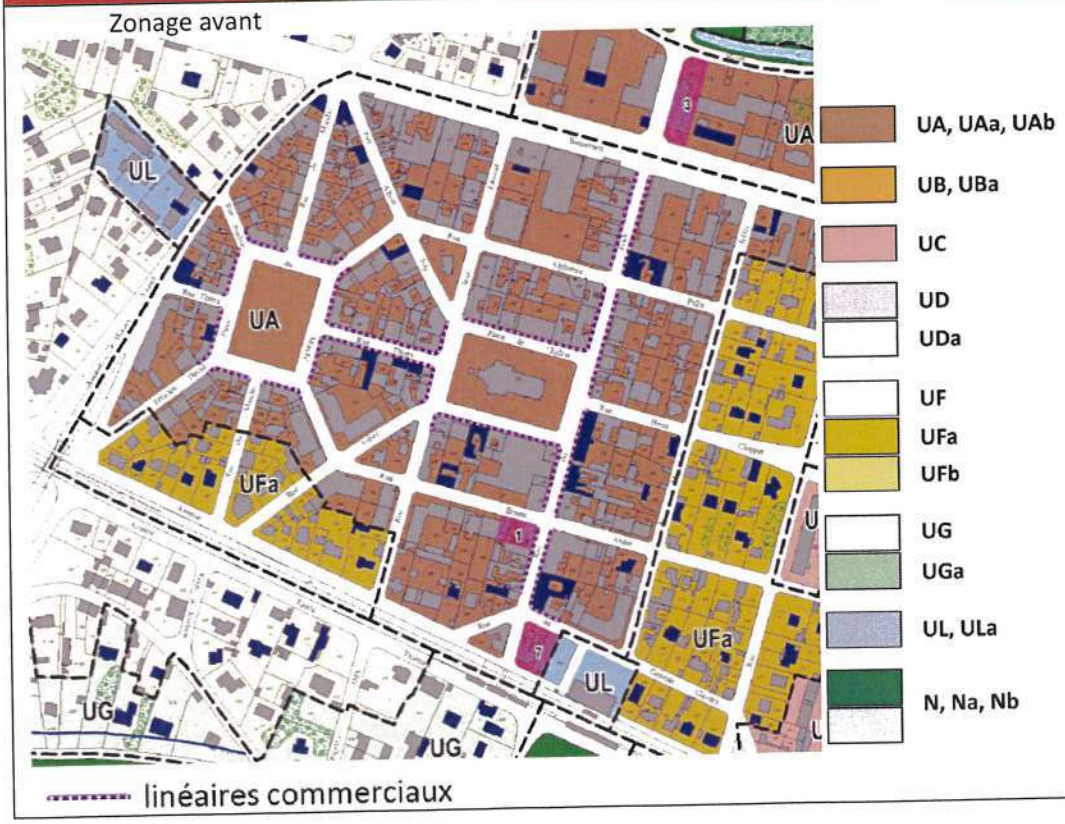
- que la surface de chaque cellule commerciale ou artisanale soit supérieure ou égale à 60 m². Cette disposition s'impose également en cas de division d'une cellule existante.

- hors boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales ~~ou de services (profession libérale)~~ ;

- boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales ou de services (profession libérale) ;

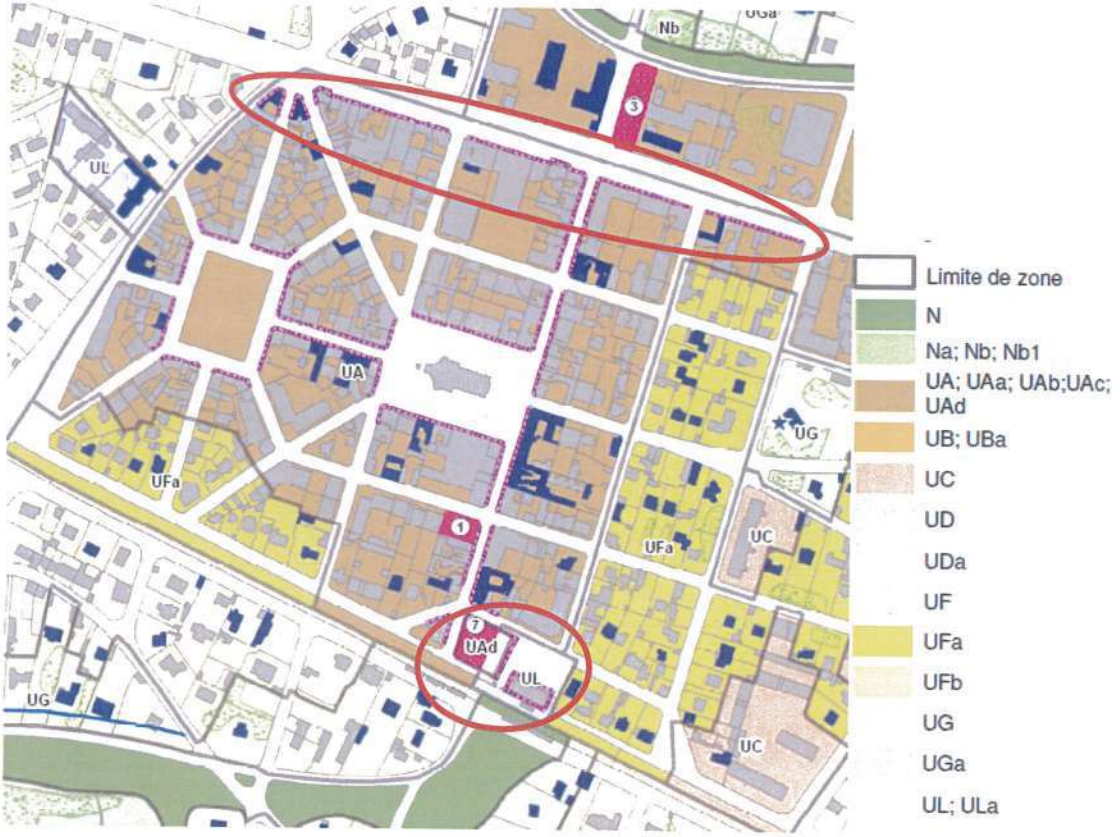
Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction donnant sur l'emprise publique ;

Extrait du Plan de zonage – Zone UA /UL



Extrait du Plan de zonage – Zone UA /UL

Zonage après



Implantation commerciale (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme)

Lineaires commerciaux

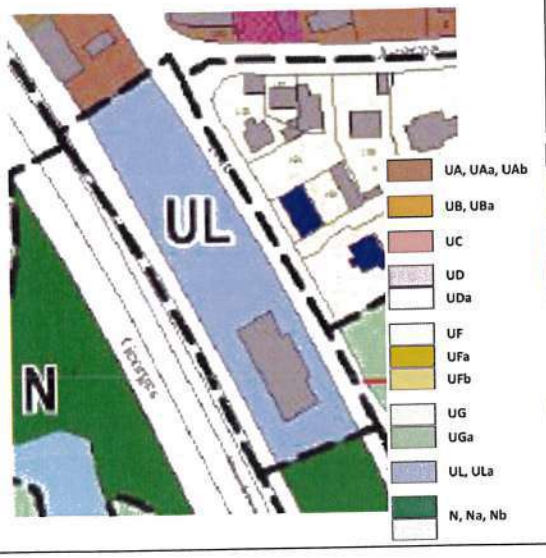
Emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Emprise numérotées de 1 à 11

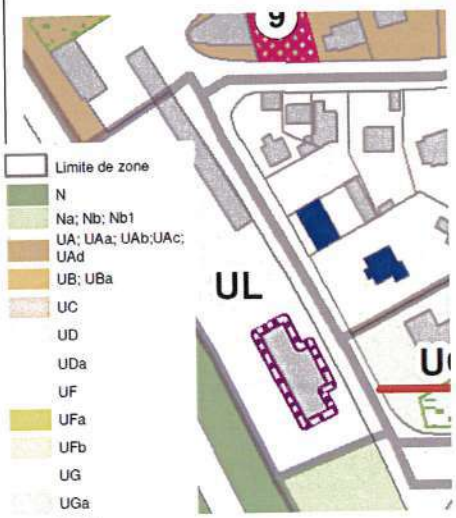
N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	9-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297 et 298	530 m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements
3	2 avenue des Pages	AK-82	1210 m² Zone UAb secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités, des services ou un équipement d'interêt collectif en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussee 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 20 logements.
7 - Ilot Picard	Place de la Gare	AN-306 et 307	911 m² Zone UA secteur B	Commune	Operation mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme de 50 logements.

Extrait du Plan de zonage – Zone UL

Zonage avant



Zonage après

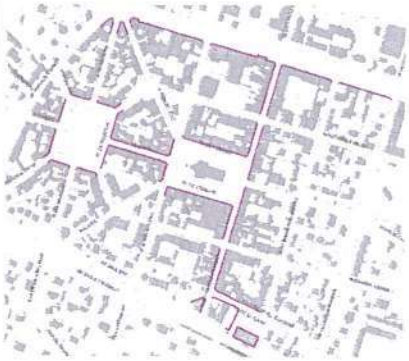


OAP Centre-ville – attractivité commerciale et artisanale

Création d'une OAP n°3 portant sur le centre-ville en vue d'améliorer l'attractivité commerciale et artisanale

3 orientations sont ainsi définies :

- Préserver les linéaires commerciaux et artisanaux
- Assurer une diversification équilibrée et une mixité des commerces
- Améliorer l'esthétique des devantures commerciales



Services·avec·accueil·d'une·clientèle·(banque,·assurance,·agence·immobilière...)¤	30·%·maximum¤
Commerces·de·détails·et·artisanat¤	70·%·minimum¤

¶





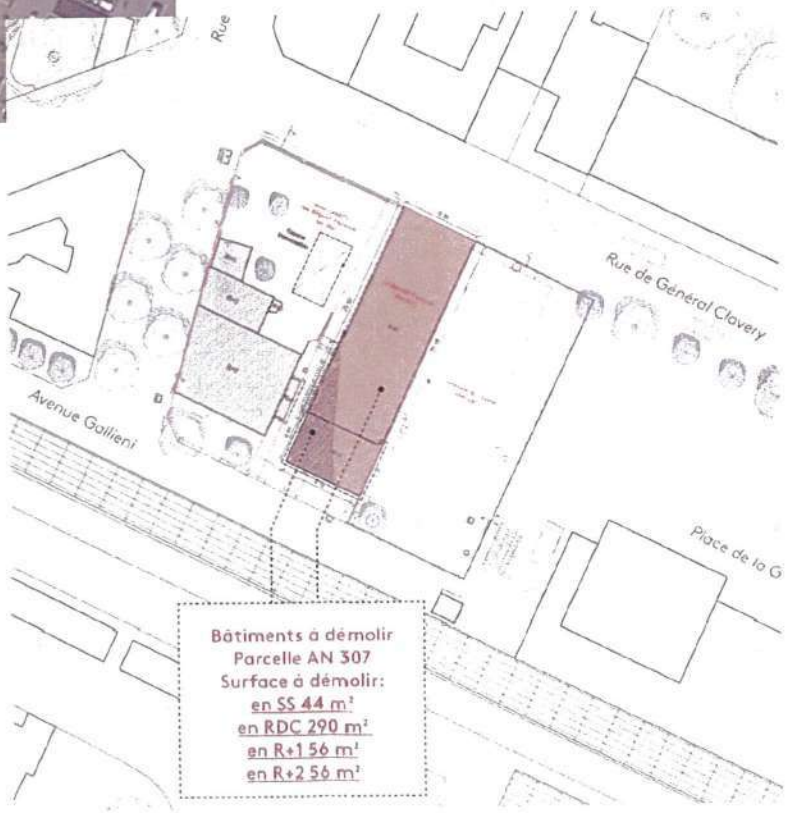
3. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

3.1 Justification et exposé des motifs des changements apportés

Un projet mixte commerces et résidence étudiante est prévue sur l'ilot à proximité de la gare RER Vésinet Centre faisant l'objet de l'emplacement réservé n°7. Ce projet en zone urbaine (UA) prévoit la réalisation d'environ 90 hébergements étudiants et commerces en rez-de-chaussée.



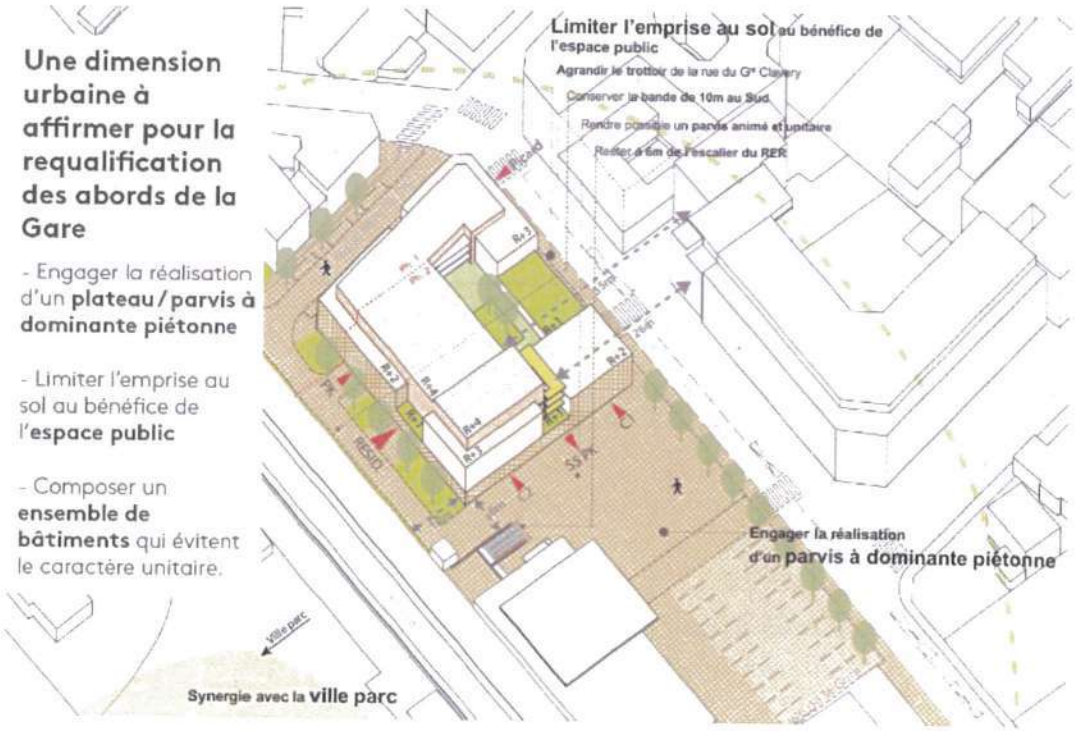




Le projet architectural et urbain n'est pas compatible avec le règlement actuel de la zone UA, compte-tenu de ses spécificités programmatiques (emprise au sol à 100%, implantation à l'alignement et sur les limites séparatives, hauteurs diversifiées,...). Il nécessite donc une traduction réglementaire adaptée pour permettre sa réalisation. C'est pourquoi, un sous-secteur UAc avec secteur à plan masse est défini afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général. Les règles proposées par la modification sur le secteur sont différentes que celles du PLU actuel, néanmoins la densité projetée est la même que celle du PLU actuel afin d'assurer la compatibilité avec le SDRIF 2013. En effet, en application des règles du PLU actuel en zone UA (retrait de 4 m par rapport à la place de la gare, emprise au sol à 100 %, hauteur à R+4 comprenant un RDC commercial soit 3 étages dédiés au logement), l'îlot « Picard » permettait de dégager une surface de plancher de 2 600 m² soit environ 90 logements de petite taille (ratio moyen de 30 m²par logement) sur une superficie de 740 m² au sol.

Les règles proposées dans le cadre de la modification (retrait de 4 m, emprise au sol à 100%, hauteur modulée de R+1 à R+4, création d'une surface commerciale) sur une superficie de 1230 m² au sol permettent de réaliser un programme de 90 logements étudiants, puisque le périmètre de la zone UAc a été élargi à l'ensemble de l'îlot dans le cadre de la modification.

La densité est donc identique entre le PLU actuel et le PLU modifié sur ce secteur.



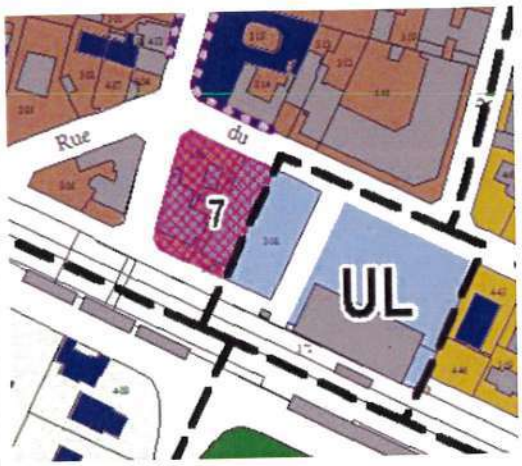
Les modifications portent sur :

- la création d'un secteur UAc portant sur l'îlot « Picard »,
- la mise en place d'un secteur à plan masse
- la définition d'un polygone d'implantation pour la nouvelle construction
- une règle d'emprise au sol plus adaptée,
- la définition de secteurs de hauteur spécifiques participant à la qualité architecturale de la construction et sa bonne intégration dans l'environnement urbain
- la mise en place de distances de retrait par rapport à l'espace public cohérentes avec la nature des espaces (rue Clavery, esplanade place de la gare, parvis rue Gallieni...)
- la mise en place de toitures végétalisées à différents niveaux

3.2 Les modifications apportées

Plan de zonage – zone UA

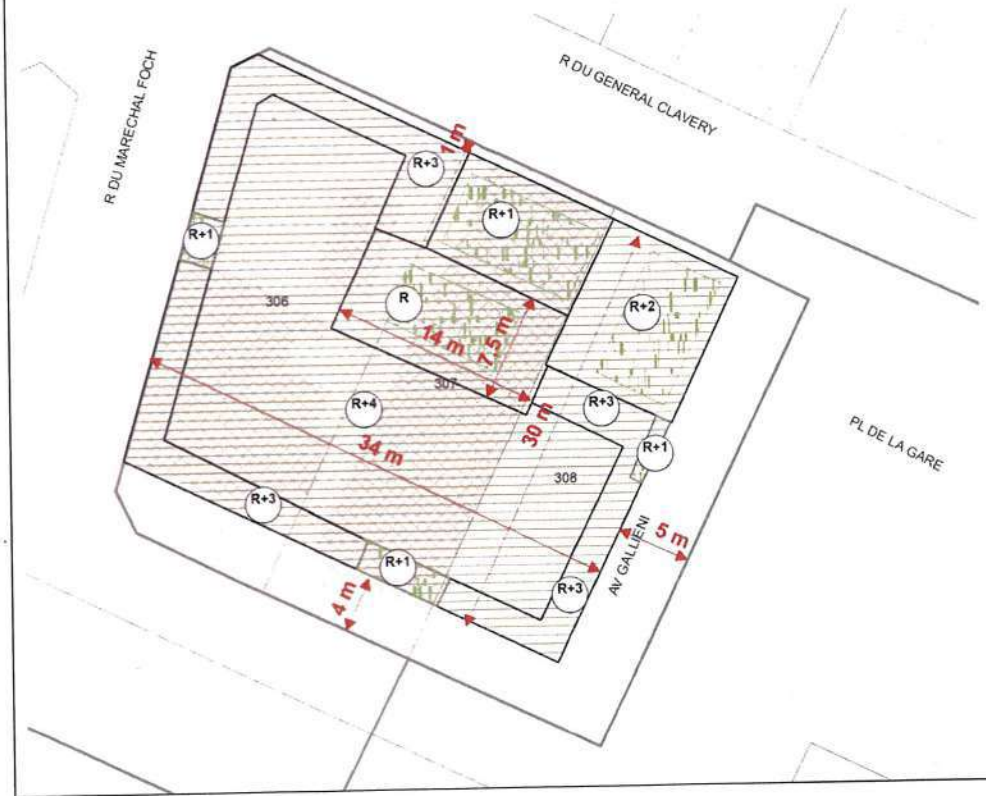
Avant modification



Après modification



Secteur à plan masse - secteur UAc



- Limite de la zone UAc
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Distances minimales à respecter
- Polygone d'implantation des constructions
- secteur de hauteur spécifique
- toiture terrasse végétalisée à réaliser
- Hauteur maximale des constructions

Article 6 de la zone UA

Secteur UAc,
Les constructions doivent être implantées conformément au document graphique.

Articles 7 et 8 de la zone UA

Secteur UAc,
Les constructions s peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

Article 9 de la zone UA

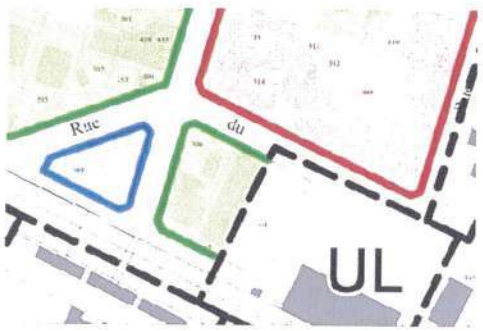
En secteur UAc, *dans les polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % de la surface du polygone défini sur le document graphique.*

Article 10 de la zone UA

Les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques suivants :
~~***Secteur B*** *: La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 16,50 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m. Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N (hors secteurs Na et Nb).~~

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

Avant modification



Secteur A
Hauteur maximale au faîtage = 19 m
Hauteur maximale pour toiture terrasse = 18 m
Hauteur maximale de la verticale de façade = 15 m
Secteur B
Hauteur maximale au faîtage = 17,5 m
Hauteur maximale pour toiture terrasse = 16,5 m
Hauteur maximale de la verticale de façade = 13 m
Secteur C
Hauteur maximale au faîtage = 14 m
Hauteur maximale pour toiture terrasse = 13 m
Hauteur maximale de la verticale de façade = 10 m

Après modification



Secteur A
Hauteur maximale au faîtage = 19 m
Hauteur maximale pour toiture terrasse = 18 m
Hauteur maximale de la verticale de façade = 15 m
Secteur B
Hauteur maximale au faîtage = 17,5 m
Hauteur maximale pour toiture terrasse = 16,5 m
Hauteur maximale de la verticale de façade = 13 m
Secteur C
Hauteur maximale au faîtage = 14 m
Hauteur maximale pour toiture terrasse = 13 m
Hauteur maximale de la verticale de façade = 10 m
Secteur UAc
Hauteurs maximales définies sur le document graphique

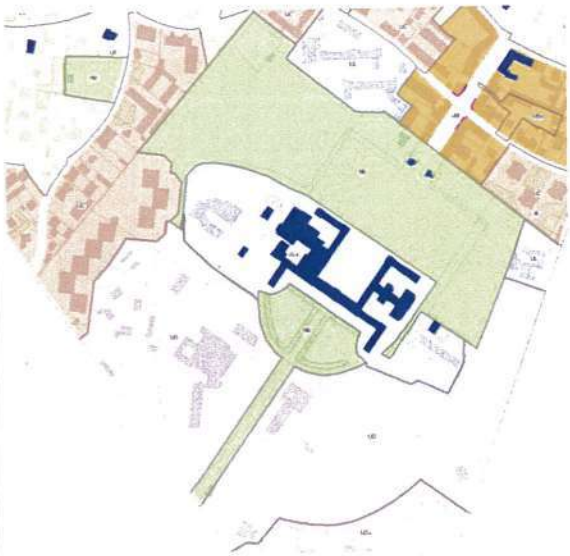
Article 13 de la zone UA
Secteur UAc,   *Les toitures terrasses végétalisés peuvent être comptabilisés dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie d'espaces verts à aménager.*

3.3 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Dans le cadre du projet urbain de la ZAC Princesse, les limites de la ZAC ont été modifiées suite à des évolutions foncières, les limites de la zone UD du PLU nécessite d'être modifiées pour être en adéquation avec la ZAC. L'emprise de la zone d'équipements pour l'Hopital Princesse a été augmentée.

  Les modifications portent sur les limites de la zone UD, de la zone UC et de la zone ULa

3.4 Les modifications apportées

Plan de zonage - limites de la zone UD	
Avant modification	Après modification
	

3.5 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Le projet de modification vise également à renforcer la mixité sociale sur la ville en incitant à la réalisation de petits logements sociaux. En effet, le projet permet la réalisation d'environ 130 logements.

4. Renforcer la trame verte sur le territoire

4.1 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Dans le cadre du repérage des arbres remarquables du PLU puis du Site Patrimonial Remarquable, deux chênes de la parcelle AO 147 située 9 bis route de la Croix n'ont pas été identifiés, or ils présentent un intérêt de conservation souligné par le propriétaire de la parcelle et méritent d'être inscrits sur la liste des arbres recensés au titre du PLU.



- 4 arbres remarquables situés sur la parcelle AP 179 au 18 allée de la Gare n'avaient pas été identifiés, or ils présentent également un intérêt de conservation souligné par le propriétaire de la parcelle et méritent d'être inscrits sur la liste des arbres recensés au titre du PLU.
- Par ailleurs, des règles transversales ont été inscrites aux articles 13 concernant le traitement des espaces libres afin de favoriser le maintien effectif des arbres

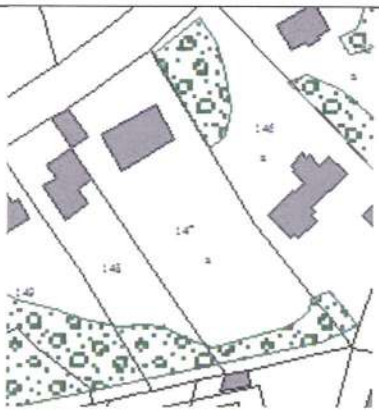


De ce fait, les modifications envisagées portent sur :

- L'identification sur le plan de zonage n°2 (des arbres et espaces verts) des 6 arbres remarquables
- Des compléments apportés à l'annexe du règlement PLU sur les arbres remarquables
- L'ajout de règles 13 visant à protéger les arbres

4.2 Les modifications apportées

Extrait du plan de zonage n°2 (arbres remarquables et espaces verts)

Avant modification	Après modification
	

Extraits de l'annexe des arbres remarquables

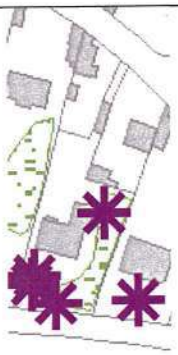


9 route de la Croix		142
Réf. Cadastrale : AO	Zone du PLU : hors zonage	
Essence :	Chêne	
Age estimé :		
Nature du terrain :	Privé ■	Public □
Critères : Observations :		



9 route de la Croix	143
Réf. Cadastrale : AO	Zone du PLU : hors zonage
Essence :	Chêne
Age estimé :	
Nature du terrain :	Privé ■ Public □
Critères : Observations :	

Extrait du plan de zonage n°2 (arbres remarquables et espaces verts)

Avant modification	Après modification
	

Extraits de l'annexe des arbres remarquables

Site **18 ALEE DE LA GARE**

SECTION AP

ref cadastral 173 Zone du PLU

Arbre N°1

Essence : pin noir d'Autriche
Age estimé : 100/120 ans
Nature du terrain : Privé
Critères : A- B - C - E
Observations

Arbre visible de la rue . Très beau sujet



Arbre N°2

Essence : Cédre Bleu
Age estimé : 120/150
Nature du terrain : Privé
Critères : B - E
Observations

Abre très speu visible de la rue. De grosse charpentière ont été coupé à la base.



Arbre N°3

Essence : pin noir d'Autriche
Age estimé : 100/120 ans
Nature du terrain : Privé
Critéres : B - C -E
Observations

Arbre peu visible de la rue. Très beau sujet



Arbre N°4

Essence : pin noir d'Autriche
Age estimé : 80/100 ans
Nature du terrain : Privé
Critéres : B - C -E
Observations

Arbre peu visible de la rue. Très beau sujet



Article 13 des zones UA, UB, UC , UF, UG

Traitement des espaces libres

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

Arbres remarquables

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

5. Rendre le Plan Local d'Urbanisme compatible avec le Site Patrimonial Remarquable

5.1 Justification et exposé des motifs des changements apportés

Le Site Patrimonial Remarquable a été approuvé en janvier 2018 soit 4 ans après l'approbation du PLU, de ce fait, l'analyse du patrimoine architectural et paysager qui a été réalisée est plus fine que celle réalisée dans le cadre du PLU. A ce titre, l'identification du patrimoine architectural et paysager du SPR a été enrichie (**13 bâtiments et 176 arbres supplémentaires**).

Le projet de modification a pour objectif d'harmoniser l'identification du patrimoine bâti et paysager du PLU avec celle du SPR afin de rendre plus lisible la protection du patrimoine à l'échelle du territoire.

De plus, certaines incohérences entre la traduction réglementaire du SPR et la traduction réglementaire PLU ont été identifiées. Le projet de modification a également pour objectif d'harmoniser les règles du PLU avec celles du SPR lorsque le projet est inscrit dans le SPR afin de rendre plus clair le document d'urbanisme et d'améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

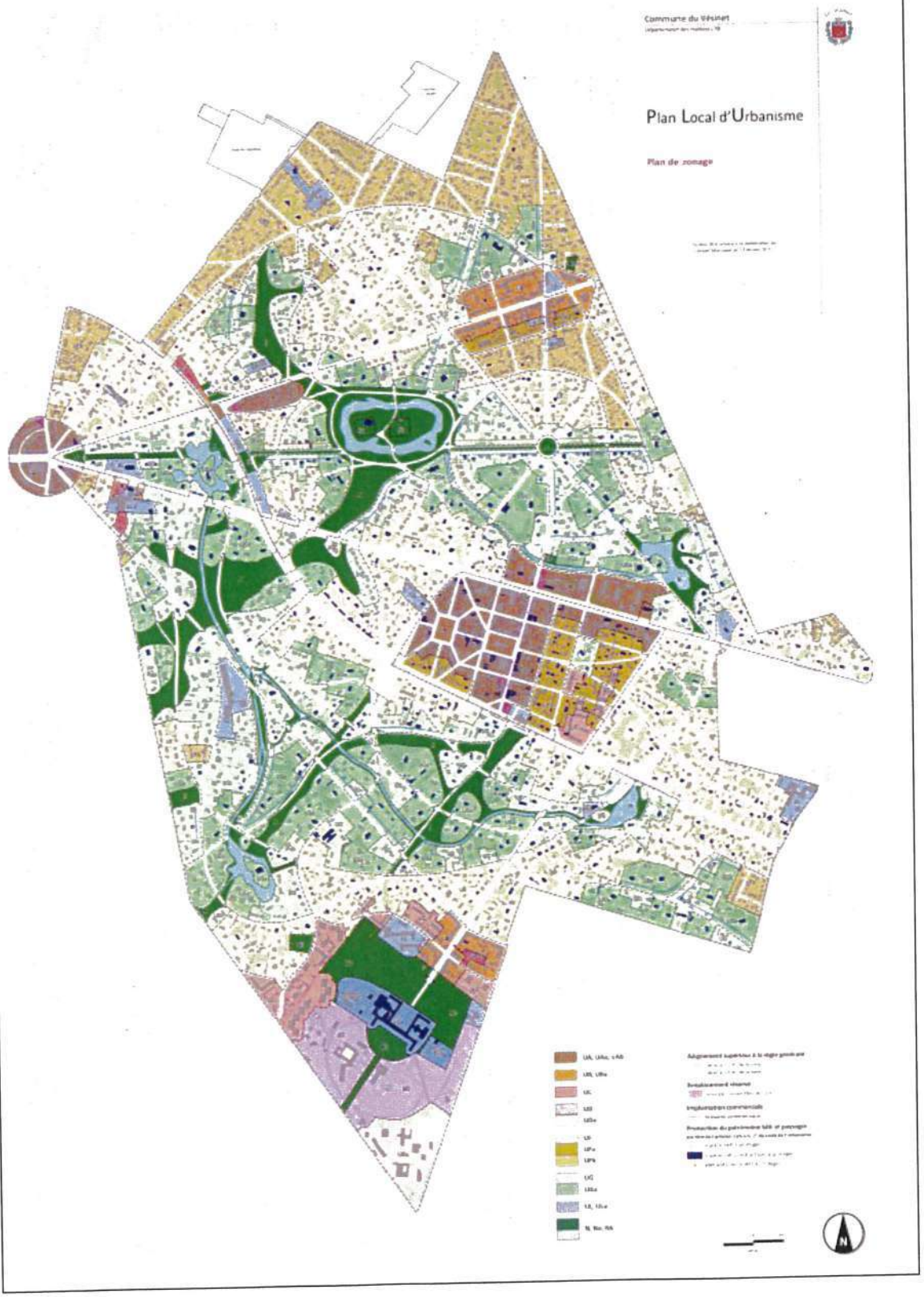
Les modifications portent principalement sur :

- Des compléments apportés aux plans de zonage n°1 et n°2 en fonction de la liste des bâtiments remarquables et la liste des arbres remarquables du SPR faisant foi. **Il est précisé que les arbres et bâtiments remarquables identifiés dans les listes en annexes du règlement PLU faisant foi ne sont pas modifiés (pas de suppression de protection)**
- Des compléments apportés aux annexes patrimoine bâti et arbres remarquables du règlement
- L'ajout de règles spécifiques en secteur SPR dans les articles 3,4,10 et 11 des zones inscrites dans le SPR.

5.2 Les modifications apportées

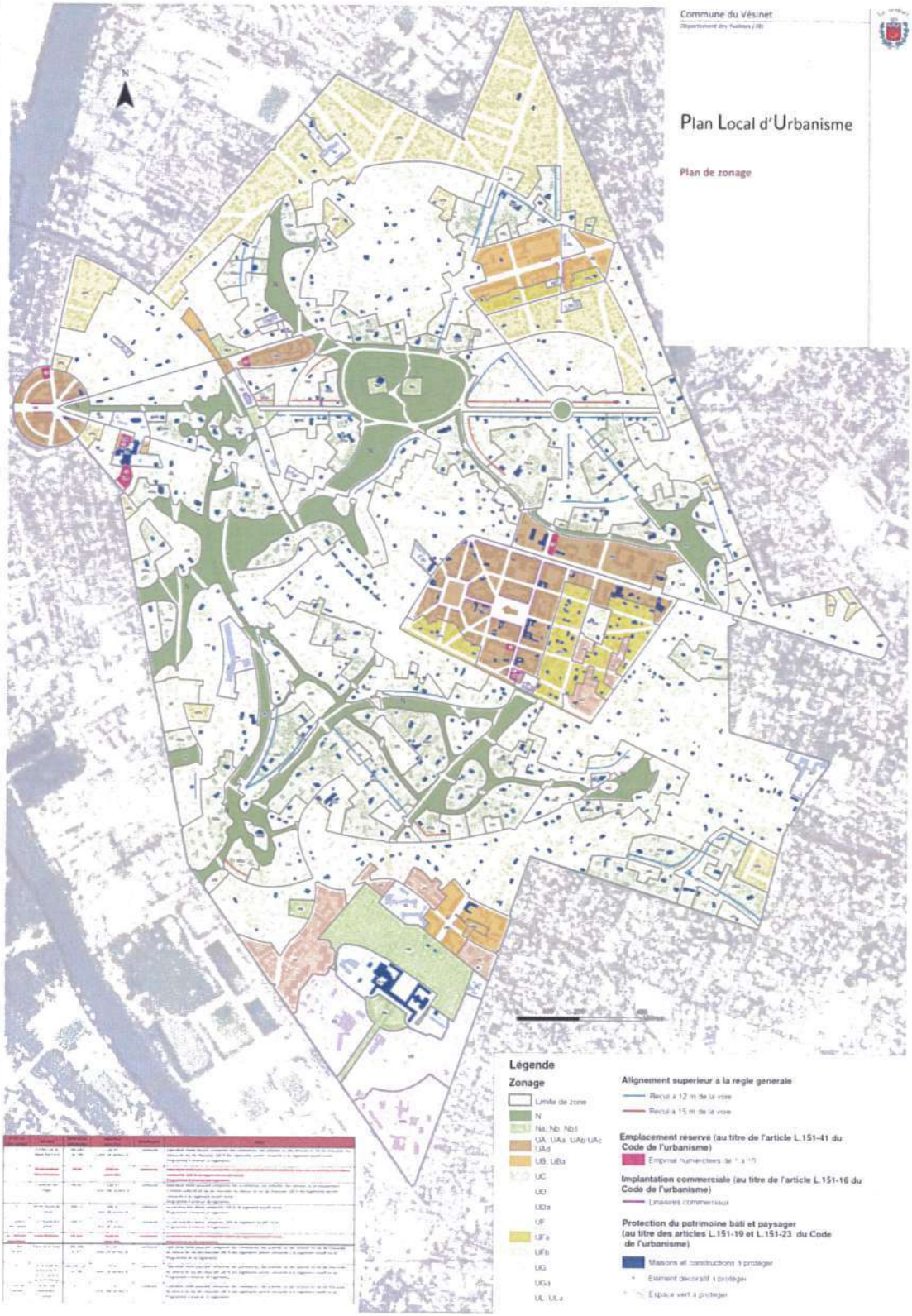
Plan de zonage n°1

Avant modification



Plan de zonage n°1

Après modification



Plan de zonage n°2

Avant modification



Plan de zonage n°2

Après modification



Liste des bâtiments remarquables ajoutés dans le PLU modifié

Références cadastrales	Adresse
AB-66	16 route de la Passerelle
AI-221	2 allée des Genets
AL-135	5 à 7 avenue du Belloy/rue Henri Dunant
AM-97	31 rue Henri Cloppet
AC-211	25 route de la Borde
AE-342	59 avenue des Courlis
AI-25	57 route de Montesson/19 piste du Tour du Grand Lac
AN-54	24 avenue Horace Vernet/8 rue Pradier
AS-45	60 boulevard du Président Roosevelt
AS-162	4 allée Cécile Chaminade
AT-172	11 route de la Cascade
AV-230	8 route de la Villa Hériot
AV-286	89 avenue Emile Thiébaut

Liste des arbres remarquables ajoutés dans le PLU modifié

Références cadastrales	Adresse
AB-54	20 route de Sartrouville
AB-65	20 route de la Passerelle
AB-96	65 boulevard d'Angleterre
AB-108	50 boulevard d'Angleterre
AB-110	76 bis route de Montesson
AB 113	72 route de Montesson (La Hublotière)
AB-142	19 avenue Rembrandt /73 route de Montesson
AB-142	19 avenue Rembrandt /73 route de Montesson
AB-143	17 avenue Rembrandt
AB-146	44 boulevard d'Angleterre
AB-150	11 avenue Rembrandt

AC-153	4 allée de la Meute
AC-179	12 route de la Borde
AC-205	6 square Watteau (allée privée)
AC-212	27 route de la Borde
AC-273	1 allée du Lévrier
AD-97	38 boulevard de Belgique
AD-101	34 bis boulevard de Belgique
AD-169	13 avenue des Courlis
AD-174	38 bis avenue du Belloy
AD-179	42 bis avenue du Belloy
AD-199	20 avenue Hoche
AD-249	36 allée de la Meute
AD-265	50 ter boulevard de Belgique
AD-397	49 chemin du Tour des Bois
AD-425	10 rue Albert 1er
AD-437	32 rue Maurice Vannier
AD-514	43 avenue du Belloy
AE-31	32 rue Pierre Curie
AE-230	14 bis avenue des Courlis
AE-257	2 allée des Chevreuils
AE-417	16 allée des Limites
AH-21	92 boulevard des Etats-Unis
AH-21	92 boulevard des Etats-Unis
AH-26	80 boulevard des Etats-Unis
AH-69	16 avenue Alfred de Musset
AH-78	29 allée des Bocages
AH-155	33 avenue Alfred de Musset
AH-192	45 avenue Horace Vernet
AH-199	30 avenue des Pages
AH-201	34 avenue des Pages
AH-205	38 avenue des Pages
AH-219	24 bis avenue du Belloy
AH-252	15 avenue Corot
AH-265	22 rue des Chênes

AH-273	32 avenue du Belloy / 30 rue des Charmes
AH-334	31 allée des Bocages
AH-349	5 avenue Alfred de Musset
AH-349	5 avenue Alfred de Musset
AH-349	5 avenue Alfred de Musset
AH-352	122 boulevard des Etats-Unis (Wood-Cottage)
AH-365	28 avenue du Belloy
AH-397	29 avenue des Pages
AI-96	21 avenue de la Marguerite
AI-97	18 avenue Rouget de Lisle
AI-97	18 avenue Rouget de Lisle
AI-115	88 boulevard Carnot
AI-150	1 rue Diderot
AI-163	14 avenue Marceau/46 avenue du Grand-Veneur
AI-165	16 avenue Marceau
AK-12	29 bis avenue du Belloy
AK-19	25 avenue du Grand Veneur
AK-21	29 avenue du Grand Veneur
AK-39	44 avenue Horace Vernet
AK-46	17 allée des Bocages
AK-46	17 allée des Bocages
AK-50	14 avenue des Pages
AK-68	21 allée des Bocages
AK-76	54-56 boulevard Carnot/41 rue Villebois Mareuil/13-15 rue Henri Dunant
AK-76	54-56 boulevard Carnot/41 rue Villebois Mareuil/13-15 rue Henri Dunant
AL-7	56 boulevard des Etats-Unis
AL-64	3 allée du Lac Supérieur
AL-94	1 avenue Scribe
AL-99	3 avenue du Belloy
AL-108	6 avenue du Belloy
AL-108	6 avenue du Belloy
AL-108	6 avenue du Belloy
AL-108	6 avenue du Belloy

AL-108	6 avenue du Belloy
AL-111	37 boulevard des Etats-Unis
AL-123	11 avenue du Belloy
AM-9	14 bis rue Alphonse Pallu
AM-16	8 rue Alphonse Pallu
AM-46	26 boulevard des Etats-Unis
AM-59	4 route de la Faisanderie
AM-127	15 avenue du Général de Gaulle
AM-145	1 boulevard des Etats-Unis/sans numéro avenue Galliéni
AM-145	1 boulevard des Etats-Unis/sans numéro avenue Galliéni
AM-145	1 boulevard des Etats-Unis/sans numéro avenue Galliéni
AM-145	1 boulevard des Etats-Unis/sans numéro avenue Galliéni
AM-154	25 avenue du Général de Gaulle
AM-162	6 ter rue Galliéni
AM-177	10 rue Ernest André
AM-190	12 bis avenue du Général de Gaulle
AM-206	10 rue de la Fontaine
AM-211	22 avenue Villebois Mareuil
AN-13	19 avenue Horace Vernet
AN-393	3 allée Sainte Marie
AN-409	55 avenue Emile Thiébaut
AN-423	67 avenue Emile Thiébaut
AN-467-469	8 bis rue Albert Joly
AO-5	35 avenue de la Princesse/10 bis route du Grand Pont
AO-5	35 avenue de la Princesse/10 bis route du Grand Pont
AO-20	25 avenue Maurice Berteaux
AO-32	21 bis avenue Maurice Berteaux
AO-34	19 avenue Maurice Berteaux
AO-35	20 avenue Georges Clemenceau
AO-46	10 avenue Georges Clemenceau
AO-55	1 avenue Maurice Berteaux
AO-57	4 avenue François Arago
AO-83	21 rue Paul Doumer
AO-92	7 rue Emile Augier

AO-98	20 avenue François Arago/2 à 6 route de la Plaine
AO-98	20 avenue François Arago/2 à 6 route de la Plaine
AO-102	7 route de la Plaine
AO-125	42 route de la Plaine
AO-147	9 bis route de la Croix
AO-152	21 route de la Croix
AO-173	52 route de la Plaine
AO-173	52 route de la Plaine
AO-179	13 boulevard du président Roosevelt
AO-223	1 rue Emile Augier
AO-228	32 route de la Plaine
AO-243	33 route de la Plaine
AP-8	17 bis route du Grand Pont
AP-25	20 boulevard du président Roosevelt
AP-25	20 boulevard du Président Roosevelt
AP-30	1 passage Le Nôtre
AP-34	55 bis avenue Georges Clemenceau
AP-62	2 route du Domaine
AP-136	17 avenue d'Alsace
AP-175	16 allée de la Gare
AP-176	14 allée de la Gare
AP-179	18 allée de la Gare
AP-181	4 route du Domaine
AS-3	44 bis allée du Lac Inférieur
AS-25	20 allée du lac Inférieur
AS-46	26 bis avenue de Lorraine
AS-48	24 quater avenue de Lorraine
AS-53	49 route de Croissy
AS-113	12 route des Cultures
AS-118	2 route des Cultures
AS-126	21 allée du Lac Inférieur
AS-131	104 chemin de Ronde
AS-135	108 chemin de Ronde
AS-144	47 avenue du président Roosevelt

AS-163	47 route de Croissy/18 avenue de Lorraine
AS-163	47 route de Croissy/18 avenue de Lorraine
AT-1	68 allée du lac Inférieur
AT-9	17 route de la Cascade
AT-26	1 route de la Cascade
AT-26	1 route de la Cascade
AT-51	Ville du Vésinet - coulée verte
AT-71	1 boulevard d'Angleterre
AT-106	8 boulevard d'Angleterre
AT-118	81 allée du Lac Inférieur
AT-129	5 clos des Peupliers
AT-172	11 route de la Cascade
AV-4	114 avenue Galliéni
AV-5	112 avenue Galliéni
AV-5	112 avenue Galliéni
AV-64	77 avenue Emile Thiébaut
AV-69	12 route des Bouleaux
AV-119	79 avenue Georges Clemenceau
AV-135	66 bis route de Croissy
AV-181	6 avenue d'Alsace
AV-258	1 avenue du Général Leclerc
AV-289	7 route de la Villa Hériot
AV-295	70 avenue Georges Clemenceau
AW-27	19 rue du Onze Novembre 1918
AW-60	94 route de Croissy
AW-88	5 avenue Rembrandt
AW-96	105 boulevard Carnot

Article 3 des zones UA,UB

➢ Dans les secteurs hors SPR :

La largeur des accès et des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

➢ Dans les secteurs concernés par le secteur 1 du SPR :

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Au cas par cas, une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certaines parcelles (parcelles donnant sur deux rues, en angle ou traversantes).

La largeur des accès et des voies nouvelles (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée) doit être comprise entre 3,50 m et 4 m maximum pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Article 4 de la zone UF

Réseaux divers

Energies

➢ Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

➢ Dans les secteurs concernés par le SPR :

Se reporter au paragraphe 7.2 « Les énergies renouvelables » de l'article UF 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

Article 9 de la zone N

En secteur Na, les taux d'emprise au sol et en sous-sol ne peuvent dépasser l'emprise actuelle existante.

En secteur Nb, les taux d'emprise au sol sont de 15 % au sol et de 40% en sous-sol de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le reste de la zone N, cette règle est sans objet, toute construction étant interdite.

Article 10 des zones UA, UB

Dispositions particulières

➢ Dans les secteurs couverts par le SPR :

- Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher ;
- Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- Hauteur des étages courants : 3 m au minimum ;
- Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement.

Article 11 des zones UA,UB,UC, UF,UG,UL,N

Règle générale

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

Aménagement des constructions existantes

Pour les volets :

➢ Pour les secteurs hors SPR :

Article 11 des zones UA,UB,UC, UF,UG,UL,N

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

- Dans les secteurs concernés par le SPR :
  L'emploi de volets roulants peut être autorisé sous réserve de respecter les règles du SPR.

Constructions nouvelles

Ouvertures

- Dans les secteurs hors SPR :
  L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

- Dans les secteurs concernés par le SPR :
  Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils seront obligatoirement de teintes sombres.

Clôtures

- Dans les secteurs concernés par le SPR :
  - Secteur 1 : Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
  - Secteur 2 : Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,30 m ;
  - Grille simple en ferronnerie sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

- Dans les secteurs hors SPR :
  - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m compté à partir du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,70 m;
  - Grille simple en ferronnerie sans soubassement ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

- En secteur 2 du SPR :
  - Les clôtures en limites séparatives : Grillage doublé de haies végétales tout en préservant une certaine transparence. L'usage de brandes naturelles ou synthétiques est proscrit. Leur hauteur sera limitée au maximum à 2 m.
  - Cas particulier :

- Parcelles contiguës à la voie ferrée : Le long des limites séparatives bordant la voie ferrée, les clôtures pourront être conçues dans le but d'assurer un isolement acoustique.
- En cas de division parcellaire : Seul, un grillage d'une hauteur maximale de 1 m, sans muret de soubassement, sera toléré. Le grillage devra être doublé par des haies végétales de part et d'autre.
- L'écartement des pilastres ne pourra excéder 4 m.

Cas particulier : Dans le secteur 2 du SPR, pour les parcelles bénéficiant d'un linéaire sur rue supérieur à 30 m, la hauteur peut atteindre 2,50 m.

Dispositions diverses

Energies renouvelables

- Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

- Dans les secteurs concernés par le SPR :
  - Panneaux solaires : Ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR.
  - Eolienne : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.
  - Energies géothermiques ou aérothermiques : Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

Locaux annexes et équipements techniques

- Dans les secteurs hors SPR :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

- Dans les secteurs concernés par le SPR :

Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...), les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones devront respecter les règles du SPR.

6. Opérer des modifications mineures du règlement et du zonage (changement de délimitation de zone, suppression d'erreurs matérielles, ajout/modification de définition, précisions de termes, nouvelle codification...)

6.1 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Un certain nombre de définitions et de terme sont précisées ou ajoutées dans l'ensemble du règlement afin d'améliorer la lecture du règlement et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces changements ne sont pas de nature à modifier les règles « de fond » inscrites dans le cadre de l'élaboration du PLU.

- Des précisions transversales ont été apportées dans le règlement concernant :
  - les affouillements et exhaussements autorisés, afin de permettre la réalisation de travaux pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
  - les éléments constructifs ou décoratifs, les travaux d'amélioration du bâti existant, les espaces de stationnement des véhicules motorisés, autorisés dans les marges de retrait afin de permettre une évolution mesurée du bâti existant
  - les constructions devant présenter un pan coupé, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans ce cas de figure,
  - l'implantation en limite séparative et sur une même unité foncière, des annexes, des petites constructions et des espaces liés « au sport » dans le respect des dispositions du SPR, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et éviter la prolifération d'annexes sur un même terrain,
  - le calcul de la hauteur maximale de la façade en cas de pignon ; afin de faciliter l'instruction des autorisation d'urbanisme,
  - les conditions d'accès et d'implantation en limite d'une zone naturelle (N) afin de garantir la préservation de celle-ci,
  - l'implantation des extensions et des surélévations des constructions existantes en zones UF et UG afin de permettre une évolution modérée du bâti existant.

Ces précisions ne sont pas de nature à remettre en cause les règles édictées dans le règlement.

- Les articles transversaux concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été complémentés notamment concernant les façades, les ouvertures, le traitement des clôtures et les locaux annexes, afin de garantir une harmonie d'ensemble par quartier et une préservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères de la ville-jardin.

- L'ensemble des articles ont été recodifiés suite au décret concernant la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme de novembre 2016.

- Enfin, afin de maintenir une certaine mixité fonctionnelle sur la ville-jardin, ont été autorisées sous conditions, les constructions à destination de bureaux dans la zone UF (article UF 2)

6.2 Les modifications apportées

- Le détail des modifications apportées est inscrit en « rouge » dans le corps du règlement modifié

6.3 Justification et exposé des motifs des changements apportés

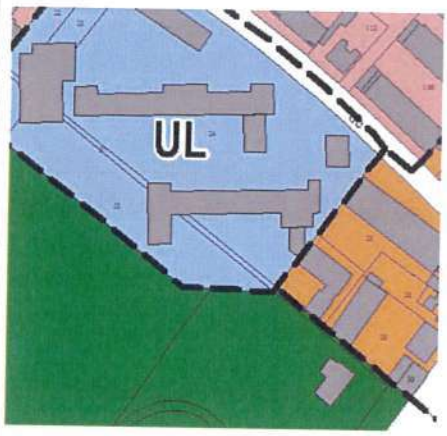
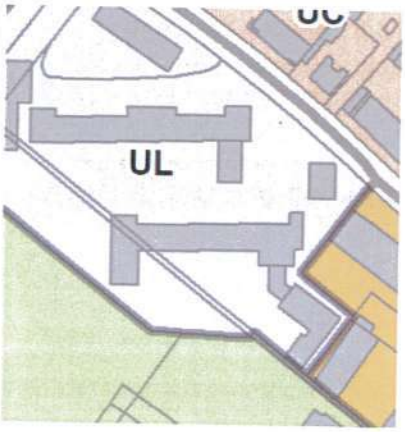
- Un bâtiment de l'école Princesse n'avait pas été classé en zone UL à vocation d'équipements collectifs, la modification vise à prendre en compte ce bâtiment existant participant à la fonctionnalité de l'école Princesse.

La modification porte sur le reclassement en zone UL de ce bâtiment



6.4 Les modifications apportées

Modification de zonage - zone UL/UB

Avant modification	Après modification
	

6.5 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Des ajustements réglementaires en zone Nb sont nécessaires afin de permettre la réalisation d'aménagements de stationnement en souterrain d'un équipement collectif situé en zone urbaine dans le quartier Princesses ainsi qu'une installation légère nécessaire à l'accompagnement de l'accueil du public (un préau avec auvent). En effet, les règles du PLU actuel ne permettent pas de réaliser ces aménagements qui constituent une priorité pour répondre aux besoins de cet équipement public.

  - Les modifications portent sur :
    - Des ajustements de destination autorisée sous condition à l'article 2 de la zone Nb ; pour préciser l'autorisation de stationnement en souterrain lorsqu'il est lié à un équipement d'intérêt collectif
    - Une augmentation de l'emprise au sol en zone Nb de 5 % à 15 % au sol et 40 % en sous-sol afin de permettre la réalisation du « préau avec auvent » et des stationnements en souterrain liés à l'équipement public créé situé en zone urbaine
    - Une légère diminution de la surface d'espaces verts en zone Nb à 85 % minimum au lieu de 95 % en cohérence avec l'emprise au sol autorisée

6.6 Les modifications apportées

Article 2 de la zone N
Sont autorisées sous condition : **En secteur Nb :** les aménagements de loisirs, les aménagements de dessertes viaires ponctuellement accompagnées de stationnements paysagers le long des voies, des stationnements souterrains liés à un équipement d'intérêt collectif, les aménagements de dessertes piétonnes et de circulations douces, les constructions et les installations légères nécessaires à l'accompagnement de l'accueil du public dans les parcs et jardins (surveillance, entretien, aires de jeux pour enfants, aires de sports, cabanes de jardins familiaux...).
Article 9 de la zone N
En secteur Nb, les taux d'emprise au sol et en sous-sol ~~ne peuvent excéder 5 % de la superficie du terrain d'assiette. Chaque construction ne peut dépasser 40 m².~~sont de 15 % au sol et de 40% en sous-sol de la superficie du terrain d'assiette.
Article 13 de la zone N
Dispositions particulières ➢ Règle générale Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme). Les aménagements devront conserver et altérer le moins possible les arbres et les espaces verts existants, éléments essentiels du paysage. Des espaces verts de pleine terre doivent être préservés ou aménagés sur :

- 100 % des terrains en zone N et en sous-secteur Nb1 ;
- Au-moins 90 % de la superficie du terrain en secteur Na ;
- Au-moins 85 % de la superficie du terrain en secteur Nb.

6.7 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- Deux emplacements réservés pour réaliser des opérations de mixité sociale ont été réalisées sur la ville, aussi la modification vise à supprimer ces emplacements.

  - Les modifications portent sur la suppression des emplacements réservés :
    - n°6 jardin Watteau terrain des Aiguilleurs où 30 logements sociaux sont occupés depuis 2017
    - n°2 avenue de la Princesse/10 rue de Verdun où 48 logements sociaux sont occupés depuis 2018.

6.8 Les modifications apportées

Modification de zonage - suppression des emplacements réservés n° 2 et 6

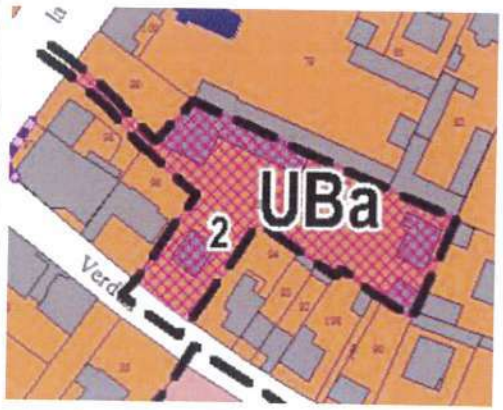
Tableau des emplacements réservés - suppression ER n°2

~~2~~	~~65 bis avenue de la Princesse~~	~~AP-95~~	~~2440 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~Opération mixte pouvant comporter un parc de stationnement public en sous-sol. La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 50 logements~~

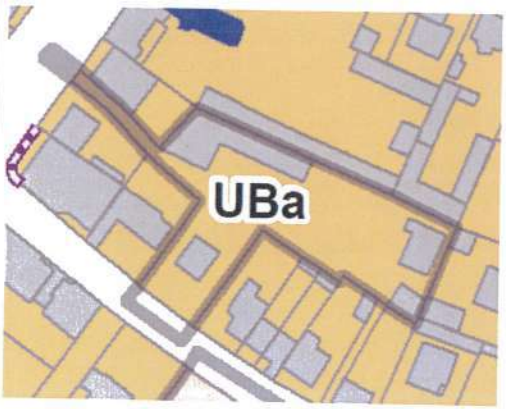
Tableau des emplacements réservés - suppression ER n°6

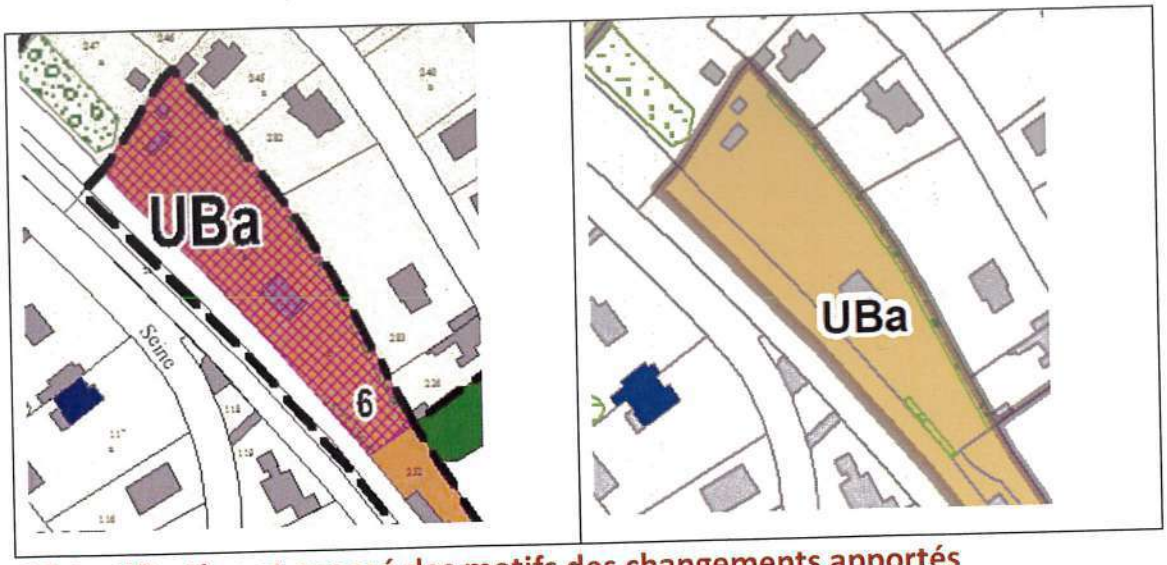
~~6 - Terrain Aiguilleurs~~	~~1 rue Watteau~~	~~AB-224~~	~~3138 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme de 30 logements.~~

Avant modification



Après modification



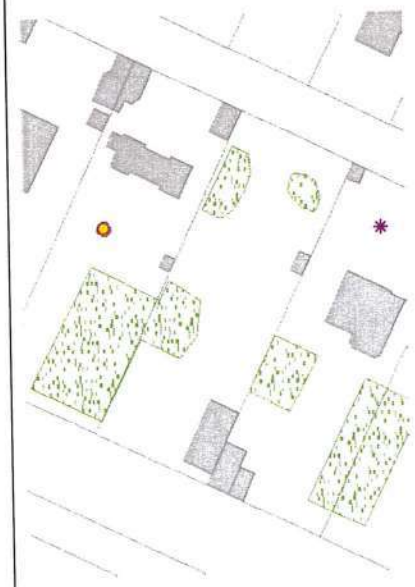


6.9 Justification et exposé des motifs des changements apportés

Deux erreurs matérielles doivent être corrigées afin de clarifier le plan de zonage. Ces erreurs matérielles portent sur :

- La suppression d'un arbre remarquable qui n'est pas référencé dans la liste écrite des arbres remarquables faisant foi au 11 bis rue Henri Cloppet – AM 81

6.10 Les modifications apportées

Modification de zonage - suppression d'un arbre remarquable non référencé dans la liste écrite des arbres faisant foi	
Avant modification	Après modification
	

7. Mettre à jour les annexes

Des annexes concernant les servitudes ont été mises à jour et doivent être réintégrées dans le dossier PLU

8. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU du Vésinet soumis à enquête a été retenu

Ce projet de modification s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prône une qualité architecturale, une insertion paysagère et un urbanisme de qualité.

Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie :

Le PADD inscrit l'ambition de la commune de valoriser son patrimoine paysager et architectural d'exception en y intégrant une dimension environnementale forte. La modification permettra de repérer sur le plan de zonage l'ensemble des bâtiments remarquables, espaces verts protégés et arbres remarquables recensés dans le Site Patrimonial Remarquable. Par ailleurs, les règles du PLU seront mises en cohérence avec les règles du SPR afin de garantir la préservation de la ville-parc.

Ces modifications auront donc un impact positif sur l'environnement et le cadre de vie des habitants.

Conforter et diversifier l'offre de logements

La résidence étudiante prévue à proximité immédiate de la gare RER transcrite par un secteur à plan masse dans le projet de modification s'inscrit pleinement dans l'axe « Favoriser la diversité des logements pour la mixité sociale et générationnelle des vésigondins » en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Par ailleurs, les modifications proposées sur le règlement de la zone UD (projet de la ZAC du Parc Princesse), contribuent à mettre en œuvre les objectifs du PLHI de la Boucle de la Seine en tenant compte du bâti existant et en respectant les formes urbaines en place.

Cette modification aura un impact positif sur l'environnement. Elle permet de rendre possible des projets en renouvellement urbain visant une meilleure insertion des logements dans leur environnement, une meilleure qualité architecturale et une baisse de la consommation énergétique pour les nouveaux logements. La modification permet également de limiter les déplacements domicile travail réalisés en voiture compte-tenu de la proximité des transports en commun.

Conforter l'activité économique de la ville

Les modifications envisagées en faveur de la diversité commerciale du centre-ville permettent de renforcer le dispositif mis en place afin de répondre pleinement à l'axe « Favoriser le maintien et l'attractivité du commerce de proximité ».

Cette modification aura un impact positif sur l'environnement. Elle permet de rendre un service adapté à la population et de manière indirect limiter considérablement les déplacements de la vie quotidienne réalisés en voiture.

Enfin certaines modifications sont d'ordre technique et consistent à corriger des erreurs matérielles du PLU actuel ou améliorer l'écriture de certaines règles sans aucune conséquence règlementaire de fond.

En conclusion, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Vésinet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement. Par ailleurs, ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD.

Annexe étude commerciale cabinet Obsand - janvier 2019



OBSAND

Anticiper local
Oser global

Mission d'accompagnement Ville du Vésinet

Ce document est incomplet sans la présentation orale dont il est le support



Contexte (1)

- Des évolutions récentes de l'offre commerciale pouvant potentiellement porter atteinte à l'avenir qualitatif du linéaire marchand et des parcours clients :
  - un stock d'activités commerciales qui reste à son niveau historique, mais une mutation lente vers des activités de services,
  - une augmentation de la durée de commercialisation des locaux disponibles et des risques d'apparition de friches commerciales,
  - la tentation de certains propriétaires de fractionner des locaux commerciaux, pour obtenir un meilleur rendement, alors même que la ville manque de surfaces importantes pour répondre aux exigences d'offre et de rentabilité du commerce actuel,
  - des installations non-conformes au souhait d'une armature qualitative,
- Des évolutions nationales du commerce porteuses de réelles inquiétudes quant à l'avenir :
  - une augmentation sensible du taux de vacance dans les centres-villes français liée à une baisse multifactorielle de la consommation des ménages,
  - un affaiblissement des performances des grandes enseignes et réseaux nationaux qui a pour corollaire des fermetures de sites ou des réductions de surfaces,
  - des risques majeurs, à court et moyen terme, de fermetures de locaux ayant pour vocation de recevoir du public dans certaines activités de réseau, telles par exemple les agences bancaires,
  - une tendance à la libéralisation des autorisations administratives inscrite dans la loi ELAN.

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits



Contexte (2)

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

- Des actions de régulation déjà mises en place par la Ville du Vésinet :
  - Un PLU validé par le Conseil Municipal en 2014 qui reste parfaitement justifié en 2018,
  - L'adoption du principe d'une taxation des friches commerciales,
  - L'adoption du droit de préemption.

- Mais :
  - Une justification de ces actions insuffisamment détaillée au niveau du diagnostic et du PADD du PLU pouvant faciliter les recours (cf. jurisprudence),
  - Des possibilités récentes de protection du linéaire marchand non utilisées,
  - Des dispositions qui restent inscrites dans les documents, mais qui ne trouvent pas forcément d'application dans la gestion quotidienne.



Recommandations (1)

DEFINIR

- DAAC
- Volet Commerce du PLU
- PDU et Stationnement
- Urbanisme et Logement

APPUYER

- Taxes Friches commerciales
- Taxes Logements vides
- Droit de Préemption (renforcé)
- Règlement de Publicité extérieure
- Taxe locale sur la Publicité Extérieure
- Implication des associations locales
- Non-sédentaires Marchés & Halles

PILOTER

- Observatoires
  - Offre commerciale dont vacance
  - Santé du commerce local + Conjoncture
  - Base des locaux commerciaux + Loyers
  - Demande Consommateurs
- Contrat de revitalisation
- Association Foncière Urbaine (de projet)
- Comité Local du Commerce
- Implication de l'Office du Tourisme

GERER

- Commercialisation
- Fonds Marketing
- Office du Commerce Ou OTCA ou autre
- Suivi Porteurs de Projets

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

OBSAND



Recommandations (2)

- Obsand propose de consolider les outils mis en place :
  - Renforcement des dispositions prises, notamment en termes de préemption, par une justification incluse dans les documents d'urbanisme : diagnostic, PADD et OAP du PLU,
  - Adoption, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, d'un dispositif de protection du linéaire marchand sur l'hyper-centre-ville,
  - Ajout au Règlement de Publicité extérieur de la référence à l'article 18 de la loi ACTPE renvoyant à l'article L 581-14 du code de l'environnement pour lutter contre la dégradation de locaux commerciaux visibles depuis la rue,
  - Graduation des taux d'imposition complémentaire dans la taxation des friches commerciales afin de renforcer l'aspect incitatif et la volonté de négociation de la Ville.

- Ces dispositions ont pour objectifs de maintenir une offre commerciale diversifiée répondant aux pratiques d'achat et aux attentes des consommateurs et aux besoins de renforcement des flux de déplacements dédiés au commerce, garantissant un développement durable du commerce du centre-ville.

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits



Protection du linéaire marchand (1)

- Objectif :
  - Ce dispositif permet l'interdiction du changement de destination d'un commerce vers une autre activité en protégeant le linéaire marchand défini,
  - La Ville du Vésinet peut alors utiliser le sursis à statuer afin de ne pas délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires pour l'ouverture d'un commerce dont l'activité ne serait pas autorisée sur le linéaire commercial de l'hyper centre-ville, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme,
  - En revanche, ce dispositif ne permet pas d'interdire les transactions de services à services.

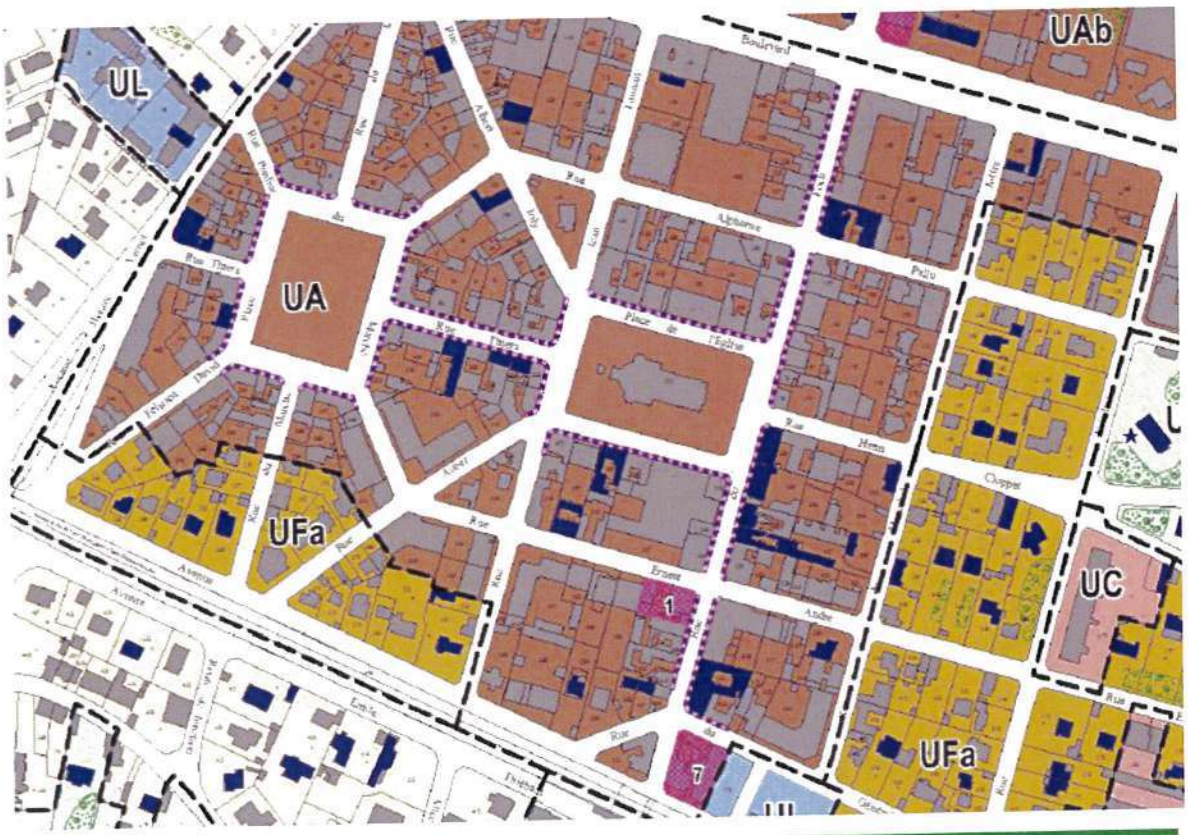
- Modalités :
  - Définition d'un périmètre (« hyper centre-ville),
  - Définition par rues ou tronçons de rues des activités pouvant s'installer,
  - Plus largement définition de règles d'installation (surfaces, activités, vitrines, etc.).

L'objectif n'est pas de restreindre la liberté d'installation mais d'assurer la continuité et la qualité d'un linéaire marchand, comme cela se pratique déjà sur les marchés ou dans les centres commerciaux.

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

Protection du linéaire marchand (1)

Ancien périmètre du centre-ville



Copyright Obsand 2018 – Tous droits de capitation et de reproduction interdits

Protection du linéaire marchand (1)

Définition d'un hyper-périmètre au sein du zonage actuel



Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits



Mise en place

- Modifications des documents actuels et notamment du Diagnostic et du PADD du PLU actuel afin de présenter une analyse plus fine des enjeux et surtout une vision plus détaillée dans ses objectifs et ses moyens,
- Précision des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) existantes concernées ou proposition d'une nouvelle OAP,
- Clarification du cadre d'utilisation de certains outils (taxes sur les friches commerciales et les logements vides, règlement de publicité extérieur, droit de préemption, etc.),
- Communication de ces nouvelles dispositions auprès des propriétaires et des acteurs de l'immobilier (agences, notaires, banques) au travers notamment de la mise en place d'un organe de liaison piloté par le manager de centre-ville,
- Enfin, nous préconisons la création d'un Comité Local du Commerce, soit une structure informelle se réunissant à fréquence régulière et regroupant l'ensemble des acteurs publics et privés du commerce, avec pour objectifs de traiter en amont l'ensemble des questions quotidiennes et des projets à court, moyen et long terme. Ce Comité Local du Commerce sera animé par l'Elu(e) au Commerce, accompagné(e) du manager de centre-ville et selon le cas des Elus concernés.

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

ANNEXE



Activités manquantes en centre-ville

	Communes (112)	EPCI (113)	Socio-démo proches (19)
HM Surf	-5101	-2559	-3528
SM/MP Surf	377	984	567
Supérette Surf	-74	-22	-104
HD Surf	78	673	606
Alimentaire Proximité Surf	338	470	452
Alimentaire Spécialisé Surf	208	641	633
Hygiène-Beauté-Santé Surf	462	1752	1419
Chaussure Surf	-412	-94	-18
Culture-Loisirs-Jouets Surf	-555	-186	-188
Sport Surf	-1422	-588	-278
Habillement Textile Surf	-2294	-880	-79
Autres Personne Surf	119	297	287
Bricolage-Jardinerie-Animalerie Surf	-6366	-3740	-3961
EM-Informatique-Téléphonie Surf	-1439	-386	-624
Meubles-Décoration-Autres Surf	-1891	-348	84
Restauration CHR Surf	-706	415	369
Services Surf	1219	1712	1338

- L'analyse permet de déterminer une première compréhension des déficits en offre commerciale, rappelant ici qu'il s'agit plus d'un déficit en surface de vente, c'est-à-dire en capacité de proposer une large variété de produits, qu'en nombre d'unités commerciales.
- Cette faiblesse apparaît avant tout concentrée sur le secteur de la Culture-Loisirs, du Sport, et de certains secteurs de l'Equipement de la Maison et à moindre titre de l'Equipement de la Personne.
- Au final, on peut considérer qu'il existe un potentiel de surface commerciale compris entre 3000 et 5000 m², ce potentiel pouvant se réaliser selon deux axes :
  - Un accent mis sur les achats Plaisirs (équipement de la personne dont certains secteurs du Sport),
  - Le développement du secteur Culture-Loisirs, incluant aussi le Sport, mais aussi certaines offres en Bricolage-Jardinerie,
- Enfin, même si le potentiel en Restauration reste relativement réduit, il existe une place pour la Restauration de chaînes en gastronomie traditionnelle ou thématique.

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

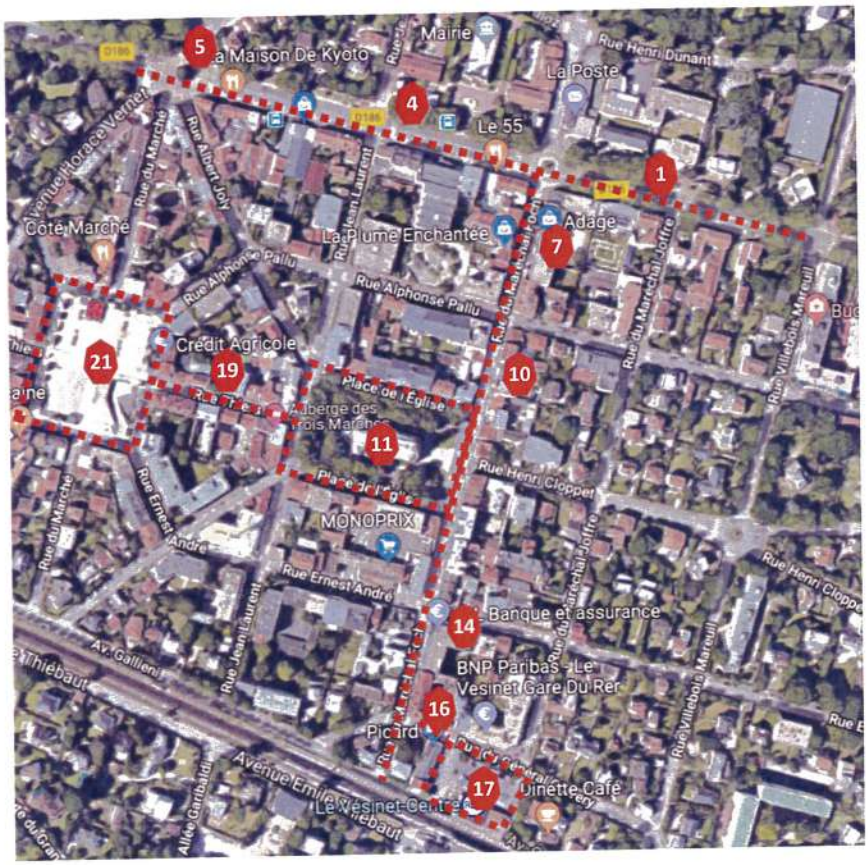
OBSAND

Anticiper local
Oser global

37 rue des Mathurins
75008 Paris
Tél : 01 56 80 23 23
obsand@orange.fr

Cette légende raconte qu'une immense forêt est dévorée par les flammes. Les animaux atterrés, impuissants, observent le désastre.
Seul le colibri lâche une à une des gouttes d'eau qu'il porte dans son bec.
Face au scepticisme et à la moquerie des autres animaux qui considèrent son geste dérisoire,
le colibri rappelle que si chacun faisait comme lui, l'incendie serait déjà éteint.

légende amérindienne et africaine


5
4
1
7
21
19
10
11
14
16
17
Mairie
Rue Henri Dunant
La Poste
Le 55
Côté Marché
La Plume Enchantée
Adage
Rue Alphonse Pallu
Crédit Agricole
Auberge des Trois Marches
Rue Henri Cloppet
MONOPRIX
Rue Ernest André
Banque et assurance
BNP Paribas - Le Vesinet Gare Du Rer
Picard
Dinette Café
Av. Gallieni
Avenue Emile Zola
Le Vésinet-Centre
Rue du Marché
Rue Albert Joly
Rue Jean Laurent
Rue du Maréchal Joffre
Rue Villebois Mareuil
Place de l'Église

Rues	N°	Nature actuelle de l'Offre commerciale	Action	Photos	Commentaires	N° Plan Hypercentre
Boulevard Carnot	41 à 49	principalement services	Privilégier l'activité service		Accompagner mutation de la Boulangerie / multiservices	1
Angle Bd Carnot / Mal Foch	51	Manpower	Protéger les angles de rue /entrées de linéaires marchands		Favoriser la mutation vers une activité commerciale si cessation d'activité	2
Angle Bd Carnot / Mal Foch	53	Devernois	Protéger les angles de rue /entrées de linéaires marchands			3
Boulevard Carnot	55 à 59	Culture-Loisirs (dont Cinéma, Théâtre, Bibliothèque) + Restauration	Protéger l'offre actuelle et éviter la mutation vers le service			4
Boulevard Carnot	61 et 63	Service	pas de protection particulière			5
Boulevard Carnot / Albert Joly / Horace Vernet		Restauration	Maintenir le secteur restauration dans sa diversité		Eviter la baisse en gamme	6
Rue du Maréchal Foch	27 à 30	mixité services / commerce	autoriser le développement des services		maintenir des activités à vitrines	7

Angle Maréchal Foch / rue Alphonse Pallu	niveau 30 Mal Foch	services / maison individuelle	Maintenir activité de service		Envisager une mutation domicile commerce (restauration ?)	8
Angle Maréchal Foch / rue Alphonse Pallu	niveau 28 Mal Foch	Maison de la Presse / Agence Immobilière	Favoriser le maintien d'activités commerciales fortes pour marquer l'entrée de l'espace marchand		Valoriser physiquement l'espace (étages supérieurs à la Maison de la Presse ?)	9
Rue du Maréchal Foch	24 à 28	Mixité Commerce / Restauration	Maintenir la mixité		Empêcher l'installation de services (dt agences immobilières)	10
Rue du Maréchal Foch / Place de l'Eglise		Dominante de non-alimentaire	Maintenir la dominante non-alimentaire		Valoriser des enseignes et des vitrines très qualitatives comme image de la Ville	11
Place de l'Eglise		Mixité de commerce alimentaires et non alimentaires de proximité	Maintenir la diversité commerciale / favoriser une domiante des courses du quotidien (alimentaire et santé-beauté)		Valoriser la qualité des vitrines et des espaces marchands	12
Place de l'Eglise / Angle Henri Cloppet		Magasin de chaussures / Banque	Maintenir deux activités commerciales en angle de rue			13
Rue du Maréchal Foch	6 à 20	Mixité alimentaire / non-alimentaire - mitage par les services sur de grandes surfaces	Maintenir une mixité commerciale réelle		Récupérer les surfaces dédiées aux services / Valoriser l'offre et les façades	14

Angle Maréchal Foch / rue Général Clavery	26	Activité Epicerie Bio / Boulangerie	Maintenir une activité alimentaire qualitative			15
Rue du Général Clavery	11 à 15	Mixité Commerce / Services / Restauration	Retrouver un espace plus homogène en liaison avec le trafic de la Gare		Donner une vraie destination d'entrée de l'espace marchand à cet espace	16
Espace Gare		Absence d'offre commerciale	Développer une offre de dépannage		Définir un projet commerce /service autour de la Gare	17
Place de l'Eglise / Rue Thiers		Restauration / Services	Développer les activités commerciales en remplacement des activités de services		Veiller à la qualité des vitrines et des façades pour favoriser l'entrée dans la rue Thiers et vers la Place du Marché	18
Rue Thiers	1 à 16	Mixité alimentaire et non-alimentaire	Favoriser le non-alimentaire e achats plaisirs			19
Angle Place du Marche / Rue Thiers		Activités de services	Retrouver des activités commerciales à forte attractivité			20
Place du Marché		Mixité non-alimentaire / restauration	Redonner une réelle personnalité à cet espace / Développer une offre complémentaire sur l'équipement de la personne et les loisirs		Proposer un concept complémentaire à l'offre alimentaire de la Place de l'Eglise	21

PARTIE DIAGNOSTIC (à insérer après la page 62 actuelle) :

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU et validé par le Conseil Municipal en 2014 reste parfaitement justifié en 2018. Toutefois, plusieurs signes inquiétants nécessitent aujourd'hui de le renforcer pour assurer une cohérence des documents d'urbanisme et justifier des moyens légaux mis en place par la Ville pour défendre son linéaire marchand :

- taxes sur les friches commerciales et les logements vides,
- ajout au Règlement de Publicité extérieur de la référence à l'article 18 de la loi ACTPE renvoyant à l'article L 581-14 du code de l'environnement pour lutter contre la dégradation de locaux commerciaux visibles depuis la rue,
- renforcement du droit de préemption afin d'intégrer les activités commerciales.

En conséquence, Monsieur le maire du Vésinet a décidé par note du ..... de ré-ouvrir le PLU voté le ..... 20.., afin d'apporter toutes les précisions et modifications utiles aux objectifs retenus et aux justifications nécessaires à l'adoption d'outils de régulation.

Les signes qui amènent la Ville à renforcer son dispositif d'action sont de deux natures :

1. une inquiétude sur les évolutions actuelles et potentielles du commerce au niveau national :
    a. une augmentation sensible du taux de vacance dans les centres-villes français liés à une baisse multifactorielle de la consommation des ménages,
    b. un affaiblissement des performances des grandes enseignes et réseaux nationaux qui a pour corollaire des fermetures de sites ou des réductions de surfaces,
    c. des risques majeurs, à court et moyen terme, de fermetures de locaux ayant pour vocation de recevoir du public dans certaines activités de réseau, telles par exemple les agences bancaires,
    d. une tendance à la libéralisation des autorisations administratives inscrite dans la loi ELAN,

2. des évolutions récentes de son linéaire marchand :
    a. un stock d'activités commerciales qui reste à son niveau historique, mais une mutation lente vers des activités de services qui nuit à la qualité du linéaire marchand : perte d'harmonie et de continuité du parcours client, occultation des vitrines ou perte d'attractivité dans une fonction de « lèche-vitrine », etc.,
    b. une augmentation de la durée de commercialisation des locaux disponibles qui si, à proprement parler, n'entraîne pas encore de vacance commerciale forte, laisse présager de difficultés croissantes,
    c. la tentation de certains propriétaires de fractionner des locaux commerciaux, pour obtenir un meilleur rendement, alors même que la ville manque de surfaces importantes pour répondre aux exigences d'offre et de rentabilité du commerce actuel,
    d. des installations non-conformes au souhait d'une armature qualitative,

(insérer le tableau comparatif des évolutions de l'offre commerciale)

A titre d'exemple, et à la date de modification de ce document d'urbanisme, plusieurs exemples peuvent être cités de façon non exhaustive :

- transformation d'un commerce au 25 de la rue du Maréchal Foch en cabinet d'ostéopathie, avec occultation de la vitrine,
- installation au 7 de la rue du Maréchal Foch d'une activité de fruits et légumes avec un aspect extérieur dégradé, incompatible avec la qualité visuelle des activités proches et en non-respect de la zone de protection autour des éléments de patrimoine historique,
- réduction de la surface du Salon de Coiffure Frank Provost, place de l'Eglise pour des raisons de hausse excessive de loyer ayant entraînée, l'apparition d'une micro-surface dont on peut douter qu'elle retrouve une activité commerciale autre que du service ou du bureau,
- développement de vitrines et façades commerciales dégradées, telle celles de l'Auberge des Trois Marches, place de l'Eglise,
- maintien d'une vitrine vide ouvrant sur un espace peu qualitatif au 5 de la Place du Marché,
- développement des activités d'agents immobiliers sur l'hyper centre-ville au détriment des activités commerciales et en dehors parfois des autorisations administratives,
- etc.

L'ensemble de ces évolutions est donc en totale contradiction avec la volonté de la Ville dans son PLU initial de favoriser des repères urbains clairs et qualitatifs et de proposer une armature commerciale cohérente et attractive pour les chalands.

PARTIE 6 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS, JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix effectués pour le PADD initial, retenu en 2014, ne sont pas modifiés mais ils doivent être renforcés.

Ainsi, la Ville tient à mettre plus particulièrement l'accent sur :

1. La nécessité de valoriser des repère urbains forts, équilibrés et attractifs autour de ses 5 polarités majeures :
    - le centre-ville (dit le « village »)
    - le quartier de la République
    - le quartier des Charmettes
    - le quartier Princesse
    - l'îlot des Courses

    Plusieurs axes d'action doivent être rappelés et privilégiés :
    - Sur chacun de ces sites la création de lieux de rencontres et de convivialité urbaine devront être renforcés,
    - Les deux gares qui confortent des centralités urbaines et des lieux de transit doivent être valorisées. On veillera notamment à inscrire la Gare du Vésinet dans la continuité du linéaire marchand défini par le bas de la rue du Maréchal Foch et la rue du Général Clavery,
    - Une redéfinition de la fonction urbaine de la place du Marché et sa réinscription dans l'hyper-centre par la présence de commerces et d'équipements d'intérêt collectif doit être appliquée, telle que souhaitée par les habitants lors de la consultation publique.

2. La nécessité de maintenir les efforts en termes de développement du tissu économique :

    Ici encore la Ville souhaite rappeler et renforcer certains choix de son PLU initial :
    - Le développement de l'activité tertiaire dans des secteurs bien desservis par les transports en commun, mais en évitant qu'il vienne perturber le linéaire commercial dédié aux courses et au lèche-vitrines,
    - Le maintien / le développement du tissu commercial et artisanal autour d'une diversification des activités, d'un renforcement de la largeur et de la profondeur de l'offre commerciale et la création autant que faire se peut de surfaces commerciales de plus grande taille, seules capables de répondre aux évolutions actuelles du commerce,
    - La mise en oeuvre des règles d'urbanisme et plus largement de tous les moyens légaux et/ou techniques et managériaux favorables au maintien et au développement du commerce de proximité dans les 5 pôles de centralité.

3. En conséquence, l'axe 2- Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants, doit être réinscrit dans l'ensemble du PADD et ses objectifs renforcés :
    - Accompagner le devenir de l'ensemble du site
    - Conforter la diversité des fonctions de la ville
    - Conforter et diversifier l'offre de logements
    - Conforter l'activité économique de la ville
    - Améliorer l'offre en équipements et services aux habitants.

Dans ce sens, il n'y a pas de raison de modifier en profondeur le zonage retenu initialement dans le PADD, mais d'en préciser les règles et plus particulièrement de définir un infra-zonage du centre-ville et ses modalités d'évolution.

Outre l'adoption de divers outils de type taxe sur les friches commerciales, renforcement du règlement de publicité extérieur, renforcement du droit de préemption, la Ville souhaite donc :

1. Lutter contre la dispersion des activités commerciales sur le territoire de la commune et à l'extérieur des périmètres définis pour les 5 pôles commerciaux prédéfinis. Pour ce faire, elle interdit la création de cellules en rez-de-chaussée de tout nouveau bâtiment ou de tout bâtiment rénové ou réhabilité pour des activités alimentaires, de commerce de détail ou pour toute activité commerciale dédiée aux particuliers,
2. Protéger le linéaire marchand d'un hyper-centre défini à l'intérieur de son pôle de centre-ville (dit le village) et notamment d'éviter le développement d'activités non-dédiées aux particuliers ou d'activités exerçant sans exposition dans une vitrine. Pour ce faire, elle souhaite privilégier certaines activités sur certains axes ou tronçons tel que précisé ci-dessous,
3. Eviter le fractionnement des cellules commerciales existantes. Dans ce sens, elle souhaite interdire la division d'une surface existante en surfaces inférieures à 60m² chacune.

Ces trois modalités sont ajoutées aux dispositions déjà introduites dans les articles 1 et 2 du PLU.

LINEAIRES COMMERCIAUX

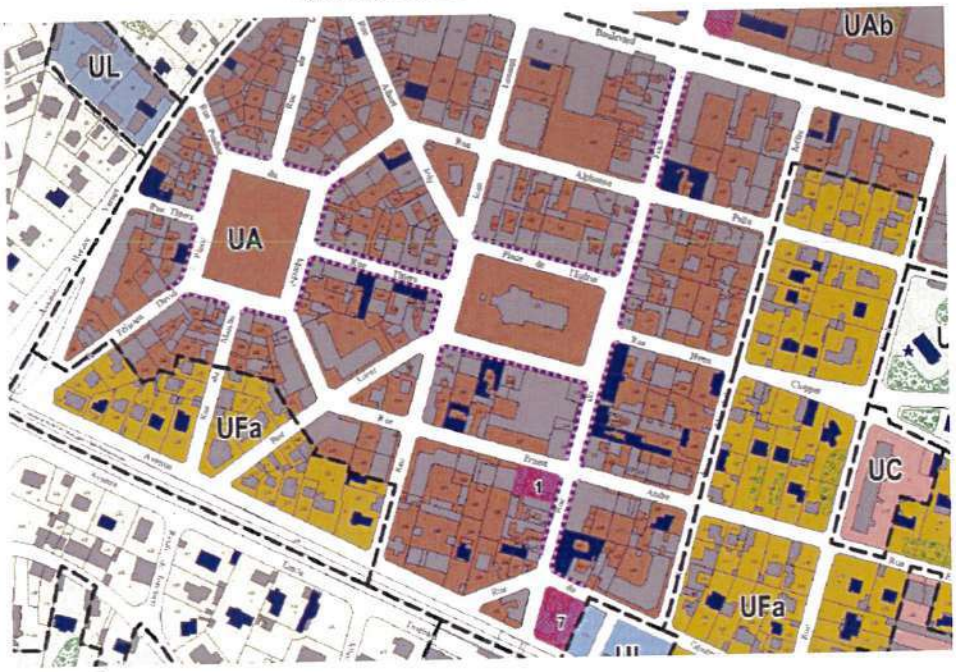
La définition de ces linéaires, telle que présentée dans le PLU adopté en 2014, est donc reprise dans son intégralité pour les pôles principaux :

1. Le centre-ville (dit le village),
2. Les quartiers République, Charmettes et Princesse.

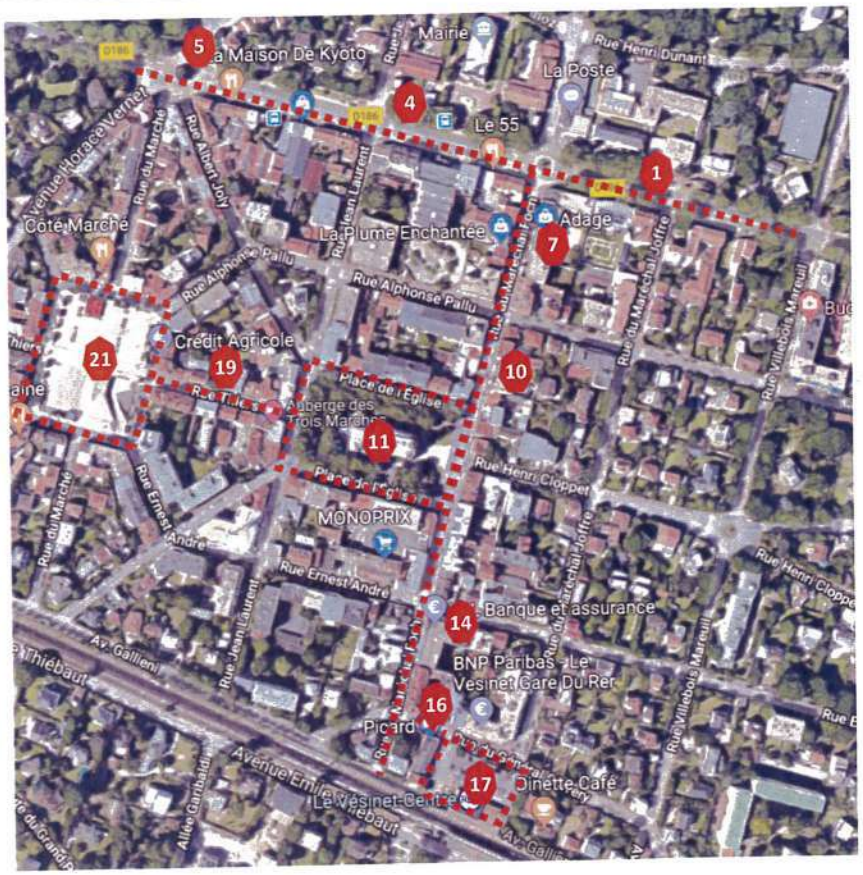
Toutefois afin de répondre aux enjeux et aux évolutions négatives présentées dans la partie DIAGNOSTIC :

1. Ce périmètre est étendu pour le centre-ville :
    a. au Boulevard Carnot, sur le linéaire sud, entre les numéros 41 à 65
    b. à la rue du Général Clavery et à l'espace intégrant la Gare du Vésinet,
2. le contenu de ce périmètre et les modalités d'installation qui s'y appliquent sont précisé dans un infra-zonage défini sous le nom d'hyper-centre du Vésinet.

Ancien périmètre du centre-ville



Définition de l'hyper-centre sur lequel s'appliquent les outils légaux de défense du linéaire commercial



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

1 - Rapport de présentation

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

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

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

Modification simplifiée N°3 - Vu pour être annexé à la délibération du 07 octobre 2021

Modification simplifiée N°4 - Vu pour être annexé à la délibération du 07 octobre 2021

Le Maire

MAIRIE DU VESINET (Yvelines) - 20

Bruno CORADETTI

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

SOMMAIRE

Préambule

Partie 1 : Exposé des motifs

Partie 2 : Rappel du cadre règlementaire et de la procédure

- Le cadre règlementaire
- La procédure:
  - Synoptique de la procédure
    - Engagement de la procédure
    - Consultation des Personnes Publiques Associées
    - Mise à disposition du public
    - Pièces consultatives du dossier

Partie 3 : Justifications et présentation des modifications

- Justification
- Les modifications apportées au réglement

Partie 4 : Annexes

- Arrêté N°2021/16 du 19 avril? 2021 prescrivant la modification simplifiée N°2 du Plan ocal d'Urbanisme du Vésinet
- Délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°2 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Annonce légale du 19 mai 2021 pour avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

PREAMBULE

La commune du Vésinet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014 et modifié celui-ci le 03 mai 2017 et le 1er octobre 2020. Ce projet traduit de fortes ambitions sur le plan architectural, paysager, et environnemental afin de préserver au mieux la « ville-parc ».

Ces ambitions ont été plus que jamais portées par la municipalité à travers l'élaboration d'un site patrimonial remarquable (SPR) approuvé le 25 janvier 2018.

Le travail préparatoire au dépôt du permis de construire de la Résidence étudiante a permis d'identifier deux points problématiques par rapport au secteur à plan masse relatif à l'emplacement réservé N°7, approuvé lors de la dernière modification du PLU.

De ce fait, le PLU nécessite d'être modifié sur ce secteur à plan masse du sous-secteur UA c.

Compte tenu de l'état d'avancement du projet, il convient dès à présent d'apporter les ajustements au document graphique et à la réglementation se rapportant au sous-secteur UAc afin de coller exactement aux données du terrain et du projet.

Cette adaptation du règlement concerne exclusivement la mise en œuvre de l'emplacement réservé N°7.

Il s'agit de la troisième modification du document depuis son approbation. Elle a été prescrite par arrêté en date du 19 avril 2021.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Partie 1 : EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport de présentation intègre les documents supra communaux approuvés depuis la date d'approbation du PLU.

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDU) approuvé par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014.

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine (CABS) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 octobre 2015.

Ces deux documents s'imposent au PLU du Vésinet qui leur est compatible conformément à la loi.

La modification simplifiée N°3 du PLU du Vésinet concerne exclusivement l'opération à caractère social de la Résidence étudiante implantée sur l'emplacement réservé N°7.

Elle vise les objectifs suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de la Résidence étudiante prévue sur l'emplacement réservé N°7, il y a lieu de préciser et de corriger le secteur à plan masse dédié à cette opération et de modifier certaines dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme, en particulier celles relatives à l'implantation et au gabarit de la future construction autorisée par le règlement de la zone UA sous-secteur c ;

- Adapter le secteur à plan masse au relevé topographique précis de l'assiette foncière à la suite de sa recomposition parcellaire pour éviter tout empiètement sur le domaine public ;

- Corriger l'erreur que comporte le secteur à plan masse qui indique faussement une hauteur de R+3 au lieu de R+2 sur la partie du bâtiment située à l'angle de rue du Ml Foch et de l'avenue Galliéni ;

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Partie 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

➢ Rappel du cadre règlementaire

Depuis la loi Urbanisme et habitat du 12 juillet 2003, la procédure de droit commun pour faire évoluer un PLU est la modification.
Toutefois, à côté de cette procédure, une nouvelle procédure a été introduite dans le code de l'urbanisme par les articles 1 et 2 de la loi N°2009-179 du 17 février 32009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés et le décret N°2009-722 du 18 juin 2009.

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

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

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

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

Et/ou

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

➢ La procédure

Préparation du dossier de la modification sans formalisme spécifique :

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

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

Notification du projet au Préfet et autres personnes publiques associées

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

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

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

Bilan de la mise à disposition dressé en Conseil municipal

Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée du Conseil municipal

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

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

A

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

➢ Engagement de la procédure

M. le Maire a signé l'arrêté prescrivant la modification simplifiée du PLU le 19 avril 2021.
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, l'arrêté présente le projet de modification, l'exposé des motifs et indique qu'une délibération sera prise développant les modalités de consultation publique.

➢ Consultation des Personnes Publiques Associées

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

- Préfet ;
- Sous-Préfet ;
- Président du Conseil Régional ;
- Président du Conseil Général ;
- Président de l'Agglomération Saint Germain Boucle de la Seine ;
- Président des chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture) ;
- Président de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de la Seine ;
- Maires des communes limitrophes au Vésinet : Le Pecq, Croissy sur Seine, Chatou, Montesson ;

La notification aux PPA est faite après la délibération présentée au Conseil municipal du 27 mai 2021.

➢ Mise à disposition du public

Le public a pu consulter le dossier pendant une durée d'un mois dans les conditions fixées par le Conseil Municipal tel qu'il est prévu à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

- Le dossier de modification simplifié a été mis à la disposition du public, sur le site internet de la Ville ainsi qu'à l'accueil de la mairie pendant une durée d'un mois, du mercredi 09 juin 2021 au vendredi 09 juillet 2021 ;
- Le secteur à plan de masse de l'emplacement réservé N°7 a été exposé dans le hall de la mairie ainsi que sur le site de la Ville ;
- Le site internet de la Ville a informé la population de l'état d'avancement du dossier ;
- Une « newsletter » a été dédiée à cette modification ;
- Une réunion d'information et d'échanges s'est tenue le 23 juin 2021, associant la population, les associations de la Ville et les conseils de quartier concernés ;
- Des informations ont été diffusées sur les panneaux électroniques ;
- Le site internet de la Ville a permis de suivre l'élaboration du document ;
- Une rubrique régulière a été mise en place dans la revue municipale comprenant une information sur l'avancement de la procédure et une possibilité d'échanges avec les vésigondins ;
- Les observations du public ont été consignées dans un registre disponible dans le hall d'accueil de la mairie, après avoir pris préalablement un rendez-vous par internet sur le site dédié, aux

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

jours et heures d'ouverture de la mairie (à savoir les lundis de 13h30 à 17h, les mardis, mercredis, jeudis, vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h) durant toute la durée de mise à disposition du dossier.

- Durant cette période de mise à disposition du dossier, les intéressés ont eu la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention de Monsieur le Maire en précisant l'objet « modification simplifiée N°3 du PLU », 60 boulevard Carnot, 78116 LE VESINET Cedex, qui l'annexera au registre.
- Durant cette période de mise à disposition du dossier, les intéressés ont eu la possibilité de faire parvenir leurs observations par courriel en précisant l'objet « modification simplifiée N°4 du PLU », à l'adresse dédiée sur le site internet de la Ville : modification.simplifiée3PLU@levesinet.fr. Ces dernières seront annexées au registre.
- Ces modalités ont été portées à la connaissance du public par affichage sur les portes de la mairie, par publication sur les panneaux électroniques d'information ainsi que sur le site internet de la Ville et dans le journal « Le Courrier des Yvelines » au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

➢ Pièces constitutives du dossier

- L'arrêté du maire du 19 avril 2021 prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée N°3 ;
- La délibération du Conseil municipal du 27 mai 2021 relative aux modalités de mise à disposition du dossier ;
- L'avis au public et la copie de la publication dans le Courrier des Yvelines du 19 mai 2021;
- Une note de présentation de la modification simplifiée N°3 et du PLU en vigueur ;
- Les pièces modifiées du PLU (PLU en vigueur, rédaction modifiée)

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Partie 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

➢ Présentation

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

L'Avant-Projet (AVP) est finalisé et validé, aussi est-il indispensable d'ajuster les dispositions graphiques et règlementaires du sous-secteur UAc relatif à l'opération pour permettre l'instruction de la demande de permis de construire de la Résidence étudiante.

Les modifications impactent la zone UA sous-secteur c et les articles suivants :

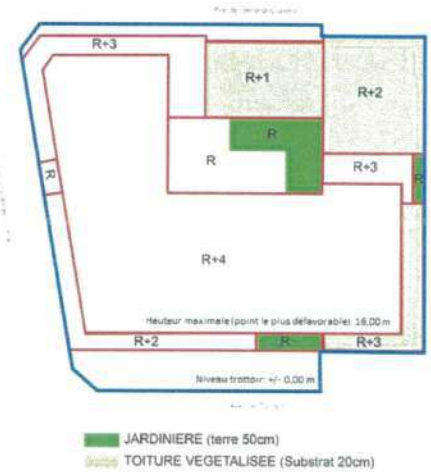
- Le document graphique constitué par la secteur à plan masse ;
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques » ;
- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations »

Pour rappel, la modification simplifiée n'aura aucun impact sur la densité de la construction autorisée, elle ne majore ni ne diminue les droits à construire.
Les modifications limitées apportées aux dispositions règlementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 février 2014.

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

➢ Le secteur à plan masse UAc

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

➢ Les modifications apportées au règlement

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif. *Cette zone comprend le centre-ville du Vésinet, et le quartier République, à l'ouest. Elle comprend également trois secteurs particuliers:* – *Un secteur UAa dénommé « Ilot des Courses », à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » où les densités sont un peu moins fortes ;* – *Un secteur UAb, au nord du centre-ville, le long du boulevard Carnot, caractérisé par la présence dominante d'équipements d'intérêt collectif et où les implantations sont moins proches de l'alignement ;* – *Un secteur UAc, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'îlot « Gare » situé à proximité immédiate de la place de la Gare* – *Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le centre-ville.*	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

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

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.
Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.
La distance minimale de recul est à compter de tout point de la façade jusqu'à l'alignement.

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

2- Dispositions générales

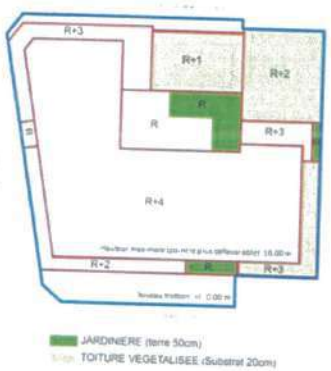
En zone UA, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.
A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 m.

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

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

En Secteur UAc : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 0,50 pouvant être moindre en cas de configuration particulière, angle, pan coupé...
La référence graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



Application :

Le secteur à plan de masse exprime graphiquement l'implantation du bâtiment par rapport à l'alignement.

Il est modifié pour tenir compte des données précises de l'assiette foncière remembrée.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

- **Constructions implantées à l'alignement** : Les saillies en façade sur rue, de constructions implantées à l'alignement, sont autorisées à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux et de ne pas dépasser une épaisseur supérieure à 0,50 m.

- **Constructions implantées en recul de l'alignement :** Les saillies en façade de constructions implantées en recul de la rue ne sont pas règlementées. Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager.

i. <u>Dispositions particulières</u>

- **Pour les terrains des secteurs UAa et UAb limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb)** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement.

- **Il est exigé un recul minimum de 6 m** pour les terrains situés :
  - Sur l'îlot central de la Place du Marché,

- **Il est exigé un recul minimum de 5 m** pour les terrains situés :
  - Boulevard Carnot (section rue Villebois-Mareuil / Avenue du Général de Gaulle)
  - Avenue Gallieni,
  - Rue Circulaire.

- **Il est exigé un recul minimum de 4 m** pour les terrains situés :
  - Rue du Maréchal Joffre (section rue Alphonse Pallu / Place de la Gare)
  - Avenue du Général de Gaulle

- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m afin de limiter l'impact visuel.

- **Pour les constructions implantées à l'alignement**, un recul total ou partiel de la construction pourra être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
  - Pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
  - Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
  - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
  - Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.

- Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager;

- Un recul partiel est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Il peut être constitué d'une terrasse ou d'une loggia...

- **Pour les constructions existantes** : Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

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

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.
Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.
Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite sur construction existante ou à créer.

2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dans une bande maximale de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

- **Au-delà de la bande de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin. Dans ce cas, l'implantation sur les deux côtés est possible. Cette dernière possibilité ne pourra concerner qu'un seul bâtiment par terrain. A l'exception de cette possibilité, il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

  En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

- **En secteur UAb**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond ou en retrait.

- **En secteur UAc,** les constructions nouvelles s'insèrent dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.
  La référence graphique prévaut sur le règlement.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



Application

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

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

3- Calcul des retraits

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

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

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

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

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

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de construction en ce point, avec une distance minimale de :
6 m pour les limites séparatives latérales (hors cas décrit au paragraphe 7.2),
10 m pour les limites séparatives de fond, ramenés à 6 m en secteur UAb.
En tout point d'une façade sans baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, le retrait doit être de 4 m minimum pour les limites séparatives latérales et de 10 m pour les limites séparatives de fond ramenés à 4 m en **secteur UAb** (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

Pour le calcul des retraits :
La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4- Dispositions particulières

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- Règle générale

- Dans la surface inscrite dans la bande de 15 m de profondeur (ou de 18 m uniquement pour des constructions ou parties de constructions d'un seul niveau /rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux et à vocation commerciale dominante), l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
- Au-delà de cette bande de 15 m ou 18 m de profondeur, l'emprise au sol maximale autorisée correspond à 15 % de la superficie totale du terrain.

- **En secteurs UAa et UAb**, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. L'emprise au sol maximale des constructions, annexes incluses est fixée à 40 % sur l'ensemble du terrain.
- L'emprise en sous-sol est limitée à 80 % de la superficie du terrain d'assiette : Elle est portée à 100 % pour les terrains de l'îlot central de la Place du Marché et de l'îlot central de la Place de l'Eglise, et elle est ramenée à 60 % en **secteur UAa** et 50 % en **secteur UAb.**

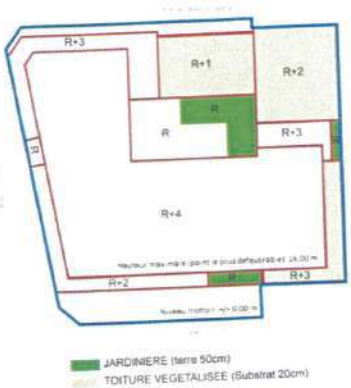
- **En secteur UAc**, dans les polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % de la surface du polygone défini sur le document graphique.

  La référence graphique prévaut sur le règlement.

Application

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

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

2- Dispositions particulières

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante hors annexes, dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

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

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

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

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

2. Règle générale

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

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

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

  Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m.
  En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m.

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

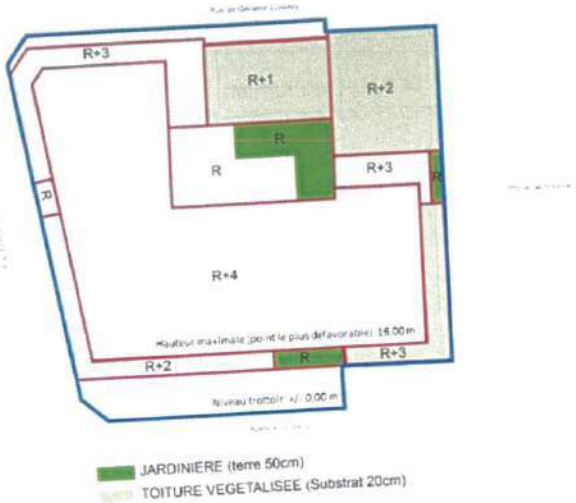
- **Secteur UAc**, dans les polygones d'implantation, la hauteur maximale est fixée sur le document graphique. La hauteur maximale comptée au point le plus défavorable est de 16 m hors acrotère.
  La référence graphique vaut sur le règlement.

Application

Le terrain de l'emplacement réservé N°7 est en pente. La hauteur maximale indiquée sur le secteur à plan de masse est comptée à partir du point le plus bas (avenue Galliéni).

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



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

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

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

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

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

  En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 13 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 14 m.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

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

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

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

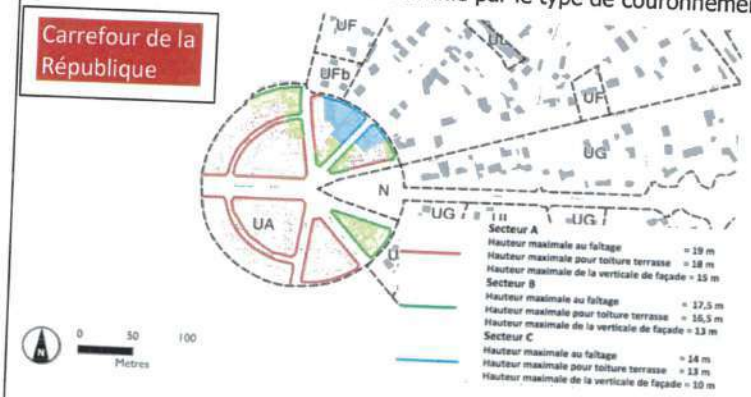
- **Pour les annexes :** La hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

3. Dispositions particulières

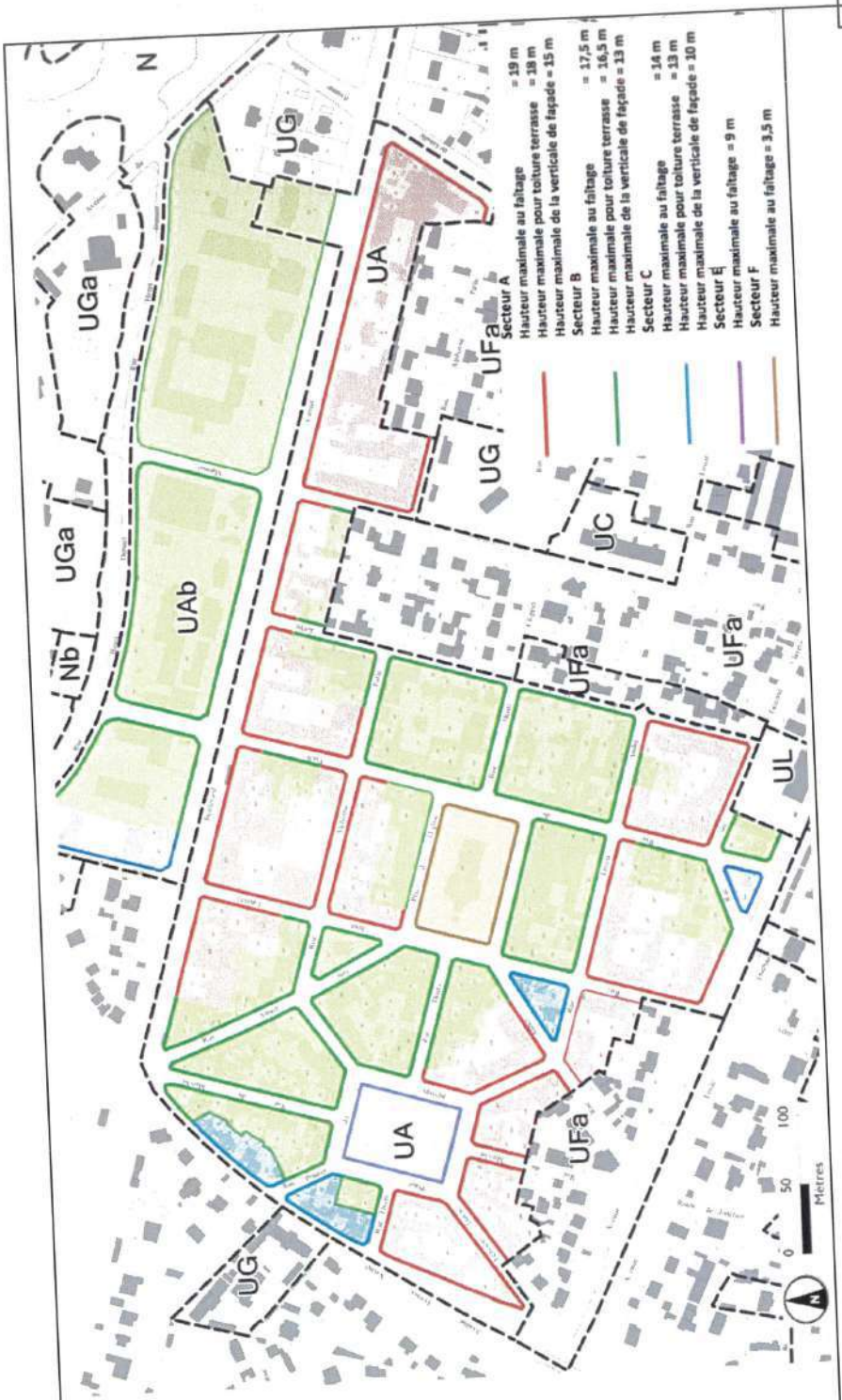
- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.
- Des travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- Le long des « linéaires commerciaux », la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 4 m minimum calculée entre le plancher et le niveau de plancher de l'étage supérieur.
- Dans tous les cas, un seul niveau de combles est autorisé.

➢ Dans les secteurs couverts par le SPR :

- Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher ;
- Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- Hauteur des étages courants : 3 m au minimum ;
- Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement.



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021



Centre-Ville – Le Village

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

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

- **Traitement des espaces libres**

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

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.
La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.
Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

1- Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 15 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m².
Il doit être planté au minimum un arbre par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle.
Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation.

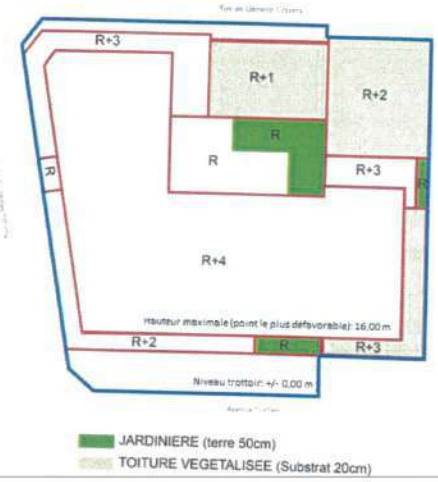
Secteur UAc, les toitures terrasses végétalisés indiquées sur le secteur à plan de masse sont comptabilisés à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à réaliser.
La référence graphique prévaut sur le règlement.

Application

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



2- Dispositions particulières

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

3- Espaces verts à protéger

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

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

4- Arbres remarquables

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Partie 4 - ANNEXES

➢ Arrêté N°2021/16 du 19 avril 2021 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20210419-A17-2021-AR
Date de télétransmission : 26/04/2021
Date de réception préfecture : 26/04/2021

République Française

MAIRIE DU VESINET

ARRETE REGLEMENTAIRE
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EF/BC
N°2021/17

Le Maire de la Ville du VESINET,

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

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

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

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

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

Vu la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi Accès au logement et Urbanisme Rénové ;

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

Vu la loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour « l'évolution du logement et l'aménagement et du numérique »

Vu le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet approuvé le 13 février 2014, modifié les 3 mai 2017 et le 1er octobre 2020, rendu exécutoire le 5 octobre 2020 et applicable le 14 octobre 2020 ;

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

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

Vu l'arrêté N 2021/16 de M. le Maire en date du 19 avril 2021 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet ;

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

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

Considérant que les plans de masse ont pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. En tant qu'expression graphique d'une règle d'urbanisme, ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol (art 9), au volume des constructions, aux hauteurs (art. 10). L'expression graphique de ces règles facilite leurs compréhensions (implantation au sol, gabarit, épannelage....) ;

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20210419-A17-2021-AR
Date de télétransmission : 26/04/2021
Date de réception préfecture : 26/04/2021

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

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

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

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

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

ARRETE :

Article 1 : Il est engagé la procédure de modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet. Le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public dont les modalités seront définies par le Conseil Municipal ;

Article 2 : Le projet de modification simplifiée N°4 du PLU du Vésinet est engagé afin d'assurer un meilleur encadrement règlementaire et graphique du projet de construction sur l'emplacement réservé N°9, notamment :

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

Article 3 : Le projet de modification simplifiée du PLU N°4 du Vésinet sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant la mise à disposition au public ;

Article 4 : Il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°4 du PLU du Vésinet, dont les modalités seront définies par délibération du Conseil Municipal ;

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifié N°4 du PLU, objet de la présente délibération et éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public sera soumis à l'approbation du conseil Municipal du Vésinet.

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

Article 7 : Copie du présent arrêté sera adressé à M. le Préfet.

Fait au Vésinet,
Le 19 avril 2021,

MAIRIE DU VÉSINET (Yvelines)

Le Maire,

Bruno CORADETTI

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

➢ Délibération N°1280-04 du Conseil Municipal du 27 mai 2021 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°3 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20210527-1280-04-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021

Département des Yvelines

Le Vésinet

Date de convocation : 21/05/2021

Date de l'affichage : 21/05/2021

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Présents : 25

Votants : 33

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :

n° 04

Procédure de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme : définition des modalités de la mise à disposition du public

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DU VÉSINET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 MAI 2021

L'an deux mille vingt et un,

Le 27 mai à vingt heures trente,

Le Conseil municipal de la Ville du Vésinet, légalement convoqué le 21 mai 2021, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Bruno CORADETTI, Maire.

PRÉSENTS : M. CORADETTI, Maire, M. BONNET, Mme NANOUX, M. MAETZ, Mme ROMAN, M. GUEREMY, Mme VICQ-APPAS, Mme ROUILLON, Maires adjoints.

M. MANDAGARAN, M. LE MASSON, Mme BRAUN-PIVET, M. ASSOUS, Mme LONARDI, Mme BELOUAH, M. FELLBOM, Mme LE ROUX, M. HENTZ, M. GRIPOIX, Mme de MENGIN FONDRAGON, M. GOETSCHY, M. GROUCHKO, M. GLUCK, Mme CABOSSIORAS, M. BURG, M. de CHAMBORANT, Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :
M. FAOUSSI a donné pouvoir à Mme ROUILLON
Mme DORO a donné pouvoir à M. le Maire
Mme DELPEUCH a donné pouvoir à Mme NANOUX
M. VIDAL a donné pouvoir à Mme LONARDI
Mme CARRE a donné pouvoir à M. le Maire
M. MOLLY-MITTON a donné pouvoir à M. GRIPOIX
Mme PONCELET a donné pouvoir à M. GRIPOIX
Mme POLITIS a donné pouvoir à M. GROUCHKO

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
M. GUEREMY

Délibération n°1280-04 du 27/05/2021

Page 1 sur 3

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20210527-1280-04-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021

1280-04 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Délibération présentée par Madame Anne Vicq-Appas, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme et du cadre de vie.

A) FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L.2252-1 et L.2252-2,
Vu les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 et L.153-36 du code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet approuvé le 13 février 2014, modifié les 3 mai 2017 et le 1er octobre 2020, rendu exécutoire le 5 octobre 2020 et applicable le 14 octobre 2020 ;
Vu la délibération N° 1257-02 du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2018 approuvant l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) et rendu exécutoire le 31 janvier 2018 ;
Vu l'arrêté règlementaire N°2021/16 de M. le Maire en date du 19 avril 2021 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme.

B) ENONCE DE LA REGLE

Madame Anne Vicq-Appas rappelle que l'opération projetée sur l'emplacement réservé N°7, sise place de la Gare, rue du Général Clavery, rue du Maréchal Foch, avenue Galliéni, concerne la réalisation d'une Résidence étudiante de 98 logements. Un secteur à plan de masse spécifique à cette opération a été introduit dans la zone UA lors de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 1er octobre 2020.

La Ville souhaite corriger une erreur matérielle de ce secteur à plan de masse et préciser certaines dispositions règlementaires de trois articles du sous-secteur UAc :

- Article 6 : Précision sur la règle de recul ;
- Article 10: Précision sur la règle de recul des hauteurs ;
- Article 13 : Précision sur la règle relative aux espaces verts.

Les précisions apportées assureront la sécurité juridique de cette opération.

C) APPLICATION DE LA REGLE ET EXPOSE DU PROJET

Madame Anne Vicq-Appas expose à l'assemblée que, pour ce faire :

- Le plan corrigé du secteur à plan de masse de l'emplacement réservé N°7 corrigé sera exposé dans le hall de la mairie ainsi que sur le site de la Ville ;
- Le site internet de la Ville informera la population de l'état d'avancement du dossier ;
- Une publication de la Ville sera consacrée à cette modification ;
- Une « newsletter » sera dédiée à cette modification ;
- Une réunion d'information et d'échanges se tiendra, associant les associations de la Ville et les conseils de quartier concernés ;
- Le dossier de modification simplifié sera mis à la disposition du public, sur le site internet de la Ville ainsi qu'à l'accueil de la mairie pendant une durée d'un mois, **du mercredi 09 juin 2021 au vendredi 09 juillet 2021** ;

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20210527-1280-04-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021

- Des informations seront diffusées sur les journaux électroniques ;
- Le site internet de la Ville permettra de suivre l'élaboration du document ;
- Une rubrique régulière sera mise en place dans la revue municipale comprenant une information sur l'avancement de la procédure et une possibilité d'échanges avec les vésigondins ;
- Les observations du public pourront être consignées dans un registre disponible dans le hall d'accueil de la mairie, après avoir pris préalablement un rendez-vous par internet sur le site dédié, aux jours et heures d'ouverture de la mairie (à savoir le lundi de 13h30 à 17h, les mardis, mercredis, jeudis, vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h) durant toute la durée de mise à disposition du dossier.
- Durant cette période de mise à disposition du dossier, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention de Monsieur le Maire en précisant l'objet « modification simplifiée N°3 du PLU », 60 boulevard Carnot, 78116 LE VESINET Cedex, qui l'annexera au registre.
- Durant cette période de mise à disposition du dossier, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par courriel en précisant l'objet « modification simplifiée N°3 du PLU », à l'adresse dédiée sur le site internet de la Ville : modificationsimplifiee3PLU@levesinet.fr. Ces derniers seront annexés au registre.
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public par affichage sur les portes de la mairie, par publication sur les panneaux électroniques d'information ainsi que sur le site internet de la Ville et dans le journal « Le Courrier des Yvelines » au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

D) DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Considérant que le projet de délibération a été présenté lors de la commission « PLU, Urbanisme, Site – Equipement, Travaux, Voirie, Eclairage public – NTIC » en date du 15 avril 2021,

Après avoir entendu l'exposé de Madame Anne Vicq-Appas, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme et du cadre de vie, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 22 voix pour, 3 voix contre (Mme CABOSSIORAS, M. BURG et M. de CHAMBORANT) et 8 abstentions (M. GRIPOIX, Mme PONCELET, M. MOLLY-MITTON, M. GOETSCHY, Mme de MENGIN FONDRAGON, M. GROUCHKO, Mme POLITIS et M. GLUCK) :

APPROUVE la définition des modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée N°3 du PLU.

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 pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

La présente délibération publiée le 03/06/2021
est exécutoire à la date du 03/06/2021
en application de la loi 82-213 du 2 mars 1982

Au Vésinet, le 03/06/2021
Le Maire

MAIRIE DU VESINET Yvelines

Le Maire,

Bruno CORADETTI

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20210527-1280-04-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20211007-1282-13-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021

➢ Annonce légale du 19 mai 2021 pour avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

Annonces légales

LE COURRIER DES YVELINES - TOUTES LES NOUVELLES
MERCREDI 19 MAI 2021
www.78actu.fr
44

Département 78 - Le Courrier des Yvelines Mercredi 19 mai 2021

Avis administratifs

Commune du VÉSINET

Avis de mise à disposition du public relative au projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

AVIS

Par arrêté municipal n° 2021/17 du 19 avril 2021, le maire du Vésinet a engagé la procédure de modification simplifiée N° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification N° 4 du PLU ont été définies par l'arrêté municipal n° 2021/17 du 19 avril 2021. La mise à disposition se déroulera à la mairie du Vésinet, Hall de l'Hôtel-de-Ville, 60, boulevard Carnot pendant 31 jours consécutifs du mercredi matin 9 juin au vendredi 9 juillet 2021 inclus. [illegible]

Commune du VÉSINET

Avis de mise à disposition du public relative au projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

AVIS

Par arrêté municipal n° 2021/18 du 19 avril 2021, le Maire du Vésinet a engagé la procédure de modification simplifiée N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification N° 3 du PLU ont été définies par l'arrêté municipal n° 2021/18 du 19 avril 2021. La mise à disposition se déroulera à la mairie du Vésinet, Hall de l'Hôtel-de-Ville, 60, boulevard Carnot pendant 31 jours consécutifs du mercredi matin 9 juin au vendredi 9 juillet 2021 inclus. [illegible]

le lundi de 13 h 30 à 17 h 00,
le mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du public (www.levesinet.fr). [illegible]

Commune de BOUGIVAL

Révision du Règlement Local de Publicité

AVIS

[illegible]

Le Maire

Vie de sociétés

NON DISSOLUTION

Par décision du 29 avril 2021 conformément à l'article L. 225-248 et 277.1 du Code de Commerce, l'associé unique de la SAS MODULABLE au capital de 10 000 euros, Siège 29 rue Saint-Mathieu, 78550 Houdan, RCS Versailles 522 797 346, a décidé de ne pas dissoudre la société. Formalités au RCS de Versailles.

IMMOCHIRO
Société Civil
au capital de 2 000 euros
Siège social : 33, rue Victor-Hugo
78370 PLAISIR
Siren n° 752 933 398
RCS de Versailles

DISSOLUTION CLÔTURE

[illegible]

Pour avis

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 16 avril 2021, à Bazemont.
Dénomination : CAP IMMOBILIER
Forme : société à responsabilité limitée.
Objet : [illegible]
Durée de la société : 50 année(s).
Capital social fixe : 3 000 euros.
Siège social : 3, rue de la Fontaine Pleureuse, 78580 Bazemont.
La société sera immatriculée au RCS de Versailles.
Gérant : Mme Lucie CAPILLON, demeurant 3, rue de la Fontaine-Pleureuse, 78580 Bazemont.
Gérant : M. Vincent CAPILLON, demeurant 71, rue de la Chapelle, 78630 Orgeval.

Pour avis

APSYNET
Siège : SAS
Forme : SC
Capital social : 149664 euros
Siège social : 43, avenue François-Arago 92017 NANTERRE
[illegible] RCS Nanterre

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

[illegible]

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 7 décembre 2020 soit 5,14 € ht la ligne

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

les annonces légales et judiciaires

Marchés Publics ?
le Courrier des Yvelines
est habilité à publier les annonces légales sur le département des Yvelines

Dernier délai pour parution : lundi 14 h
Notre service insertion est à votre disposition
Tél. 02 99 32 50 43
Fax. 0 820 309 009*
e-mail : annonces.legales@medialex.fr

Département 78 - Toutes les Nouvelles - Mercredi 19 mai 2021

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Commune de VILLEPREUX

Enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villepreux

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - 2E AVIS

[illegible]

Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

1. Notice de présentation

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

Préambule

Partie 1 : Exposé des motifs

Partie 2 : Rappel du cadre réglementaire et de la procédure

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

Partie 3 : Justifications et présentation des modifications

- Justification
- Les modifications apportées au règlement

Partie 4 : Annexes

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

PREAMBULE

- La commune du Vésinet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014 et modifié celui-ci le 03 mai 2017, le 1er octobre 2020 et le 07 octobre 2021. Ce projet traduit de fortes ambitions sur le plan architectural, paysager, et environnemental afin de préserver au mieux la ville-parc.

- Ces ambitions ont été plus que jamais portées par la municipalité à travers l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 25 janvier 2018.

- Dans le cadre de la mise en oeuvre de l'emplacement réservé n°9, parcelle cadastrée AI-2, acquise depuis 2018 par le bailleur social I3F, il est apparu que l'application des règles du secteur de zone UAa du PLU aboutissait à un projet mal inséré dans son environnement proche. La hauteur en R+5 trop importante créait des émergences au dessus des bâtiments mitoyens et l'emprise au sol ne permettait pas la meilleure implantation de la future construction.



Extrait : https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do

- **L'introduction d'un secteur à plan de masse dédié à cet emplacement réservé n°9 du PLU a pour objet de :**
  - **Préserver la qualité du contexte urbain et d'améliorer l'intégration de l'opération, tout en produisant les logements prévus sur une parcelle dont les bâtiments sont actuellement inoccupés ;**
  - **D'initier la transformation future d'une partie de l'ilot des Courses, sur lequel un périmètre d'études et de renouvellement urbain est en cours d'élaboration.**

- Le périmètre d'études est contigü sur un des côtés de l'emplacement réservé n°9, en limite séparative à l'Est. Le projet de construction du périmètre d'études s'adaptera à l'ambition qualitative architecturale, environnementale et paysagère portée par le projet de construction prévu sur l'emplacement réservé n°9, objet de la présente modification.

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

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

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

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

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

Partie 1 : EXPOSE DES MOTIFS

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

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

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

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

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

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

La modification simplifiée n°5 répond aux objectifs suivants :

- La création d'un secteur à plan de masse, couvrant la parcelle AI- 2 située au 1 bis avenue des Courses/26 bis rue Alexandre Dumas, classée en secteur de zone UAa au Plan Local d'Urbanisme communal, afin de permettre la bonne insertion du projet dans son contexte urbain spécifique ;

- Pour impacter le moins possible l'environnement urbain et paysager existant, la hauteur du futur bâtiment est réduite par rapport à ce qu'autorise actuellement l'article UAa 10 sur cette parcelle (19 m au faîtage ou 18 m pour une toiture terrasse) ;

- En compensation de cette diminution de la hauteur, l'emprise au sol fixée à 40 % est augmentée pour atteindre 55 %. Cette mécanique préservera la cohérence des fronts bâtis et évitera l'émergence de murs pignons en limites séparatives. De plus, la nouvelle emprise au sol du futur bâtiment permettra de recouvrir totalement et définitivement le mur pignon contre lequel le projet s'adosse. En conséquence, les articles UA 6, UA 7, UA 9, UA 10 et UA 13 sont modifiés ;

- Les articles du sous-secteur UAa-1 renvoient au document graphique du secteur à plan de masse dans lequel le bâtiment s'implante.

Partie 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

➢ Rappel du cadre règlementaire

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

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

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

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

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

Et/ou

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

➢ La procédure

Préparation du dossier de la modification sans formalisme spécifique :

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

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

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

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

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

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

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

Bilan de la mise à disposition dressé en Conseil municipal

Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée du Conseil municipal

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

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

➢ Engagement de la procédure

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

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

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

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

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

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

➢ Consultation des Personnes Publiques Associées

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

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

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

➢ Mise à disposition du public

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

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

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

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

➢ Pièces constitutives du dossier

1. Notice de présentation et exposé des motifs

2. Pièces réglementaires modifiées du PLU

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

3. Pièces administratives

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

Partie 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

➢ Présentation

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

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

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

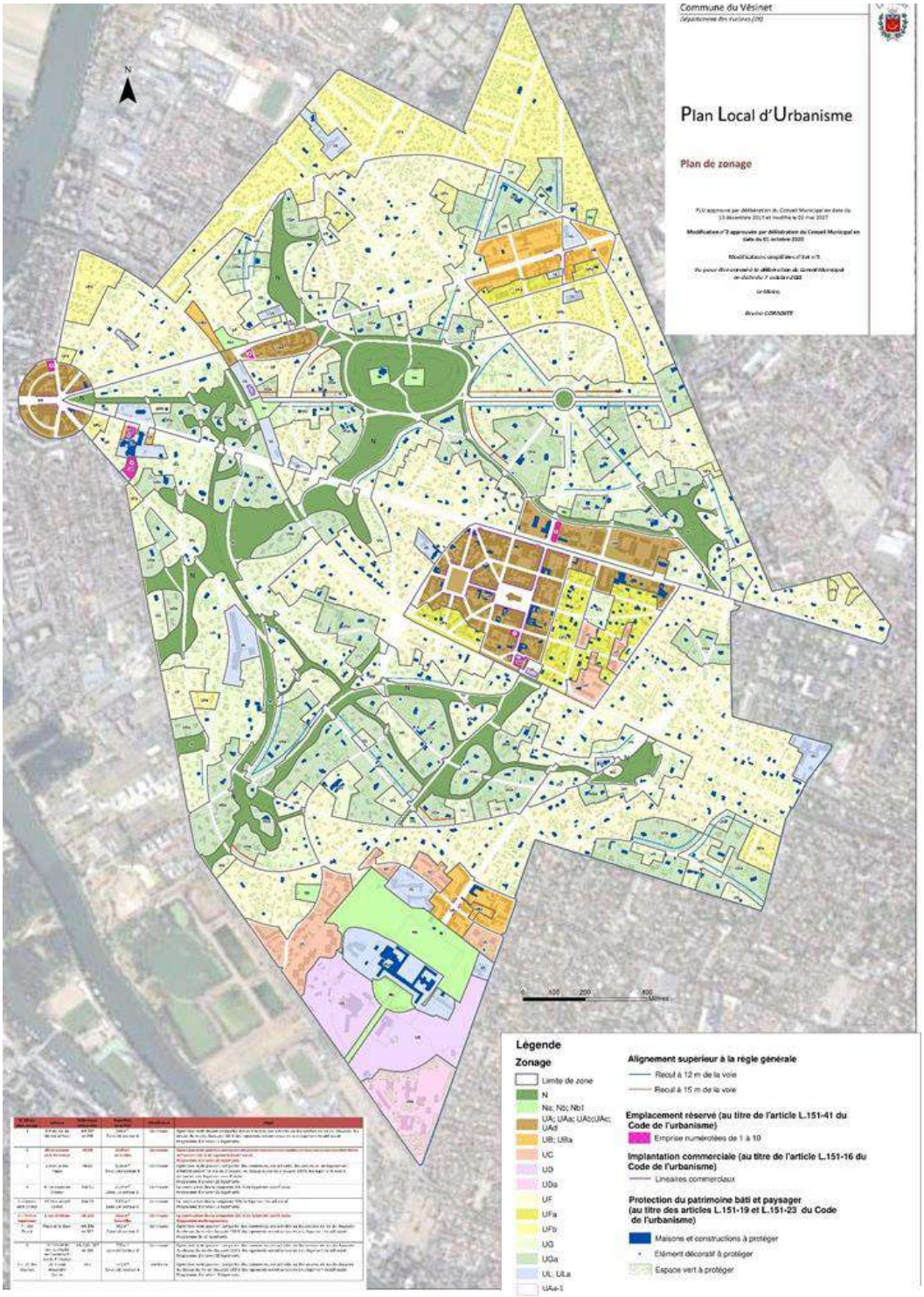
Les modifications limitées apportées aux dispositions règlementaires ne portent ni atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ni ne modifie les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 février 2014.

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

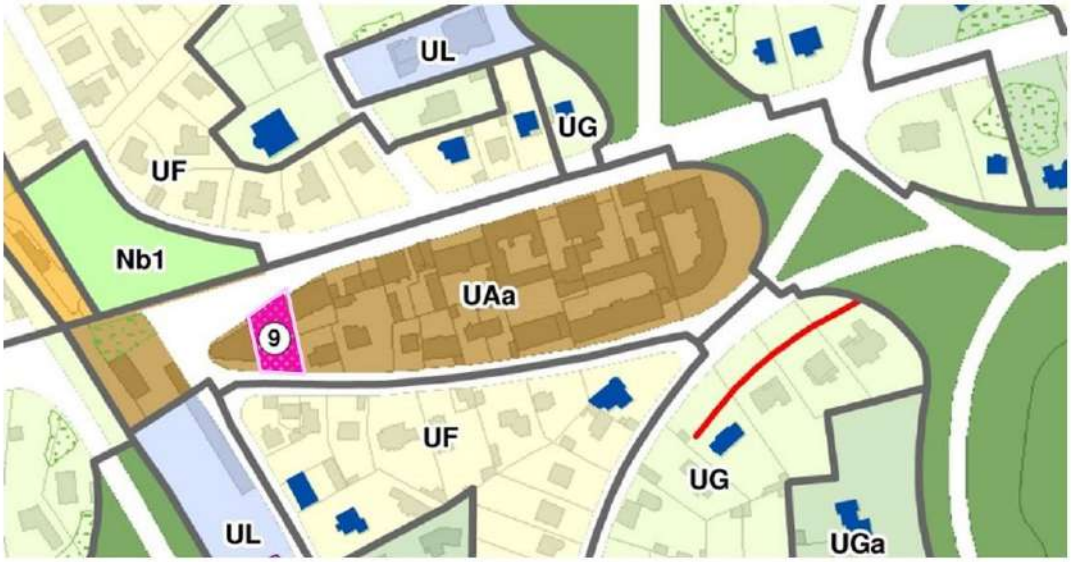
Les modifications concernent le secteur de zone UAa et sont les suivantes :

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

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



Zoom sur le sous-secteur UAa-1



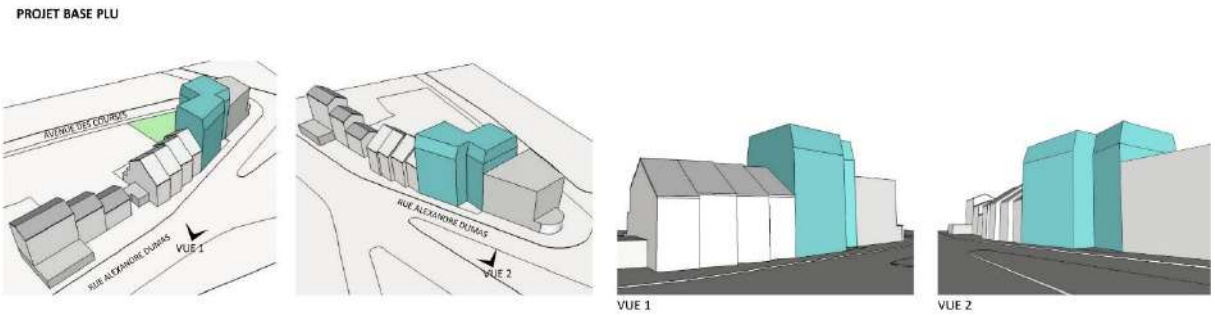
➢ Le secteur à plan masse UAa-1



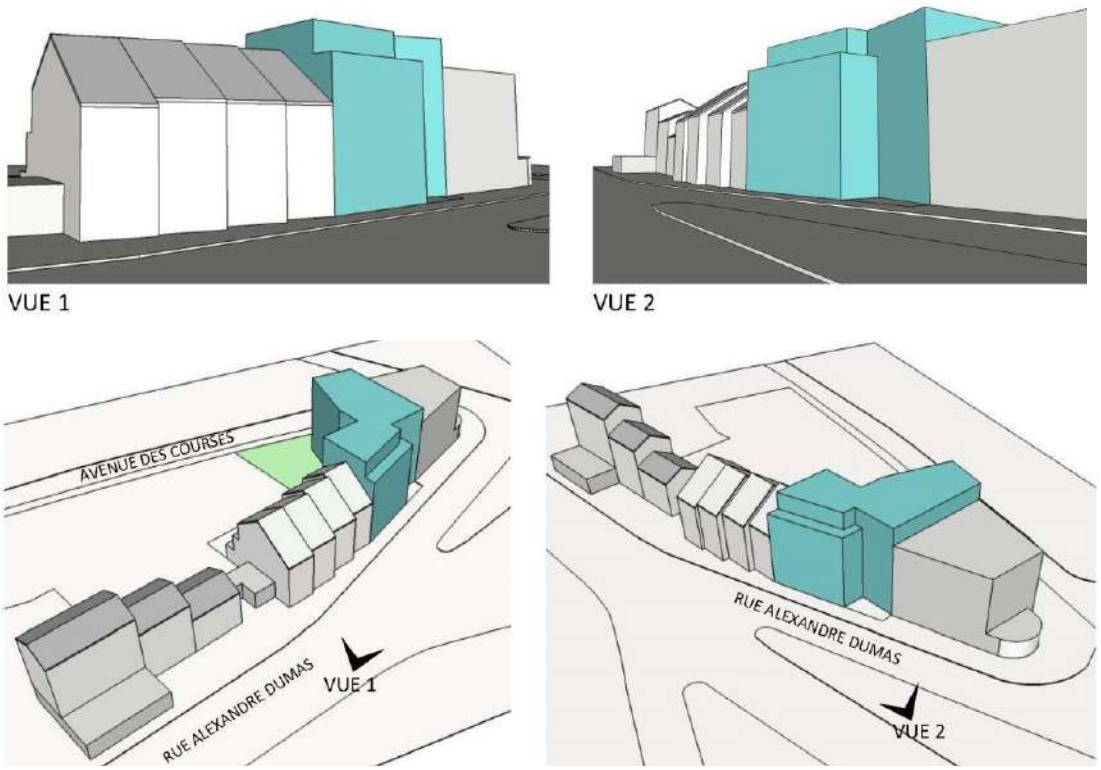
> Joint en annexe au format A4

L’insertion du projet dans le contexte urbain

Application des règles du PLU en vigueur dans le secteur de zone UAa 10
Hauteur maximale de 19 m
Epaisseur de la construction de 15 m
Emprise au sol de 40%



Avec la création d’un sous-secteur de zone UAa-1 à plan de masse, objet de la modification simplifiée n°5 du PLU
Hauteur maximale à 16 m
Epaisseur de la construction de 13 à 18 m
Emprise au sol de 55%



➢ Les modifications apportées au règlement – Tableau comparatif

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

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

TITRE II – ZONES URBAINES ***p.20 – ZONE UA*** *Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.* *Cette zone comprend le centre-ville du Vésinet, et le quartier République, à l'ouest. Elle comprend également trois secteurs particuliers et un sous-secteur :* – *Un secteur UAa dénommé « Ilot des Courses », à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » où les densités sont un peu moins fortes ;* – *Un sous-secteur UAa-1, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'emplacement réservé N°9 situé 1 bis avenue des Courses/26 rue Alexandre Dumas ;* – *Un secteur UAb, au nord du centre-ville, le long du boulevard Carnot, caractérisé par la présence dominante d'équipements d'intérêt collectif et où les implantations sont moins proches de l'alignement ;* – *Un secteur UAc, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'îlot « Gare » situé à proximité immédiate de la place de la Gare.* – *Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le centre-ville.*	***TITRE II – ZONES URBAINES*** ***P.20 – ZONE UA*** *Application* *Le secteur à plan de masse exprime graphiquement l'implantation et la hauteur des bâtiments sur leur assiette foncière.* *Le sous-secteur UAa-1 correspond au nouveau secteur à plan de masse créé sur l'emplacement réservé n°9 cadastré AI – 2 au sein de l'îlot des Courses.*

P.24, 25

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

- **6. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.
Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.
La distance minimale de recul est à compter de tout point de la façade jusqu'à l'alignement.
Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou créées : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur / de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. Seuls des éléments décoratifs peuvent être admis au cas par cas tels des treilles ou des pergolas pour habiller les accès au stationnement.

- **7. Dispositions générales**

En zone UA, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.
A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 m.

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

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



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

Application :

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

- **Constructions implantées à l'alignement** : Les saillies en façade sur rue, de constructions implantées à l'alignement, sont autorisées à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux et de ne pas dépasser une épaisseur supérieure à 0,50 m.
- **Constructions implantées en recul de l'alignement :** Les saillies en façade de constructions implantées en recul de la rue ne sont pas règlementées. Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager.

1. <u>Dispositions particulières</u>

- **Pour les terrains des secteurs UAa et UAb limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb)** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement.

- **Il est exigé un recul minimum de 6 m** pour les terrains situés :
  - Sur l'îlot central de la Place du Marché,

- **Il est exigé un recul minimum de 5 m** pour les terrains situés :
  - Boulevard Carnot (section rue Villebois-Mareuil / Avenue du Général de Gaulle)
  - Avenue Gallieni,
  - Rue Circulaire.

- **Il est exigé un recul minimum de 4 m** pour les terrains situés :
  - Rue du Maréchal Joffre (section rue Alphonse Pallu / Place de la Gare)
  - Avenue du Général de Gaulle
- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m afin de limiter l'impact visuel.
- **Pour les constructions implantées à l'alignement**, un recul total ou partiel de la construction pourra être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
  - Pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
  - Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
  - Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
  - Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.

- Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager ;
- Un recul partiel est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Il peut être constitué d'une terrasse ou d'une loggia…
- **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.

P.26, 27

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

- **9. Champ d'application**

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

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

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

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

- **Dans une bande maximale de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux**,** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

- **Au-delà de la bande de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux**,** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin. Dans ce cas, l'implantation sur les deux côtés est possible. Cette dernière possibilité ne pourra concerner qu'un seul bâtiment par terrain. A l'exception de cette possibilité, il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

  En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

- **En secteur UAb**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond ou en retrait.

- **En secteur UAc,** les constructions nouvelles peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

- **Dans le sous-secteur UAa-1**, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.

  Le document graphique prévaut sur le règlement.

Application :

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



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

- **11. Calcul des retraits**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit. – **12. Dispositions particulières** L'implantation des constructions ne tient pas compte de la bande de 15 ou 18 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique et le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants : – **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. – Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune. – Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite. – Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m.	

P.29,30

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **16. Règle générale**

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

- **Dans le sous-secteur UAa-1**, l'emprise au sol est fixée à 55% de la superficie de l'emplacement réservé et à 80% en sous-sol. L'emprise est définie par le document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

Application :

Le secteur à plan masse indique graphiquement le lieu d'implantation de l'emprise au sol.



- **En secteur UAc**, dans les polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % de la surface du polygone défini sur le document graphique.
- Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc.…). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

- **17. Dispositions particulières**

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante hors annexes, dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

P.31,35

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **18. Champ d'application**

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

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

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

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

- **19. Règle générale**

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

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

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

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

  Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain.
  Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m.
  En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m.

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

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

Application :

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



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

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

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

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

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

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

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

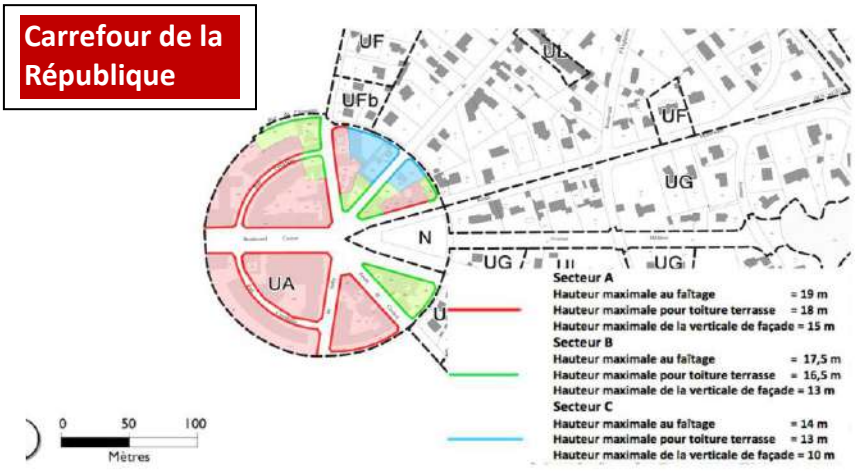
A l'exception du secteur UAb, les constructions nouvelles implantées au-delà d'une bande de 15 m de profondeur, comptés à partir des voies publiques ou du recul imposé (cf. article UA 6), ne peuvent dépasser une hauteur totale de 6,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

- 20. Dispositions particulières

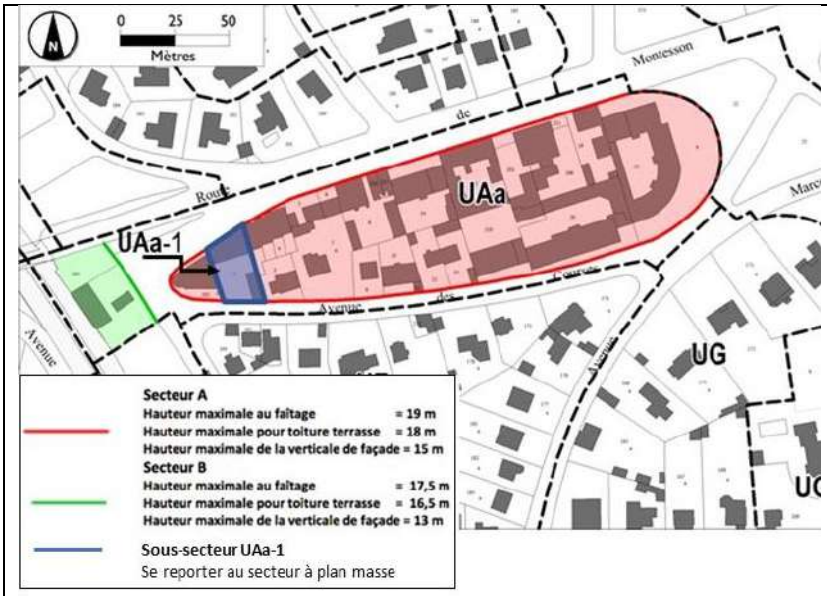
- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.
- Des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

Carrefour de la République





Centre-Ville – Le Village



Ilot des Courses

Application :

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

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

P.39, 40 **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** – **31. Traitement des espaces libres** *Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).* Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses…), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte : De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ; De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ; De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité. La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol). **32. Règle générale** Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 15 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m². Il doit être planté au minimum un arbre par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation. **En secteur UAa-1,** les espaces libres sont délimités dans le document graphique. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager.	*Application :* *Le document graphique prévaut sur le règlement.*



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

- **33. <u>Dispositions particulières</u>**

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

- **34. <u>Espaces verts à protéger</u>**

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.
Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc…

- **35. <u>Arbres remarquables</u>**

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Partie 4 – ANNEXES ADMINISTRATIVES

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

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DU VESINET

N°2023/15

DU REGISTRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

ARRÊTE

PORTANT PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*****

Le Maire de la Ville du Vésinet,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait en Mairie, le 21 AVR. 2023

MAIRIE DU VÉSINET (Yvelines) 78

Le Maire

Bruno CORADETTI

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

et de sa publication par voie électronique le 24 avril 2023

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

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

Annonces légales

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

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

UNE ADRESSE E-MAIL

Pour nous adresser vos annonces légales plus rapidement

annonces.legales@medialex.fr

Département 78 - Le Courrier des Yvelines Mercredi 3 mai 2023

Adjudications Immobilières

7326451001 - VJ

SCP COURTAIGNE AVOCATS
Avocat au Barreau de Versailles
Maître Adeline DASTE
4, place Hoche - 78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 50 02 28 - Fax : 01.39.02.15.37

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

MERCREDI 14 JUIN 2023 à 9 h 30
Tribunal judiciaire de Versailles, 5, place André-Mignot, 78000 Versailles.

A BOIS-D'ARCY (78390), ensemble immobilier dénommé « LES PORTES DU CANAL » - Chemin du Puits à Loup, dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « La Croix Bonnes » APPARTEMENT + PARKING (lots n°316 et 550)

Vente en un lot.

Mise à prix : 19 800 euros

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

Visites : vendredi 2 juin 2023 de 10 h 00 à 12 h 00 et le lundi 5 juin 2023 de 14 h 00 à 16 h 00.

Outre les charges, clauses et conditions du cahier des conditions de vente. Les frais de poursuites de vente sont payables en sus du prix de vente, outre la TVA le cas échéant.

Les enchères ne seront reçues que par ministère d'avocat inscrit au Barreau de Versailles.

La consignation pour enchérir est de 3 000 euros par chèque de banque à l'ordre de Bâtonnier Séquestre, à valoir sur le prix d'adjudication.

Pour tous renseignements, s'adresser aux avocats susnommés ou au Greffe du Juge de l'exécution (Chambre des saisies-immobilières) près le Tribunal judiciaire de Versailles ou le cahier des conditions de vente (RG n°21/00113) a été déposé.

Autres légales

7324569201 - DL

EPÔNE : VENTE

TERRAIN À BÂTIR

Parcelle cadastrée C 126, entre les n° 18 et 20, avenue d'Epône à Epône. Surface cadastrale de 393 m2.

Quartier d'Elisabethville. Zone UDa du PLUI.



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

Annonces légales et judiciaires

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

Faîtes-nous parvenir vos annonces légales et judicaires

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

www.medialex.fr
Mail : annonces.legales@medialex.fr
Tél. : 02 99 26 42 00 - Fax : 0 820 309 009 (0,124 TTC/min)
Adresse postale : 10, rue du Breil - CS 56324 35063 Rennes cedex

Avis administratifs

7327625101 - AA

Ville du VÉSINET

Prescription de la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme opposable

AVIS D'INFORMATION

Par arrêté n° 2023-15 en date du 21 avril 2023, M. le Maire du Vésinet a prescrit l'ouverture d'une procédure de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable, en application des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Le présent avis d'information est effectué en application des articles R153.20 et R153.21 du code de l'urbanisme. Un exemplaire de l'arrêté municipal n° 2023-15 est affiché en mairie et mis en ligne sur le site internet de la ville : www.levesinet.fr

M. le Maire du Vésinet a engagé l'ouverture de cette procédure de modification du PLU, afin d'assurer un meilleur encadrement réglementaire et graphique du projet de construction sur l'emplacement réservé n° 9, situé en zone UAa du PLU, couvrant la parcelle cadastrée section AI-2 située au 1 bis, avenue des Courses/28, rue Alexandre-Dumas.

Dans le cadre de cette procédure, il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme préalablement consultées. Ces modalités seront définies par le Conseil municipal et portées à la connaissance du public par un avis d'information spécifique, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Le Plan Local d'Urbanisme opposable est consultable sur le site internet de la ville, à l'onglet « Urbanisme », ainsi qu'en version papier en mairie du Vésinet, au service Urbanisme (60, bd Carnot, 78110 Le Vésinet) uniquement sur rendez-vous aux dates et horaires habituels d'ouverture.

Bruno CORADETTI
Maire du Vésinet

Vie de sociétés

7327197701 - VS

SENSEFAB

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

AVIS DE MODIFICATIONS

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2022, il a été décidé de transférer le siège social au 6, impasse de Toulouse, 78000 Versailles à compter du 21 décembre 2022.

Il a été décidé d'augmenter le capital d'une somme de 1 167 euros pour le porter de dix mille cinq cents euros à 11 667 euros, par création de 1 167 actions nouvelles, à souscrire et libérer en espèces par la société RUDGE VIF à laquelle l'augmentation de capital serait réservée.

Les actions nouvelles, de (1) euro de valeur nominale chacune, sont émises à un prix de souscription unitaire de vingt et un euros et quarante-deux centimes (21,4224 euros), soit avec une prime d'émission par action de vingt euros et quarante-deux centimes (20,4224 euros).

Il a été décidé de changer la dénomination sociale en « YOUMEAN » le nom SENSEFAB est conservé comme nom commercial.

Le président est Charles-François CHAMPETIER domicilié au Lieu-dit moulin de Sully, 89630 Saint-Branchier.

7327258801 - VS

ACG AUDIT SARL

Société d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes
68, rue Albert-Joly
78000 VERSAILLES

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 20 avril 2023, à Le Vésinet.

Dénomination : LE KAMPOT.

Forme : société à responsabilité limitée.

Siège social : 15, rue du Général-Clavery, 78110 Le Vésinet.

Objet : l'exploitation de restaurants, bars, brasserie.

Durée de la société : 99 années.

Capital social fixe : 5 000 euros.

Gérant : M. Stéphane, Louis COLLONGE, demeurant 5, rue du Maréchal-Joffre, 78110 Le Vésinet.

La société sera immatriculée au RCS de Versailles.

7327394101 - VS

S.V. BAT

SARL
Au capital de 10 000 euros
Siège social :
Hôtel d'Entreprises Camille Jenatzy
Rue Edouard-Branly
78260 ACHERES
RCS Versailles 480 163 571

DISSOLUTION ANTICIPÉE

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

7327518501 - VS

HEXAGAMES

SAS
Capital social : 10 000 euros
Siège social : 29 bis, rue de la Prairie
78120 RAMBOUILLET
919 799 288 RCS de Versailles

PRÉSIDENT

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 20 janvier 2023, à compter du 20 janvier 2023, les associés ont décidé de nommer en qualité de président M. INES BENAZZOUZ, demeurant 80, rue Jules-Jourdain, 78300 Poissy en remplacement de Matthieu GUILLEMINOT.

Mention sera portée au RCS de Versailles.

7327597901 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 23 avril 2023, à Autouillet.

Dénomination : ROUMA CITY.

Forme : Société à responsabilité limitée.

Siège social : 3, route d'Auteuil, 78770 Autouillet.

Objet : Acquisition, vente, location, sous-location et rénovation de tous biens immobiliers, baux, fonds de commerce, de toutes surfaces construites ou à construire. Gestion des biens acquis ou loués dans le cadre de la rénovation, location ou sous-location. Activité de conseils et de services, apporteurs d'affaires, marchands de biens.

Durée de la société : 99 années.

Capital social fixe : 1 000 euros.

Gérant : M. Jérôme JOLY, demeurant 3, route d'Auteuil, 78770 Autouillet.

La société sera immatriculée au RCS de Versailles.

Pour avis

Département 78 - Toutes les Nouvelles Mercredi 3 mai 2023

Avis administratifs

7326992601 - AA

GALLUIS

Approbation de la modification n°2 du PLU

Par délibération en date du 13 avril 2023, le conseil municipal de Galluis a approuvé la modification n°2 du plan local d'urbanisme.

Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Galluis, 1, rue de la Mairie, 78490 Galluis. Il peut également être consulté sur le site https://galluis.fr/.

7327455601 - AA

Ville de LA CELLE-SAINT-CLOUD

Avis de publicité suite à manifestation d'intérêt spontanée pour le déploiement d'un système de mise à disposition de trottinettes et vélos sur le territoire communal

AVIS

La commune de La Celle-Saint-Cloud a reçu une manifestation d'intérêt spontanée de la société TIER pour l'occupation du domaine public sur terrains d'emplacements, en vue du développement d'une offre de vélos à assistance électronique et trottinettes en libre-service.

La présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public cette manifestation d'intérêt spontanée et d'identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par l'occupation de ces emplacements.

La convention d'occupation du domaine public qui sera signée entre la commune de La Celle-Saint-Cloud et le porteur de projet aura pour objet :

La création d'un service de proximité de location de vélos à assistance électronique et de trottinettes et en libre-service, avec système de réservation par application.

Le montant de la redevance d'occupation est fixé à 1,5% du chiffre d'affaire sur la commune.

La durée de l'occupation des surfaces dédiées à l'activité économique concernée par le présent avis est d'une année d'expérimentation suivie en cas d'accord des deux parties de 3 ans par tacite reconduction annuelle.

La manifestation d'intérêt concurrente susceptible d'être exprimée devra comporter les éléments suffisants afin que la ville de La Celle-Saint-Cloud puisse analyser l'offre proposée et en identifier son émetteur.

Les opérateurs intéressés disposent d'un délai de vingt-deux (22) jours pour manifester leur intérêt pour l'occupation des cinq places de stationnement, à compter de la publication du présent avis, soit jusqu'au 24 mai 2023, minuit.

La manifestation d'intérêt concurrente et/ou toute autre demande complémentaire devra être adressée par courrier A/R, ou par dépôt contre récépissé, ou par courriel :

Monsieur le Maire Hôtel de Ville, 8E, avenue Charles-de-Gaulle, 78170 La Celle-Saint-Cloud servicetechnique@ville-lacellesaintcloud.fr

L'avis de publicité est publié dans son intégralité sur le site internet de la ville et affiché en mairie.

7327619701 - AA

Commune de MAREIL-LE-GUYON

Prescription de la révision du plan local d'urbanisme

AVIS

Par délibération en date du 23 mars 2023, la commune de Mareil-le-Guyon a décidé de prescrire la revision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la collectivité.

Cette délibération est consultable en mairie.

7327694001 - AA

Ville de LA CELLE SAINT-CLOUD

Manifestation d'intéret spontanée pour l'occupation de places de stationnement sur le territoire communal

AVIS

La commune de La Celle Saint-Cloud a reçu une manifestation d'intérêt spontanée de la société COMMUNAUTO pour le maintien de l'occupation de trois places de stationnement suite à une convention d'occupation du domaine public arrivant à échéance.

Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public cette manifestation d'intérêt spontanée et d'identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par l'occupation de ces trois places de stationnement.

La convention d'occupation du domaine public qui sera signée entre la commune de La Celle Saint-Cloud et le porteur de projet aura pour objet :

La création d'un service de proximité de location de véhicules en autoportage et en libre-service, avec système de réservation par internet.

Le montant de la redevance d'occupation est fixée à 350 euros par place de stationnement par an.

La durée de l'occupation des surfaces dédiées à l'activité économique est de 4 ans.

La manifestation d'intérêt concurrente susceptible d'être exprimée devra comporter les éléments suffisants afin que la ville de La Celle Saint-Cloud puisse analyser l'offre proposée et en identifier son émetteur.

Les opérateurs intéressés disposent d'un délai de vingt-deux (22) jours pour manifester leur intérêt pour l'occupation des cinq places de stationnement, à compter de la publication du présent avis, soit jusqu'au 24 mai 2023, minuit.

La manifestation d'intérêt concurrente et/ou toute autre demande complémentaire devra être adressée par courrier A/R, ou par dépôt contre récépissé, ou par courriel :

- M. le Maire, Hôtel de ville, 8E, avenue Charles-de-Gaulle, 78170 La Celle Saint-Cloud
- servicetechnique@ville-lacellesaint cloud.fr

L'avis de publicité est publié dans son intégralité sur le site internet de la ville et affiché en mairie.

UN SEUL NUMERO DE FAX POUR NOUS ADRESSER VOS ANNONCES LEGALES
0.820.309.009
(0,124 TTC/min)

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

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

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

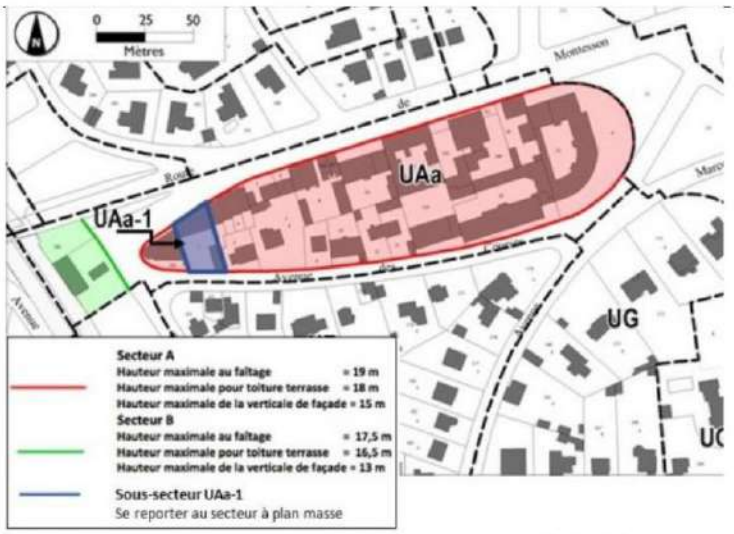


Figure 1: positionnement du sous-secteur UAa-1 au sein du secteur UAa du PLU

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

Rend l'avis qui suit :

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

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

Fait et délibéré en séance le 06 juillet 2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président

Philippe SCHMIT

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

Département des Yvelines

Le Vésinet
Ville-parc

Date de convocation : 21/09/2023

Date de l'affichage : 21/09/2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Présents : 26

Votants : 33

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :

n° 2023-09-04

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20230929-2023-09-04-DE
Date de réception préfecture : 02/10/2023

VILLE DU VESINET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois,

Le 27 septembre à dix-neuf heures trente,

Le Conseil municipal de la Ville du Vésinet, légalement convoqué le 21 septembre 2023, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Bruno CORADETTI, Maire.

PRÉSENTS : M. CORADETTI, Maire, Mme DORO, M. MAETZ, Mme ROMAN, M. GUEREMY, Mme VICQ-APPAS, M. FAOUSSI, Mme DELPEUCH, M. MANDAGARAN, Mme LONARDI, Maires adjoints.

Mme LE ROUX, M. VIDAL, M. HENTZ, M. ALLEMAN, M. ASSOUS, Mme PENTECOSTE, Mme BELOUAH, M. LE MASSON, M. GRIPOIX, Mme de MENGIN-FONDRAGON, Mme PONCELET, Mme NANOUX, Mme POLITIS, M. BURG, M. de CHAMBORANT, Mme CARRE, Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :

M. FELLBOM a donné pouvoir à Mme DELPEUCH
Mme BRAUN-PIVET a donné pouvoir à M. CORADETTI
Mme PONCELET a donné pouvoir à Mme DE MENGIN - FONDRAGON
M. GOETSCHY a donné pouvoir à M. GRIPOIX
Mme CABOSSIORAS a donné pouvoir à M. BURG
M. GLUCK a donné pouvoir à Mme POLITIS
M. GROUCHKO a donné pouvoir à M. de CHAMBORANT

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. MAETZ

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

Page 1 sur 4

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20230929-2023-09-04-DE
Date de réception préfecture : 02/10/2023

2023-09-04

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

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

A) FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

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

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

B) EXPOSE DU PROJET

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20230929-2023-09-04-DE
Date de réception préfecture : 02/10/2023

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

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

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

Pendant cette période, les modalités prévues sont :

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

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

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

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



Annonces judiciaires et légales

LE COURRIER DES YVELINES MERCREDI 25 OCTOBRE 2023 actu.fr/78actu 22

Avis administratifs

7344632/01 - AA

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

Commune de CHAVENAY

AVIS DE PROLONGATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique ouverte dans la mairie de Chavenay du jeudi 5 octobre 2023 à 9 h 00 au vendredi 17 novembre 2023 à 17 h 30 portant sur la modification de la déclaration d'utilité publique du projet de renaturation du ru de Gally, et sur le parcellaire en vue de déterminer les parcelles à exproprier pour la réalisation du projet et de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés, est prolongée de 14 jours, soit jusqu'au vendredi 1er décembre 2023, 17 h 30.

M. Richard LE COMPAGNON, commissaire enquêteur, recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront dans les locaux de la mairie de Chavenay, le vendredi 24 novembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 30.

Les modalités de consultation du dossier d'enquête et de dépôt des observations initialement prévues dans l'arrêté préfectoral n° 23-053 du 7 juillet 2023 sont prolongées jusqu'au vendredi 1er décembre 2023, 17 h 30.

7344842/01 - AA

Commune de BOISSY-MAUVOISIN

Modification n°1 du PLU

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par délibération n° 2023-31, M. le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) telle que prescrite le 15 décembre 2022.

Le projet de modification n°1 du PLU, porte sur les objectifs suivants :

- Intégrer une OAP dans le centre village destinée à préciser les conditions de son urbanisation future.
- Affirmer dans le règlement du PLU les conditions de protection des zones agricoles.

L'enquête se déroule du 15 novembre 2023 2 023 à 9h 00 au 16 décembre 2023 2023 à 12 h 00 inclus.

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

La commissaire enquêteur recevra le public lors des permanences suivantes :

Date, heures, lieu :

- mercredi 15 novembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00, mairie de Boissy-Mauvoisin 78200 ;
- vendredi 24 novembre 2023 de 16 h 30 à 19 h 00, mairie de Boissy-Mauvoisin 78200 ;
- samedi 16 décembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00, mairie de Boissy-Mauvoisin 78200.

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

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

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

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

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

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

Boissy-mauvoisin@orange.fr ou par écrit à l'adresse suivante :

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

7343125901 - AA

Ville du VÉSINET

Mise à disposition du public relative au projet de modification simplifiée n°5 du Plan local d'urbanisme opposable

AVIS ADMINISTRATIF

Par arrêté municipal n° 2023-15 en date du 21 avril 2023, M. le Maire du Vésinet a engagé la procédure de modification simplifiée n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU) opposable.

La modification simplifiée n° 5 du PLU porte sur la création d'un secteur à plan masse en secteur de zone UAp, relatif à l'emplacement réservé n° 9, sur la parcelle cadastrée section AI-2 située au 1 bis, avenue des Cognacqs, rue Alexandre-Dumas, afin d'y réaliser une opération de 21 logements sociaux.

Les modalités de la mise à disposition du public relative au projet de modification simplifiée n° 5 du PLU ont été définies par délibération n° 2023-09-04 du conseil municipal du 27 septembre 2023.

Le projet de modification du PLU, exposé de ses motifs, l'avis conforme de l'autorité environnementale et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées au code de l'urbanisme seront mis à disposition du public pour une durée d'un mois courant du 6 novembre 2023 au 8 décembre 2023 inclus, avec les modalités suivantes :

- la mise à disposition d'un cahier papier dans le hall d'accueil de la mairie, au 80, boulevard Carnot, 78110 Le Vésinet, aux jours et heures d'ouverture au public (à savoir le lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, ainsi que le jeudi après-midi de 13 h 30 à 17 h 30. Fermeture le jeudi matin et le samedi.) ;
- la mise en ligne d'un dossier en version numérique PDF sur une page dédiée du site Internet de la ville au www.levesinet.fr ;
- la possibilité donnée au public de formuler ses observations : soit sur un registre papier disponible dans le hall d'accueil de la mairie, aux horaires d'ouverture au public précités, soit par courriel à l'adresse électronique dédiée : mep@publievesinet.fr

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

Bruno COPADETTI,
Maire du Vésinet.

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

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

Vie de sociétés

7344739701 - VS

CHD
Marque d'Expertise
www.groupechd.fr

Dénomination :
MERVIT RENOVATION
Forme : SAS
Capital social : 10 000 euros
Siège social : 62, rue des Mûriers
78017 RAMBOUILLET
909999672 RCS de Paris

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes de l'AGE en date du 18 octobre 2023, les associés ont décidé, à compter du 1 novembre 2023, de transférer le siège social à 108 Avenue Gambetta, 78400 Chatou.

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

Radiation au RCS de Paris et immatriculation au RCS Versailles.

7344489/01 - VS

NUTRIMETICS FRANCE
SAS
Au capital de 2 000 000 euros
171, rue Hélène-Boucher
78530 BUC
353 387 861 RCS Versailles

RECTIFICATIF

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

Pour avis.

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

Votre petite annonce Auto, immo, rencontre... c'est dans
le Courrier des Yvelines

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...

FACILE
PERTINENT
PROCHE

CENTRALEDESMARCHÉS.com
Votre prochain marché est ici

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

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

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

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

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

Versailles, le 17 octobre 2023,

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

Gaël NOBLANC

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

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

➢ Avis favorable de la DDT78 du 13 novembre 2023

PRÉFET
DES YVELINES
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE DU VESINET
20 NOV. 2023

Direction départementale des territoires

Versailles, le 13 NOV. 2023

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

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

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jehan-Eric WINCKLER

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

1/2

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

Yvelines
Le Département

Chatou, le 20 novembre 2023

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

MAIRIE DU VESINET
27 NOV. 2023

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

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 4 octobre 2023, votre commune a notifié au Département pour avis, au regard notamment de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°5 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son objet est d'introduire un secteur à plan de masse dédié à l'emplacement réservé n°9 (ER n°9), qui a été institué afin de réaliser une opération d'une vingtaine de logements locatifs sociaux sur la parcelle cadastrée AI-2, acquise depuis 2018 par le bailleur social I3F. La modification simplifiée n°5 vise ainsi à :

- Préserver la qualité du contexte urbain et améliorer l'intégration de l'opération, tout en produisant les logements prévus sur une parcelle dont les bâtiments sont actuellement inoccupés ;
- Initier la transformation d'une partie de l'îlot dit « des Courses » sur lequel un périmètre d'études et de renouvellement urbain est en cours d'élaboration.

Au cours de la mise en œuvre de l'ER n°9, il est apparu que l'application des règles actuelles du secteur de zone UAa aboutissait à un projet insuffisamment inséré dans son environnement proche. En particulier, la hauteur en R+5, trop importante, créerait des émergences au-dessus des bâtiments mitoyens et l'emprise au sol ne permet pas la meilleure implantation possible de la future construction.
La modification simplifiée n°5 vise ainsi l'évolution du règlement afin d'y intégrer des dispositions plus adaptées pour le secteur à plan de masse créé (sous-secteur UAa-1). Il s'agit essentiellement d'abaisser la hauteur maximale (en passant de 19 m à 16 m au maximum), d'augmenter l'emprise au sol (de 40% à 55%), ce qui permet de compenser cette baisse de la hauteur et de pouvoir comptabiliser intégralement les toitures-terrasses végétalisées dans les espaces verts à réaliser.

Issue de concertations avec les riverains du projet et centrée sur une meilleure insertion architecturale et environnementale, cette modification projetée n'a pas d'impact sur le nombre de logements locatifs sociaux de cette opération, qui doit permettre à votre commune d'améliorer son taux SRU – 13% au 1er janvier 2022.

Par conséquent, le Département n'a pas d'observation sur la modification simplifiée n°5 du PLU.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU actualisé lorsqu'il sera définitivement approuvé et exécutoire, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Bien à toi,

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

Youssef Meniar

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

PIECE N°1

Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU



Versions :

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

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

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

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

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

Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2023

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal du : **29 décembre 2025**

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

SOMMAIRE

PREAMBULE 3
PARTIE 1 : EXPOSE DES MOTIFS 4
PARTIE 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE 6
2.1 – Le cadre réglementaire 6
2.2 – La procédure 7
2.2.1 – Synoptique de la procédure 7
2.2.3 – Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas 8
2.2.4 – Evaluation environnementale 8
2.2.5 – Notification au préfet et aux autres Personnes Publiques Associées 8
2.2.6 – L'enquête publique 9
2.2.7 – Pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique 9
2.2.8 – Conclusion de l'enquête publique et rapport de la commissaire enquêtrice 10
2.2.9 – Approbation de la modification n°6 du PLU par délibération motivée du Conseil municipal 10
2.3 – Prise en compte de l'évaluation environnementale 10
2.3.1 – Dispositions prises dans le cadre du projet de modification n°6 10
2.3.2 – Autres dispositions prises par la ville du Vésinet 10
2.4 – Ajustements effectués après la saisine l'autorité environnementale 11
2.5 – Ajustements effectués après la transmission du rapport de la commissaire enquêtrice 11
PARTIE 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS 17
3.1 – Création de deux secteurs à plan de masse 17
3.2 – Modification de l'assiette foncière de l'emplacement réservé n°1 55
3.3 – Ajustement de dispositions réglementaires en zone UG 57
3.4 – Amélioration du règlement écrit existant 58
3.4.1 – Amélioration de définitions de termes du lexique et des dispositions communes 58
3.4.2 – Amélioration d'articles du règlement 70
3.5 – Modification de pièces graphiques ou annexes 94
3.5.1 – Ajout d'arbres remarquables à l'Annexe 4 et au plan de zonage et de repérage 94
3.5.2 – Correction d'une erreur graphique du repérage des linéaires commerciaux protégés au plan de zonage 104
3.5.3 – Mise à jour et ajustement de l'annexe 7 au règlement : Tableau de synthèse de emplacements réservés 108
3.5.4 – Correction d'une erreur matérielle du tableau de synthèse de emplacements réservés intégré au plan de zonage 110
ANNEXE : CARTE DES SITES DE PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

PREAMBULE

La commune du Vésinet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014 et modifié celui-ci le 03 mai 2017, le 1er octobre 2020, le 07 octobre 2021 et le 21 décembre 2023, rendu exécutoire le 3 février 2024. Ce projet traduit de fortes ambitions sur le plan architectural, paysager, et environnemental afin de préserver au mieux la « ville-parc ».

Ces ambitions ont été plus que jamais portées par la municipalité à travers l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancienne AVAP) approuvé le 25 janvier 2018.

La présente modification s'inscrit dans la continuité de ces ambitions tout en s'attachant à traduire réglementairement les projets en cours sur le territoire :

- Insertion dans le règlement -à la suite d'une concertation approfondie avec les riverains- de deux secteurs à plan de masse finalisés sur l'ilot des Courses et l'ilot République et création de l'emplacement réservé n°10 ;
- Modification de l'assiette foncière de l'emplacement réservé n°1 ;
- Ajustement de certaines dispositions réglementaires en zone UG.

Le projet s'attachera également à parfaire l'expression de la règle et à corriger des imprécisions rédactionnelles ou des erreurs matérielles (dans les pièces écrites ou graphiques).

Il proposera également une refonte graphique du plan de zonage afin d'en améliorer la lisibilité et la compréhension.

Cette sixième modification du Plan Local d'Urbanisme communal a été prescrite par arrêté n°2024/15 en date du 20 mars 2024, joint en annexe.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

PARTIE 1 : EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport de présentation intègre les documents supra communaux approuvés depuis la date d'approbation du PLU (soit le 13 février 2014) :

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDU) approuvé par la délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014.

A noter que le schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de Seine (CABS) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 octobre 2015 est caduc, arrivé depuis octobre 2021 à échéance. Par conséquent, le nouveau Schéma directeur de la Région Ile de France environnemental (SDRIF-E), adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024, approuvé par décret le 10 juin 2025 et publié le 12 juin 2025 a valeur de SCoT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine (CASGBS).

La modification N°6 du PLU communal s'inscrit dans la continuité des ambitions de la municipalité sur le plan architectural, paysager et environnemental visant à préserver au mieux la ville-parc et à cadrer les nouvelles constructions dans un contexte général de rareté foncière.

Cette modification s'attache premièrement à traduire règlementairement les projets en cours sur le territoire. Les modifications en question concernent :

1. L'intégration au PLU de deux secteurs à plan de masse : Courses et République (sous-secteur UAa-2 et secteur UAd) - élaborés dans le cadre d'une démarche de concertation approfondie regroupant services de l'Etat, opérateurs publics, habitants et riverains, promoteurs et bailleurs sociaux - et création d'un emplacement réservé n°10 permettant l'élargissement de la section de la Rue Circulaire comprise entre le Boulevard Carnot et la Route de Croissy. Les secteurs à plan de masse réalisés à l'issue de cette étude définissent un gabarit maximal des constructions et les lieux réservés aux espaces libres. Les modifications limitées apportées aux dispositions règlementaires ne modifient pas les orientations stratégiques du PADD.

2. L'agrandissement de l'assiette foncière de l'emplacement réservé n°1 de 291m² motivé par la volonté d'assurer en centre-ville du Vésinet la réalisation d'opérations viables et cohérentes avec le tissu urbain environnant qui ne créent pas de délaissés fonciers et qui n'obèrent pas l'évolution future de parcelles mutables. Ceci entraine la mise à jour du tableau récapitulatif des emplacements réservés

3. L'ajustement d'une disposition du règlement de la zone UG permettant la réduction de la superficie minimale des terrains constructibles pour les parcelles existantes et ne présentant pas de construction principale à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014. En effet, la révision du PLU en 2014 a fixé la superficie minimale des terrains à 1200m² en zone UG.

   Or des terrains de 1000 à 1200 m² non construits et qui étaient constructibles dans le cadre du POS se trouvent actuellement en friche au sein d'un secteur urbanisé. Cette réduction du seuil de taille minimale de surface en zone UG (-200 m²) est proposée pour les seules parcelles ne comportant pas de construction principale à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014. Devenues inconstructibles, ces dernières sont en déshérence alors même que la pression foncière est intense et

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

qu'elles déparent dans le paysage urbain. A noter que cette disposition impactera une ou deux parcelles. Les autres dispositions du règlement de la zone UG restent inchangées.

Finalement, le projet de modification s'attachera également à parfaire l'expression de la règle et à corriger des imprécisions rédactionnelles (aux dispositions du règlement et du lexique) ou des erreurs matérielles (dans les pièces écrites ou graphiques). Le projet propose :

- Le classement de nouveaux arbres remarquables ;
- La correction d'une erreur graphique du repérage des linéaires commerciaux protégés au plan de zonage
- Une refonte graphique du plan de zonage afin d'en améliorer la lisibilité et la compréhension.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

PARTIE 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

2.1 – Le cadre réglementaire

Conformément à l'article article 153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est soumis à une procédure de révision dès lors que :

- Sont changées les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Est réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Est réduite une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Est ouverte à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Sont créées des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification du PLU ne concerne aucun des cas de figure ci-dessus, elle est donc soumise à une procédure de modification de droit commun conformément aux articles L.153-36 à 153-48 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

2.2 – La procédure

2.2.1 – Synoptique de la procédure

Arrêté du Maire prescrivant la modification n°6 du PLU communal
Préparation du dossier de la modification : 1- Un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d'application. 2- Toutes les pièces du dossier PLU modifiées (extrait de plan et/ou de réglement avant et après modification)
Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas visé aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, pour avis conforme.
Préparation du rapport environnemental
Nouvelle saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)
Notification du projet, incluant l'avis conforme de la MRAe au Préfet aux autres personnes publiques associées
Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
Arrêté du Maire fixant la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique (minimum 30 jours) et les modalités de l'enquête
15 jours puis 8 jours au moins avant l'enquête publique : Publication de l'avis dans 2 journaux, affichage en mairie, publication au registre des actes administratifs
Organisation de l'enquête publique pendant trente jours
Rapport du commissaire enquêteur remis dans un délai de 30 jours suivant la fin de l'enquête publique
Bilan de l'enquête publique dressé en Conseil municipal
Approbation de la modification par délibération motivée du Conseil municipal
Affichage en mairie pendant 1 mois + transmission au préfet + publication au recueil des actes administratifs (+ de 3500 hab) + publication dans un journal local + Télétransmission sur @cte + Téléversement sur le portail national de l'urbanisme
PLU exécutoire dès que l'ensemble des mesures de publicité auront été effectuées et un mois après que le dossier aura été réceptionné par le préfet (car pas de SCOT)

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

2.2.2 – Engagement de la procédure

M. le Maire a signé l'arrêté n°2024/15 prescrivant la modification n°6 du PLU le 20 mars 2024, publié au Courrier des Yvelines en annonce légale le 3 avril 2024.

Conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, l'arrêté présente le projet de modification et l'exposé des motifs.

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

2.2.3 – Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

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

Ainsi, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de l'Ile de France (MRAe) a été saisie le 9 juillet 2024 et en a accusé réception le 19 juillet 2024.

En date du 18 septembre 2024, l'autorité environnementale a transmis son avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°6 du plan local d'urbanisme du Vésinet.

2.2.4 – Evaluation environnementale

Au regard de l'avis de l'autorité environnementale, la ville missionne le bureau d'étude SEGIC afin de réaliser le rapport environnemental répondant aux dispositions de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Une fois cette étude finalisée, le dossier est soumis à l'autorité environnementale conformément à l'article R122-21 du code de l'environnement.

2.2.5 – Notification au préfet et aux autres Personnes Publiques Associées

Le projet de modification sera notifié au préfet et aux autres Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme. Les PPA qui se sont vu notifier le projet de modification :

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

- Cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines.
- Directeur Général du Centre Hospitaliser de Versailles.

2.2.6 – L'enquête publique

L'arrêté N°2025/063 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable a été signées le 31 juillet 2025 par M. le Maire du Vésinet et publiée le 1er août 2025. Cette enquête publique sera réalisée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLU conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique se tiendra du 11 septembre 2025 à 8h30 au vendredi 10 octobre 2025 à 17h30 inclus. Le dossier d'enquête sera mis à disposition du public selon les modalités citées dans l'arrêté en annexe. De plus, la commissaire enquêtrice désignée sera disponible pour recueillir les observation, avis et propositions du public lors de trois permanences au niveau de l'accueil de la mairie aux dates suivantes :

- Le lundi 15 septembre 2025 de 14h30 à 17h30
- Le samedi 27 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 10 octobre 2025 de 14h30 à 17h30

2.2.7 – Pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique

Pièce n° 1 : Rapport de présentation et exposé des motifs
Pièce n° 2 : Carte des sites de projet
Pièce n°3 : Règlement écrit modifié
Pièce n°4 : Plan de zonage modifié
Pièce n°5 : Les arbres remarquables modifiés (annexe 4 du règlement du PLU)
Pièce n° 6 : Plan de localisation des arbres remarquables et des espaces verts à protéger modifié
Pièce n°7 : Tableau de synthèse des emplacements réservés modifié (er – annexe 7 règlement plu)
Pièce n°8 : Secteur a plan de masse du secteur UAd - ilot République crée
Pièce n°9 : Secteur a plan de masse du sous-secteur UAa-2 – ilot des courses crée
Pièce n°10 : Evaluation environnementale de la modification n°6 du plan local d'urbanisme
Pièce n°11 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale
Pièce n°12 : Etude écologique
Pièce n°13 : Etude trafic
Pièce n°14 : Etude acoustique
Pièce n°15 : Etude air et sante
Pièce n°16 : Pièces administratives et mesures de publicité
- Arrêté de prescription de la modification n°6 du PLU
- Annonce légale de la prescription
- Courrier de désignation de la commissaire enquêtrice
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Avis du public (affiche jaune)
- Annonce légale Avis n°1 au parisien 78 (27/08/2025)
- Annonce légale Avis n°1 au Courrier des Yvelines (27/08/2025)
- Rectificatif Avis n°1 au Parisien 78 (02/09/2025)
- Rectificatif Avis n°1 au Courrier des Yvelines (03/09/2025)
- Annonce légale Avis n°2 au Parisien 78 (17/09/2025)
- Annonce légale Avis n°2 au Courrier des Yvelines (17/09/2025)

Pieces n°17 : Avis de l'autorité environnementale

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

- Avis conforme du 18/09/2025 concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification N°6 du PLU du Vésinet
- Attestation d'absence d'observation du 25/06/2025

Pièce n°18 : Avis des personnes publiques associées

2.2.8 – Conclusion de l'enquête publique et rapport de la commissaire enquêtrice

A la suite de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a transmis les 34 observations des participants à l'enquête ainsi qu'une série de questions à la ville. La ville y a ainsi répondu, point par point.

La commissaire enquêtrice a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées à la Ville le 29 novembre 2025.

2.2.9 – Approbation de la modification n°6 du PLU par délibération motivée du Conseil municipal

La modification n°6 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du : **29 décembre 2025**.

2.3 – Prise en compte de l'évaluation environnementale

2.3.1 – Dispositions prises dans le cadre du projet de modification n°6

A la suite d'une analyse détaillée de l'état initial de l'environnement, le rapport environnemental, annexée au présent dossier, évalue les incidences de la mise en œuvre des modifications du PLU sur l'environnement (chapitre 5). Cette évaluation conclut que la majorité des modifications aura une incidence positive sur l'environnement.

Toutefois, des mesures supplémentaires d'évitement, de réduction et de compensation ont été prévues. Comme évoqué dans l'étude, au chapitre 7, les mesures liées à l'adaptation au changement climatique (albedo, toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques) et la conservation d'arbres remarquables seront intégrées dans le règlement du PLU modifié. Ces mesures complémentaires seront identifiées en *rouge* dans le présent rapport.

2.3.2 – Autres dispositions prises par la ville du Vésinet

De manière générale, une attention particulière sera portée sur la prise en compte de la qualité environnementale des futurs projets soumis à la Ville. La commune veillera par conséquent à l'appréciation du porteur de projet vis-à-vis du PLU modifié.

Des discussions sont déjà en cours entre la Ville et des bailleurs et opérateurs dans le cadre de la qualité et du suivi de projets envisagés. Les aménageurs sont par conséquent challengés sur les mesures à respecter et bonnes pratiques à adopter.

Le rapport environnemental sera transmis par la ville aux porteurs du projet afin qu'ils puissent bénéficier des études et des mesures ERC.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

2.4 – Ajustements effectués après la saisine l'autorité environnementale

Des ajustements ont été apporté au projet de modification du PLU n°6 à la suite de la deuxième saisine de l'autorité environnementale en mars 2025. Ils concernent :

- La précision de la définition d'un « Arbre de haute tige » dans le lexique et l'actualisation de l'article 13 afin de d'indiquer que la marge de recul minimale de 5m par rapport au collet des arbres concerne les arbres de haute tige.
    - Lexique – Définition « Arbres de haute tige » : « Arbre laissé en port libre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc. »
    - Article 13 (toutes zones) : point 1 – Traitement des espaces libres, dernière ligne : « Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol). »
- La précision du règlement écrit de l'article 8 pour le sous-secteur UAd. A l'intérieur des emprises maximale 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.

2.5 – Ajustements effectués après la transmission du rapport d'enquête, de l'avis et des conclusions de la commissaire enquêtrice

Nous dresserons ci-dessous la synthèse des recommandations et de la réserve qui concernent la modification du dossier et exposerons leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU :

Eléments/modifications présentés dans le dossier d'enquête publique	**Synthèse des recommandations de la commissaire enquêtrice**	**Prise en compte dans le dossier de modification n°6 du PLU**
Rectification d'erreurs matérielles		
L'extrait du plan de zonage projeté ne fait pas figurer l'ER n°10	Dans la proposition de modification p17 de la notice de présentation l'emplacement réservé n°10 ne figure pas	Cette rectification sera intégrée à la pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU
Une pastille R+1/8m est placée sur le bâtiment R+4 mitoyen. Cette pastille concerne une partie du bâtiment du secteur à plan de masse permettant de créer un recul par rapport aux ouvertures en second jour du bâtiment mitoyen.	Sur le plan du secteur à plan masse de l'ilot des Courses la pastille R+1/8m sur l'immeuble R+4 à l'extérieur de la zone de projet est à retirer.	Cette clarification sera intégrée au document graphique : pièce 8- Secteur à plan de masse du sous-secteur UAa-2 (ilot des Courses) lui-même intégré à la pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU et la pièce 2 - Règlement écrit modifié
Sans objet	Vérifier la délimitation de l'emplacement réservé sur l'image 3D	Pas de modification. Après vérification, la délimitation en 3D représente bien le périmètre de l'emplacement réservé N°1.
Recommandations		
Objet de l'ER n°1 : « *Opération mixte devant comporter des*	L'augmentation du nombre de logements de l'emplacement	La modification suivante sera intégrée à la pièce 1 – Rapport de

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. *Programme d'environ 15 logements. »*	réservé N°1 à environ 25 logements à modifier sur l'annexe7 et le tableau des emplacements réservés.	présentation de la modification n°6 du PLU, dans la pièce 6 - Tableau de synthèse des emplacements réservés modifié (ER – annexe 7 règlement) et dans le tableau des emplacement réservé figurant dans la pièce 3 – Plan de zonage modifié : « *Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social.* *Programme d'environ 25 logements.* »
Les documents graphiques du secteur UAd et du sous-secteur UAa-2 font figurer des accès précis vers les espaces de stationnement en sous-sol.	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 Département 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. »	La légende des documents graphique (pièces 7 et 8) indiquera : « *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.* » La formulation suivante sera intégrée à l'article UA3 de la pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU et 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, sera maintenue *: Dans le secteur UAd, en cas de problème technique avec un risque de sécurité avéré, un second accès de*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

		véhicules motorisés pourra être autorisé. Aucun accès ne pourra être localisé rue Circulaire. » L'avis officiel du service voirie du Conseil Départemental sera obtenu dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Lexique : **ARBRES DE HAUTE TIGE** Arbre *laissé en port libre* atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc. Il est demandé de respecter les distances suivantes : -6 à 8 m entre les arbres -5 m à compter de tout point de la construction la plus proche d'une hauteur supérieure à 0,60 m jusqu'au collet qui fait face. ~~*Pour les plantations, la circonférence minimum du tronc, à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle.*~~ **Articles UA13, UB13, UC13, UF13, UG13, UL13 :** **Traitement des espaces libres** […] *A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot…),* toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres *de haute tige* (base du tronc au niveau du sol).	Préciser dans le règlement que l'arbre de haute tige replanté devrait au moins avoir plus d'un certain âge (hauteur âge 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.	Afin d'éviter toute confusion, la proposition de modification de la 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 supprimées 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 construction 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 sera donc maintenue. **Lexique :** **ARBRES DE HAUTE TIGE** Arbre *laissé en port libre* atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc. Il est demandé de respecter les distances suivantes : -6 à 8 m entre les arbres -5 m à compter de tout point de la construction la plus proche d'une hauteur supérieure à 0,60 m jusqu'au collet qui fait face. Pour les plantations, la circonférence minimum du tronc, à 1 mètre du sol,

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Règle générale […] Il doit être planté au minimum un arbre *de haute tige* par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction. ~~*La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.*~~ […]		doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle. **Articles UA13, UB13, UC13, UF13, UG13, UL13 :** **Traitement des espaces libres** […] *A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot…),* toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres *de haute tige* (base du tronc au niveau du sol). **Règle générale** […] Il doit être planté au minimum un arbre *de haute tige* par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm. […]
UA12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement **Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions** […] ***Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd,*** ➢ *1 place maximum par logement ;* ➢ *0.5 place maximum par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes*	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.	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 : **UA12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** **Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions** […] ***Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd,***

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.		➢ *1 place par logement ;* ➢ *0.5 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.*
Sans objet	Modifier la rédaction de l'article UA2 proposée sur les seuls deux nouveaux secteurs à plans masse en retirant « notamment » sur dalle afin de n'autoriser la possibilité de rehausse que sur les dalles et ainsi préserver le sol et la végétation existants non impactés par les emprises directes du sous-sol.	La modification suivante a été proposée suite à une observation dans le cadre de l'enquête publique. Elle sera intégrée dans la pièce 1 – Rapport de présentation de la modification n°6 du PLU et la pièce 2 - Règlement écrit modifié : **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : […] – Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel ; en particulier les cours anglaises sont autorisées uniquement dans le secteur UAb. Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et /ou non autorisés. *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'ilots qualitatifs et plus densément végétalisés, notamment sur dalle. Une transition soignée doit être réalisée entre ces exhaussement et le niveau NGF de l'espace public.* […]

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

		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* ».
Réserve		
Adaptation de dispositions réglementaires en réponse aux besoins de l'Hôpital du Vésinet.	La Ville saisisse le Directeur de l'Agence Régionale de Santé sur la mutation d'une partie du secteur ULa (de l'ordre de 7000 m2) 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.	Cette proposition de modification sera supprimée.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

PARTIE 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3.1 – Création de deux secteurs à plan de masse

Dans un contexte général de rareté foncière, de nécessité de réguler l'intervention des promoteurs privés et d'encadrer la production de logement social, la ville du Vésinet a lancé, de 2021 à 2022, une démarche de concertation pour la définition de deux secteurs à plan de masse : l'ilot des Courses et l'ilot République. Cette démarche fut initiée par deux délibérations en conseil municipal en date du 27 mai 2021 qui ont instauré des périmètres d'étude au titre de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme sur les secteurs de « l'îlot des Courses » et de « l'îlot République » (délibérations n°1280-02 et 1280-03 du 27/05/2021).

L'instauration de ces périmètres d'étude puis leur traduction en secteurs à plan de masse a été motivée par l'apparition de propositions de projets considérées comme étant problématiques -bien que respectant le PLU- sur ces deux ilots. Ceux-ci faisant partie des derniers tènements fonciers de l'îlot des Courses et de l'îlot République pouvant faire l'objet d'une mutation importante, il a été décidé d'étudier la possibilité d'encadrer ces mutations puis d'appliquer cet encadrement dans le cadre du projet de modification n°6 du PLU.

Pour mémoire, les motifs exposés lors des délibérations instaurant les périmètres d'étude étaient les suivantes :

Pour ce qui est de l'îlot des Courses :
« Cet ensemble constitue le cœur du quartier, à toute proximité de la gare du Vésinet-Le Pecq à l'Ouest et des Ibis à l'Est. Il est composé essentiellement d'immeubles collectifs de 4 étages, construits entre le début du 20ème siècle jusqu'à ces dernières années. Il offre un aspect contrasté puisqu'il demeure encore quelques maisons individuelles entourées de leur jardin.
En outre, sa position est sensible, lisière entre le secteur résidentiel du côté de l'avenue des Courses, au sud et son rôle de quartier commercial au Nord, le long de la route de Montesson.
Une pression foncière de plus en plus pressante se fait sur les derniers terrains qui offrent des capacités de développement.
Afin de garantir une évolution cohérente dans un contexte de densification de ce tissu urbain, il convient d'accompagner de façon plus fine la mutation des dernières parcelles de ce secteur, processus engagé depuis la mise en application du Plan Local d'Urbanisme de 2014. Ce périmètre d'étude sera aussi, pour la municipalité, l'occasion de protéger l'identité propre de ce secteur et d'inventorier le patrimoine arboré à conserver. La commune veut aussi éviter toute spéculation foncière et/ou immobilière sur ces emprises foncières.
Dans ce contexte, la commune doit donc pouvoir anticiper et encadrer les projets immobiliers dans ce secteur dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants. »

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Pour ce qui est de l'îlot République :

« Certains propriétaires de maisons ou de petits collectifs situés sur ce secteur sont désireux de vendre et nombreux promoteurs sont intéressés par les potentialités qu'offrent le PLU.
Ce triangle est bordé sur deux côtés par des artères importantes, au Nord, le boulevard Carnot et au Sud la route de Croissy. A l'Est, sa base est formée par la rue Circulaire, simple desserte d'accès.
L'îlot concerné est délimité de façon très spécifique par la rue Circulaire. Elle constitue une frontière entre ce quartier dense aux multiples fonctions, activités, commerces, services, logements et le reste du secteur résidentiel.
Le quartier République est une entrée de Ville importante. En prolongation du pont du Pecq situé à l'Ouest, il marque l'ouverture à partir duquel se déploient en éventail les axes historiques structurant le Vésinet, route de Sartrouville, route de Montesson, avenue Médéric, boulevard Carnot, route de Croissy.
Malheureusement, ce lieu est envahi par les véhicules. Bordé d'immeubles collectifs du début 20ème siècle de trois étages plus combles du côté du boulevard Carnot, il fait face au vide de la place de la République. Il offre un aspect contrasté puisqu'à l'Est où demeurent deux pavillons entourés de leurs jardins constituant le seul point de verdure du quartier. Au Sud, le front urbain de la route de Croissy est chaotique.
Ce dernier espace mutable fait aujourd'hui l'objet d'une forte pression immobilière.
L'objectif est donc de concevoir un projet urbain sur la totalité de cet îlot, de requalifier le front urbain de mauvaise facture le long de la route de Croissy, d'implanter des constructions adaptées à la particularité du triangle tout en travaillant une couture apaisée avec le secteur résidentiel riverain.
Les propositions successives de constructions soumises à la Ville par différents promoteurs, sur les deux parcelles supportant les maisons individuelles n'ont pas donné satisfaction. Ces projets s'intégraient mal et la lisière du secteur résidentiel est insuffisamment prise en compte. De plus, ces projets condamnaient l'évolution du reste de ce secteur en laissant pour compte des parcelles trop étroites.
Il y a donc urgence à travailler sur un plan de masse global intégrant les invariants dont la préservation des vues des bâtiments existants tout en permettant une densification raisonnée et en recherchant une amélioration de l'espace public de la rue Circulaire et de la route de Croissy.
Ce périmètre d'étude sera aussi, pour la municipalité, l'occasion de prendre en compte l'avenir du rond-point tout proche et d'éviter toute spéculation foncière et/ou immobilière sur cette emprise foncière.
Dans ce contexte la commune doit donc pouvoir anticiper et encadrer les projets immobiliers dans ce secteur dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants. »

Enfin, la création de ces deux secteurs à plan de masse s'inscrit dans l'orientation n°2 du PADD « Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants », et encore plus spécialement dans l'objectif de confortation de la diversité des fonctions de la ville (2-2), lequel prévoit :

« Le Vésinet a su préserver la diversité des fonctions attendues au sein d'une ville : des logements (collectifs et individuels), des commerces, des services et équipements d'intérêt général et des activités économiques.

La part de ces dernières reste faible sur la commune ; il est même constaté une tendance à la diminution du nombre d'emplois.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

La Ville souhaite préserver cette diversité à l'échelle de son territoire, en valorisant ses centralités :

- *Le centre-ville,*
- ***Le quartier République,***
- ***L'Îlot des Courses,***

*Tous trois sont **à proximité immédiate d'une gare RER**, ce qui facilite leur accessibilité et renforce donc la pertinence des actions visant à les conforter.*

- *Le quartier Princesse au sud, près de Croissy-sur-Seine, à proximité immédiate du projet d'éco-quartier Parc Princesse,*
- *Le quartier Charmettes, positionné sur un axe de passage majeur à l'échelle de la Boucle de la Seine (route de Montesson).*

Ces 5 secteurs ont l'avantage d'être bien répartis sur le territoire communal et représentent autant d'espaces majeurs de rencontres. Le confort et la convivialité de leurs espaces publics sont essentiels pour accompagner leurs fonctions de centralités (cf. Axe 1 « Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie »). »

Un prestataire externe a donc été missionné à cet effet pour mener une étude avec les objectifs suivants :

- Assurer une cohérence urbaine ainsi qu'une qualité architecturale et environnementale (réduction des hauteurs des bâtiments, création d'espaces de respiration par l'ouverture des cœurs d'ilots, réduction des emprises des nappes de stationnement et mutualisation des entrées de parking, intégration des bâtiments dans leur contexte urbain proche et réduction des vis-à-vis) ;
- Assurer la faisabilité économique des projets (à travers la construction de bilans économique et les échanges avec les bailleurs sociaux, promoteurs et propriétaires de terrains).

Afin d'associer les vésigondins à cette démarche, trois temps de concertation ont été organisés par la municipalité pour chacun des périmètres d'étude :

- Un premier temps en octobre 2021 : Sous un format d'atelier de travail, cette première rencontre avait pour objet de recueillir les attentes des habitants et riverains concernant la mutation de chacun des secteurs.
- Un second temps en mars 2022 : A l'issue de la première concertation et des échanges avec les bailleurs sociaux, les promoteurs, l'EPFIF, … la première ébauche des plans de masse a été présentée lors d'une réunion publique. Les commentaires des personnes présentes ont été recueillis et pris en compte pour l'ajustement des plans.
- Un troisième temps en septembre 2022 : Cette réunion publique a permis de présenter la version finale des plans de masse.

Au total, 6 réunions publiques ont été tenues, 3 par ilot, auxquelles ont été spécifiquement conviés les habitants et riverains de chaque îlot, les commerçants ainsi que les représentants des conseils de quartiers concernés. Cette démarche a permis d'aboutir à un accord de l'ensemble des participants sur les deux projets intégrés dans la présente modification du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Les secteurs à plan de masse réalisés à l'issue de cette démarche de concertation constituent un gabarit enveloppe et définissent notamment les emprises maximales des constructions, les alignements de principe (règles d'implantation des constructions) par rapport aux voies, leur implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que leur hauteur maximale autorisée et les lieux réservés aux espaces paysagers. La démarche partenariale a permis d'atteindre les objectifs de qualité urbaine et architecturale tout en assurant la faisabilité économique du projet.

Les modifications permettant d'inscrire ces deux secteurs à plan de masse au PLU concernent la zone UA et sont les suivantes :

- **Création d'un sous-secteur UAa-2 pour l'ilot des Courses et d'un secteur UAd pour l'ilot République et modification du plan de zonage à cet effet** ;
- **Création d'un secteur à plan de masse UAa-2 (ilot des Courses)** - **document graphique** - sur les terrains cadastrés section AI : parcelles 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 216, 217, 222, 223 ;
- **Création d'un secteur à plan de masse UAd (ilot République) – document graphique** – sur les terrains cadastrés section AB : parcelles 168, 169, 171, 173, 291, 292, 293 ;
- **Article UA 2** : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »
- **Article UA 3 :** « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public »
- **Article UA 6** : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »
- **Article UA 7** : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- **Article UA 8** : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article UA 9** : « Emprise au sol des constructions » ;
- **Article UA 10** : « Hauteur maximale des constructions » ;
- **Article UA 11 :** « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage »
- **Article UA 12 :** « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement »
- **Article UA 13** : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations »
- **Création d'un emplacement réservé n°10 permettant l'élargissement de la section de la Rue Circulaire comprise entre le Boulevard Carnot et la Route de Croissy** et intégration à l'annexe 7 au règlement : Tableau de synthèse de emplacements réservés ainsi qu'au tableau des emplacements réservés intégré au plan de zonage.

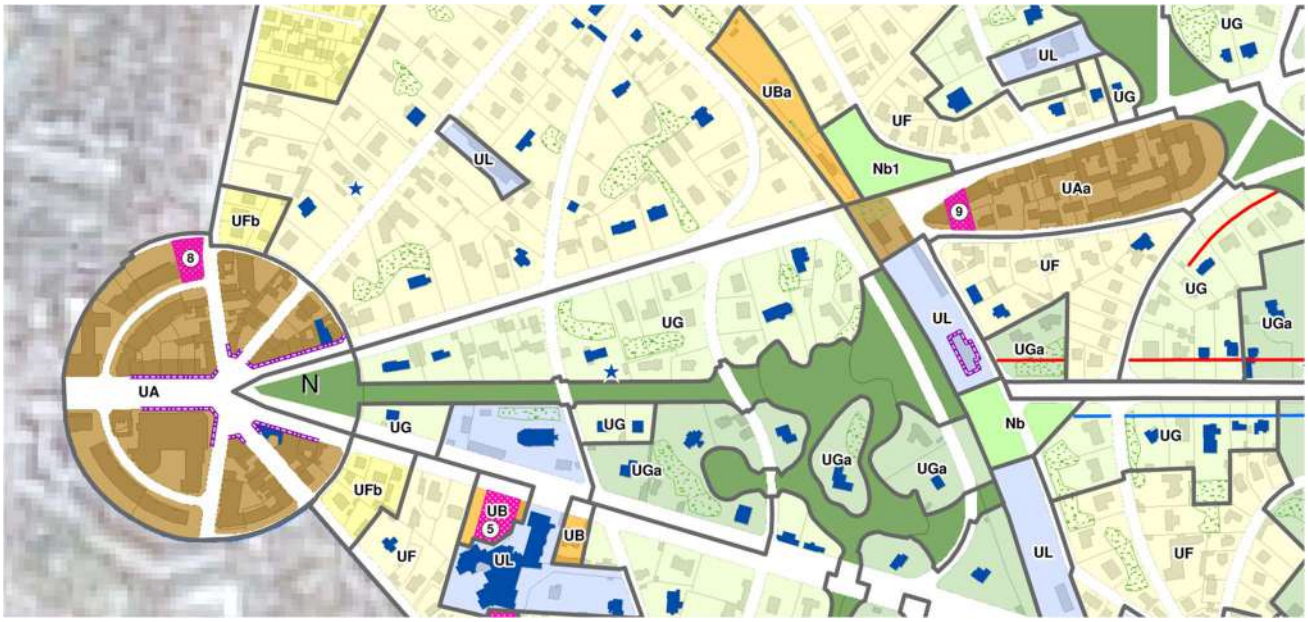
Ces modifications sont précisées et illustrées ci de suite.

Les plans des deux secteurs à plan de masse seront ajoutés aux documents graphiques du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

➢ Le plan de zonage modifié avec la création des sous-secteurs UAa-2 et UAd

Extrait du plan existant (approuvé au 1er octobre 2020)

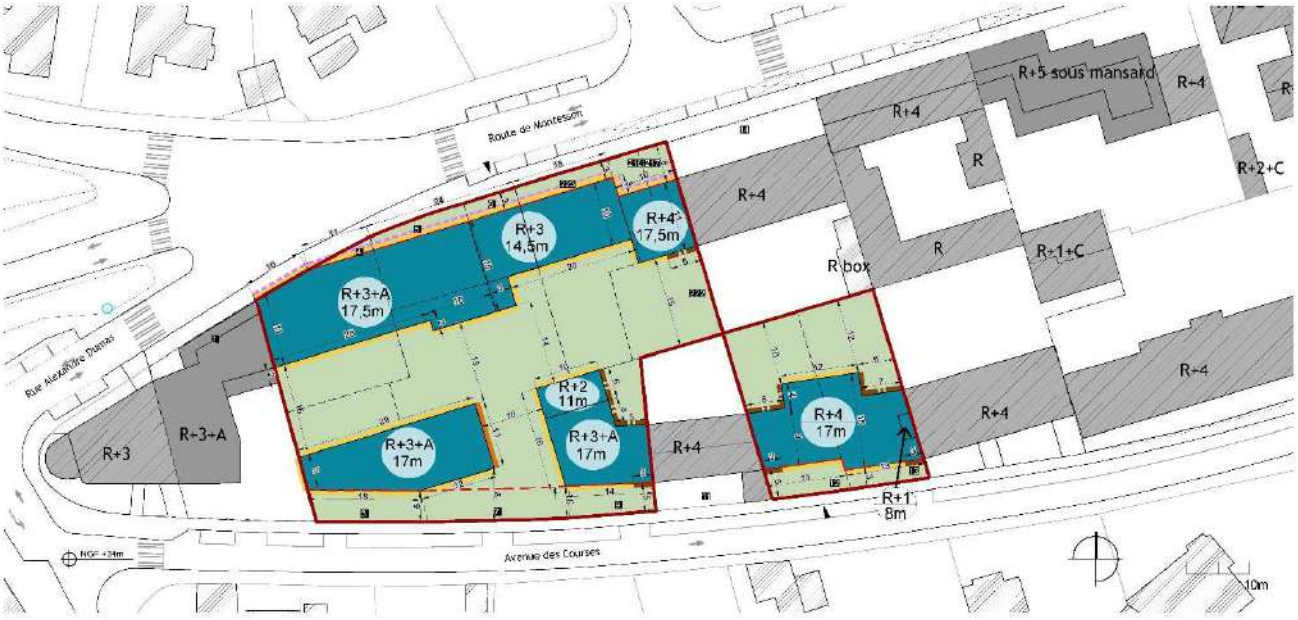


Proposition de modification



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

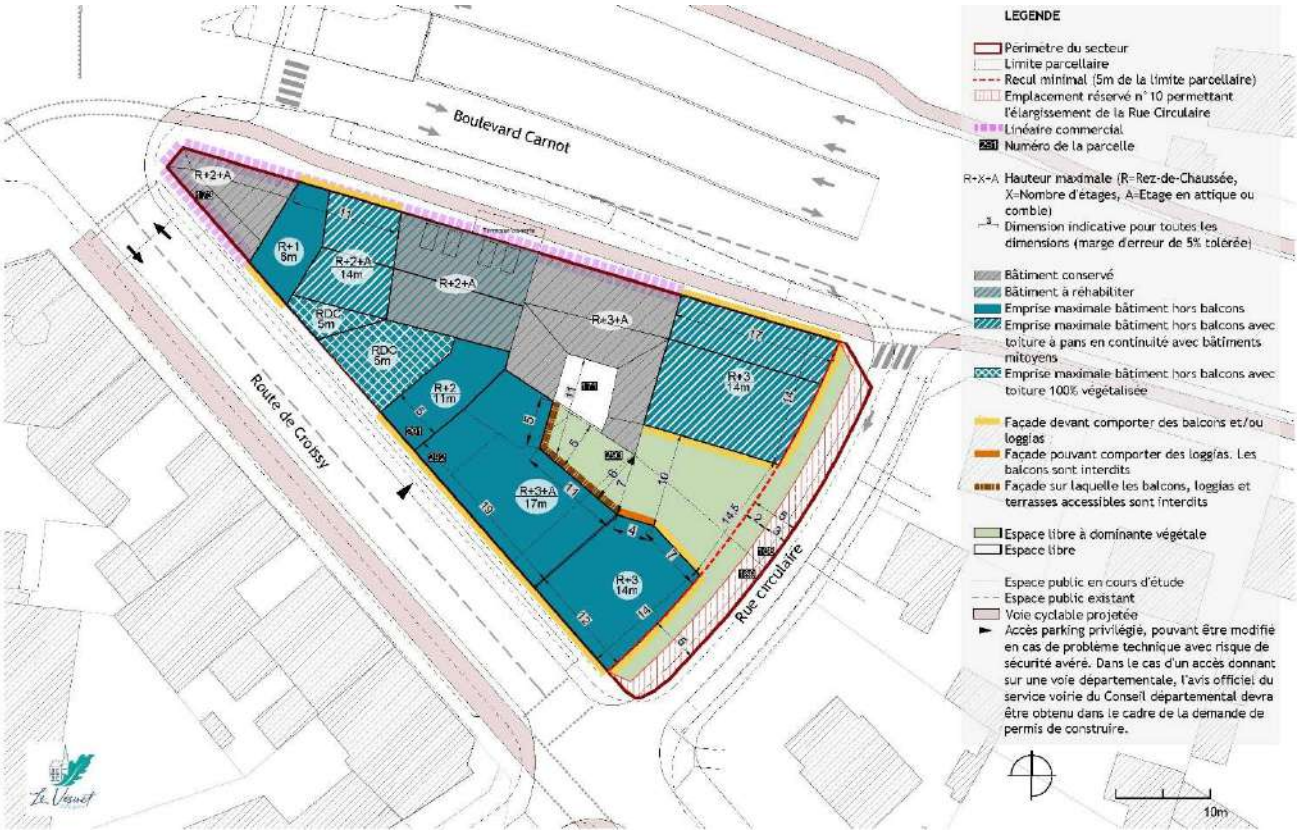
➢ Le secteur à plan de masse UAa-2 (ilot des Courses)



LEGENDE

- Périmètre du secteur
- Limite parcellaire
- Recul par rapport à la voie publique
- Commerce en rez-de-chaussée possible
- Numéro de la parcelle
- R+X+A Hauteur maximale (R=Rez-de-Chaussée, X=Nombre d'étages, A=Etage en attique ou comble)
- -3- Dimension indicative (marge d'erreur de 5% admise)
- Bâtiment conservé
- Nouvelle construction adjacente
- Emprise maximale bâtiment hors balcons
- Façade devant comporter des balcons et/ou loggias
- Façade pouvant comporter des loggias. Les balcons sont interdits
- Façade sur laquelle les balcons, loggias et terrasses accessibles sont interdits
- Espace libre à dominante végétale
- Espace public existant
- Feu tricolore
- Accès parking 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.

➢ Le secteur à plan de masse UAd (ilot République)



LEGENDE

- Périmètre du secteur
- Limite parcellaire
- Recul minimal (5m de la limite parcellaire)
- Emplacement réservé n°10 permettant l'élargissement de la Rue Circulaire
- Linéaire commercial
- Numéro de la parcelle
- R+X+A Hauteur maximale (R=Rez-de-Chaussée, X=Nombre d'étages, A=Etage en attique ou comble)
- -3- Dimension indicative pour toutes les dimensions (marge d'erreur de 5% tolérée)
- Bâtiment conservé
- Bâtiment à réhabiliter
- Emprise maximale bâtiment hors balcons
- Emprise maximale bâtiment hors balcons avec toiture à pans en continuité avec bâtiments mitoyens
- Emprise maximale bâtiment hors balcons avec toiture 100% végétalisée
- Façade devant comporter des balcons et/ou loggias
- Façade pouvant comporter des loggias. Les balcons sont interdits
- Façade sur laquelle les balcons, loggias et terrasses accessibles sont interdits
- Espace libre à dominante végétale
- Espace libre
- Espace public en cours d'étude
- Espace public existant
- Voie cyclable projetée
- Accès parking 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

➢ Les modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	
p.5 - Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU	
Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire du Vésinet. *Elles s'appliquent en fonction d'un découpage en zones – elles-mêmes précisées par des secteurs le cas échéant.* *Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et zones naturelles.* 1. *LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement :* - *La zone UA du centre-ville et de centralités pour le quartier République, comportant un secteur UAa correspondant à l'Îlot des Courses et des sous-secteurs UAa-1 correspondant à l'emplacement réservé n°9 et UAa-2 correspondant au secteur à plan de masse sur l'ilot des Courses ; un secteur UAb correspondant au tronçon nord de l'avenue Carnot caractérisé par ses nombreux équipements d'intérêt collectif ; un secteur UAc correspondant au secteur à plan masse sur l'îlot « gare » ; un secteur UAd correspondant au secteur à plan de masse sur l'ilot République ;* - *La zone UB correspondant aux pôles de centralité (quartier Charmettes, quartier Princesse) ; il comprend un secteur UBa pour un îlot situé à proximité immédiate de la gare RER Le Vésinet – Le Pecq ;* - *La zone UC correspondant aux résidences d'habitat collectif le plus souvent dispersées sur leurs parcelles ;* - *La zone UD correspondant à l'écoquartier du Parc Princesse, avec un secteur Uda, correspondant au site d'activités et de recherches d'intérêt collectif de l'IRSN et un secteur UDb;* - *La zone UF correspondant aux quartiers résidentiels caractérisés par de grandes parcelles en contact avec les pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et rivières, avec un secteur UGa pour les terrains les plus vastes, aux caractères d'origine de la Ville-Parc encore présents ;* - *La zone UL correspond aux sites occupés par des équipements d'intérêt collectif en dehors des secteurs de centralités ; elle comprend un secteur ULa spécifique pour les terrains occupés par l'Hôpital du Vésinet.*	*Application :* *Le sous-secteur UAa-2 correspond au nouveau secteur à plan de masse créé sur les parcelles cadastrées AI-3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 216, 217, 222, 223 au sein de l'îlot des Courses.* *Le secteur UAd correspond au nouveau secteur à plan de masse crée sur les parcelles cadastrées AB : 168, 169, 171, 173, 291, 292, 293.* *Toutes les règles générales s'appliquent aux secteurs créés sauf dispositions réglementaires particulières*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

TITRE II – ZONES URBAINES ***p.20 – ZONE UA*** *Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.* *Cette zone comprend le centre-ville du Vésinet, et le quartier République, à l'ouest. Elle comprend également ~~trois~~ quatre secteurs particuliers et ~~un~~ deux sous-secteurs :* – *Un secteur UAa dénommé « Ilot des Courses », à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » où les densités sont un peu moins fortes ;* – *Un sous-secteur UAa-1, correspondant au secteur à plan de masse défini sur l'emplacement réservé N°9 situé 1 bis avenue des Courses/26 rue Alexandre Dumas ;* – *Un sous-secteur UAa-2, correspondant au secteur à plan de masse défini sur l'ilot des Courses à l'est de l'emplacement réservé N°9.* – *Un secteur UAb, au nord du centre-ville, le long du boulevard Carnot, caractérisé par la présence dominante d'équipements d'intérêt collectif et où les implantations sont moins proches de l'alignement ;* – *Un secteur UAc, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'îlot « Gare » situé à proximité immédiate de la place de la Gare.* – *Un secteur UAd, correspondant au secteur à plan de masse défini sur l'ilot République situé à l'intersection du boulevard Carnot et de la Route de Croissy.* – *Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le centre-ville.*	*Application* *Les secteurs à plan de masse expriment graphiquement l'implantation et la hauteur des bâtiments sur leur assiette foncière.* *Le sous-secteur UAa-2 correspond au nouveau secteur à plan de masse créé sur les parcelles AI – 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 216, 217, 222, 223 au sein de l'îlot des Courses.* *Le secteur UAd correspond au nouveau secteur à plan de masse créé sur les parcelles AB : 168, 169, 171, 173, 291, 292, 293.*
Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 3 000 m² et qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou incommodités pour le voisinage (cf. article R.111-2 du code de l'urbanisme). – *Dans le sous-secteur UAa-2, les activités commerciales, artisanales ou de services (y compris professions libérales) sont autorisées au rez-de-chaussée des constructions uniquement sur la route de Montesson et la rue Alexandre Dumas.* – *Dans le secteur UAd, les activités commerciales, artisanales ou de services (y compris professions libérales) sont autorisées au rez-de-chaussée des constructions.* – Les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, aux conditions cumulatives suivantes : o que la surface de chaque cellule commerciale ou artisanale soit supérieure ou égale à 60 m². Cette disposition s'impose également en cas de division d'une cellule existante. o Hors boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales	*Dans l'ilot des Courses (UAa-2), les activités commerciales, artisanales ou de services (y compris professions libérales) sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée sur la route de Montesson et la rue Alexandre Dumas afin d'assurer une cohérence programmatique avec les commerces existants sur la même voie.* *Dans l'ilot République (UAd), en complément des activités commerciales ou artisanales, les activités de services (y compris professions libérales) sont autorisées au rez-de-chaussée afin de répondre à un besoin avéré.*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

○ Boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales ou de services (profession libérale) ; Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction donnant sur l'emprise publique ; – Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que : ○ Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ; ○ Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux, Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5 ; – Les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40 % de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain. – Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel ; en particulier les cours anglaises sont autorisées uniquement dans le secteur UAb. Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et /ou non autorisés. *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 exhaussement et le niveau NGF de l'espace public.*	*Modification proposée suite à l'enquête publique permettant de garantir la réalisation d'un aménagement paysager de transition entre le jardin sur dalle et la pleine terre.*
Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC **1. <u>Règle générale</u>** Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité. Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

***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.* ➢ Dans les secteurs hors SPR : La largeur des accès et des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50m pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5m pour une voie à deux sens de circulation. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. ***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.* ➢ Dans les secteurs concernés par le secteur 1 du SPR : Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Au cas par cas, une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certaines parcelles (parcelles donnant sur deux rues, en angle ou traversantes). La largeur des accès et des voies nouvelles (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée) doit être comprise entre 3,50 m et 4 m maximum pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. Aucun accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N. L'emplacement des nouveaux accès des véhicules doit tenir compte : – Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. – Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ; – Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ; – Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens. Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture. **2. Dispositions particulières** Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, ~~*surélévation*~~ d'une construction existante *à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014,* dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UA 3.1.	*Modification intégrée suite à l'enquête publique afin d'apporter de la souplesse quant au positionnement de l'accès en cas de problème technique avec risque de sécurité avéré.* *Application :* *Afin de permettre une flexibilité dans l'application de la règle en cas de problème technique avec un risque de sécurité avéré, il pourrait être autorisé de réaliser plusieurs accès.* *Cf. section 3.5.2 du présent rapport – précisions apportées aux dispositions particulières des articles 3.*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

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

6. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.
Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.
La distance minimale de recul est à compter de tout point de la façade jusqu'à l'alignement.
Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou créées : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur / de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. Seuls des éléments décoratifs peuvent être admis au cas par cas tels des treilles ou des pergolas pour habiller les accès au stationnement.

7. Dispositions générales

En zone UA, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.
A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 m.

- **En secteur UAa :** Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul.
- **Dans le sous-secteur UAa-1 :** Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.



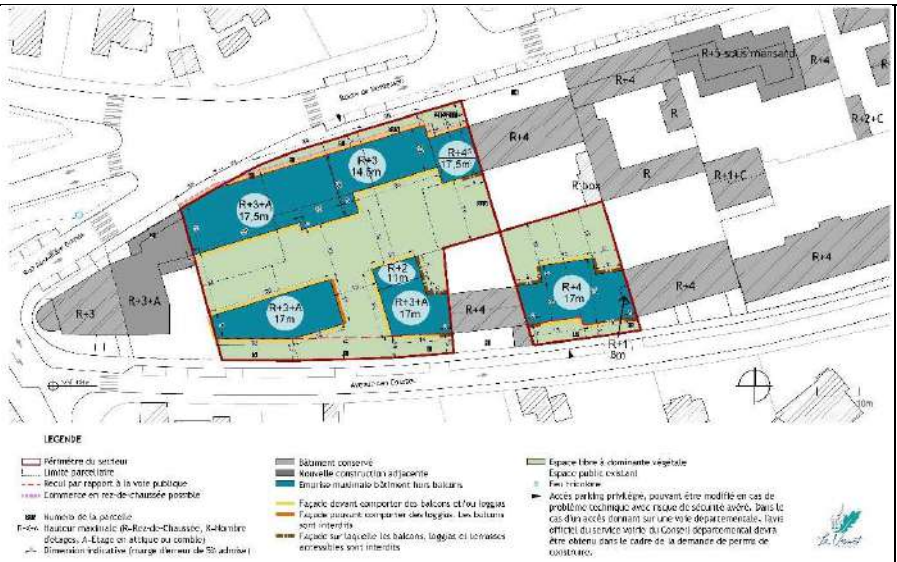
- ***Dans le sous-secteur UAa-2*** *: Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.*
  Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.
  La marge de recul devra être à dominante végétale.

Application :

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

Les constructions sont implantées de façon à s'aligner avec les bâtiments mitoyens afin d'assurer des fronts urbains homogènes et limiter l'impact de la nouvelle construction sur les bâtiments voisins.

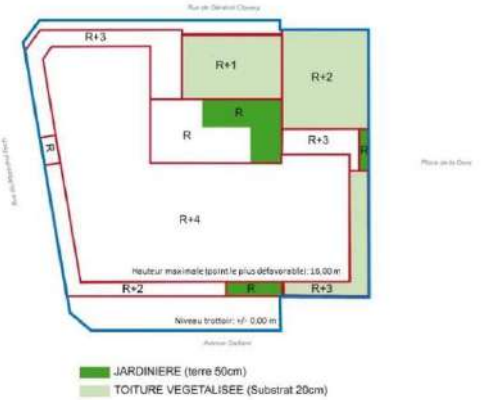
Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



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

- **En Secteur UAc** : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 0,50 m pouvant être moindre en cas de configuration particulière, angle, pan coupé…
  Le document graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



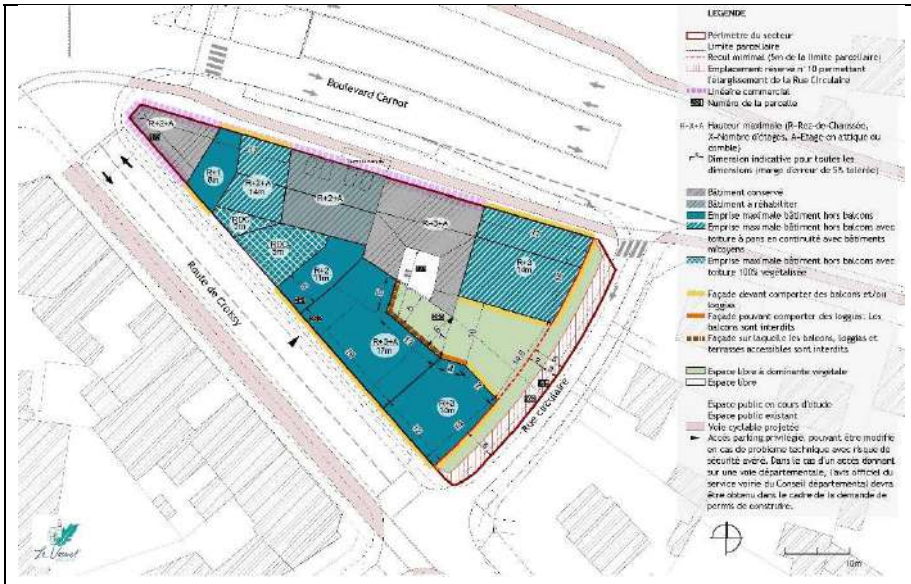
- ***En secteur UAd :*** *Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.*
  Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons
  La marge de recul devra être à dominante végétale

Application :

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

Les constructions sont implantées de façon à s'aligner avec les bâtiments mitoyens afin d'assurer des fronts urbains homogènes et limiter l'impact de la nouvelle construction sur les bâtiments voisins.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



- **Constructions implantées à l'alignement** : Les saillies en façade sur rue, de constructions implantées à l'alignement, sont autorisées à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux et de ne pas dépasser une épaisseur supérieure à 0,50 m.
- **Constructions implantées en recul de l'alignement :** Les saillies en façade de constructions implantées en recul de la rue ne sont pas règlementées. Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager.

Dispositions particulières

- **Pour les terrains des secteurs UAa et UAb limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb)** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement.
- **Il est exigé un recul minimum de 6 m** pour les terrains situés :
  - Sur l'îlot central de la Place du Marché,
- **Il est exigé un recul minimum de 5 m** pour les terrains situés :
  - Boulevard Carnot (section rue Villebois-Mareuil / Avenue du Général de Gaulle)
  - Avenue Gallieni,
  - Rue Circulaire.
- **Il est exigé un recul minimum de 4 m** pour les terrains situés :
  - Rue du Maréchal Joffre (section rue Alphonse Pallu / Place de la Gare)
  - Avenue du Général de Gaulle
- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m afin de limiter l'impact visuel.
- **Pour les constructions implantées à l'alignement**, un recul total ou partiel de la construction pourra être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
  - Pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
  - Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

○ Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ; ○ Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue. ➢ Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager ; – *Une saillie et/ou* un recul partiel *(le)* est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Il peut être constitué ~~*d'une terrasse ou d'une loggia…*~~ *d'une terrasse, d'une loggia…* – **Pour les constructions existantes *hors annexes*** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification d'aspect* de constructions existantes *à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014,* dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.	*Cf. section 3.5.2 du présent rapport – amélioration d'articles du règlement* *Cette mise à jour permet d'ajouter des possibilités de traitement architecturaux permettant d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade.*
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **9. Champ d'application** Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain. Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR. Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches …), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite sur construction existante ou à créer. **10. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** – **Dans une bande maximale de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux**,** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Il est exigé un retrait en limite de fond de terrain. – **Au-delà de la bande de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux**,** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin. Dans ce cas, l'implantation sur les deux côtés est possible. Cette dernière possibilité ne pourra concerner qu'un seul bâtiment par terrain. A	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

l'exception de cette possibilité, il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

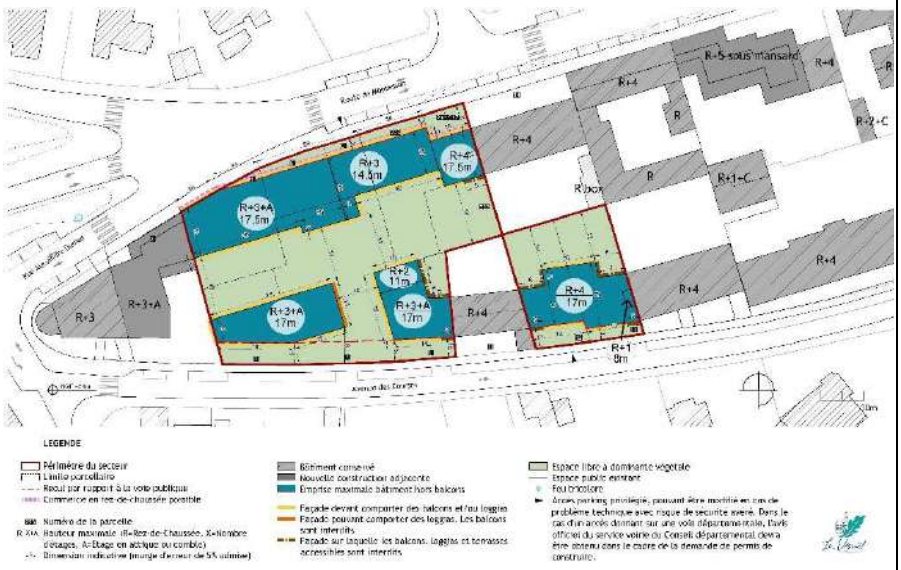
- **Dans le sous-secteur UAa-1,** les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.

  Le document graphique prévaut sur le règlement.



- ***Dans le sous-secteur UAa-2,*** *les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse. Le document graphique prévaut sur le règlement.*

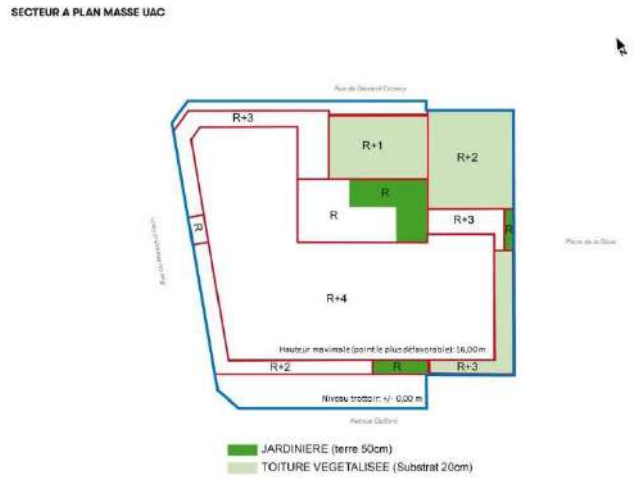
  Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.



- **En secteur UAb**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond ou en retrait.

- **En secteur UAc,** les constructions nouvelles peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



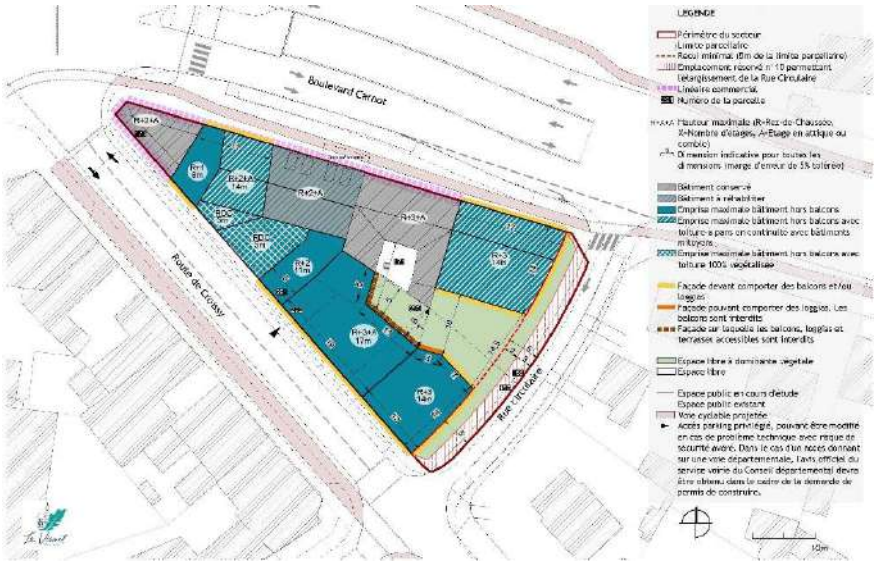
Application :

Le secteur à plan de masse indique graphiquement les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (hors balcons).

Les constructions du plan de masse sont implantées en alignement de façon à préserver la lumière et les vues des constructions contigües.

- ***Dans le secteur UAd,*** *les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse. Le document graphique prévaut sur le règlement.*

  Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.



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

11. Calcul des retraits

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

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

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

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

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

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

Pour le calcul des retraits :
La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin.
Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

12. Dispositions particulières

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

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *modification de l'aspect* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014,* implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

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

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

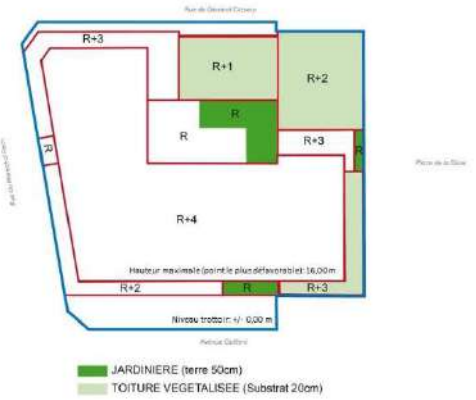
Règle générale

En tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction doit respecter les marges minimales suivantes :

- Dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m.
- Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (H/2), avec un minimum de 6 m.
- Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :
  - Les 2 annexes peuvent être accolées,
  - Si les annexes ne sont pas accolées, la distance minimale entre les annexes est de 3 m.

- **En secteur UAc**, les constructions nouvelles peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



- ***En sous-secteur UAa-2 et en secteur UAd,*** *les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.*

  Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.

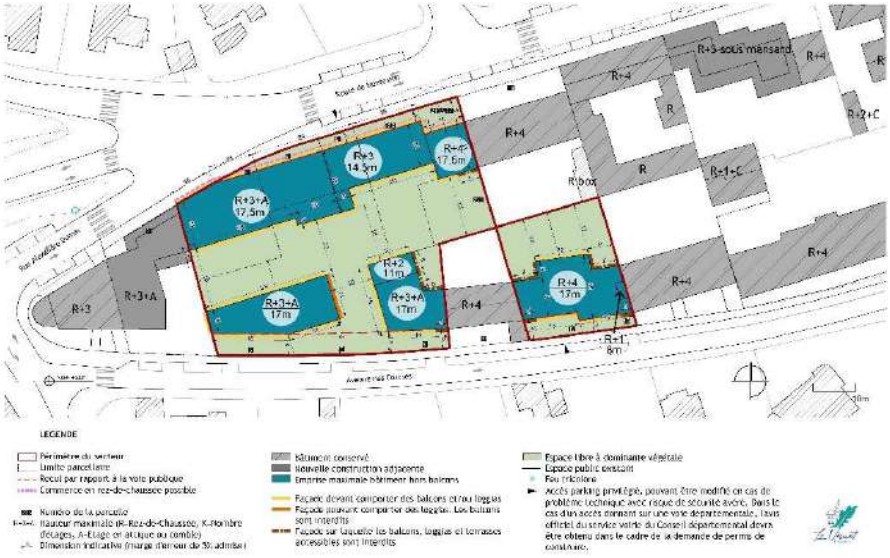
Application :

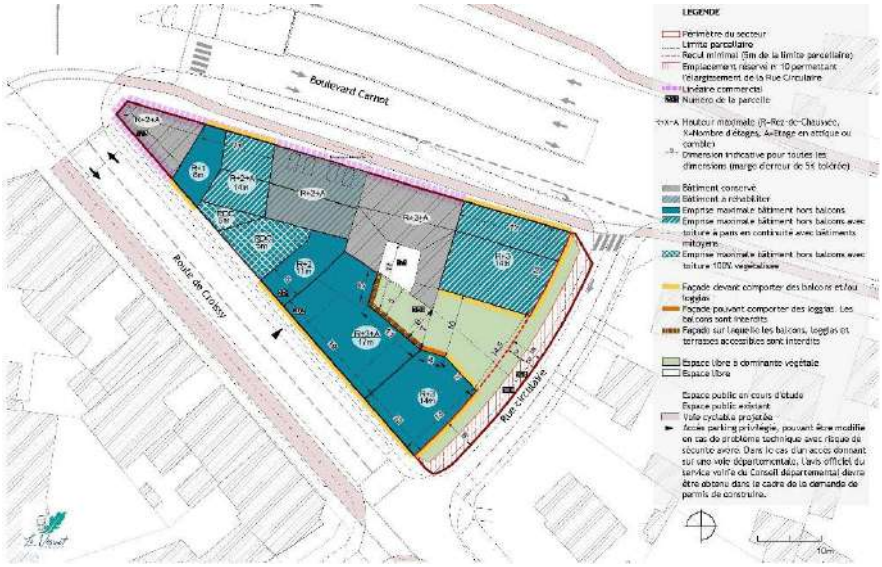
Le secteur à plan de masse indique graphiquement les distances minimales des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (hors balcon).

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Pour le secteur UAd, en tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction, dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte au moins une baie, est de 3 m minimum.

Le document graphique prévaut sur le règlement.





Pour le calcul des retraits :

Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;

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

Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou *de modification de l'aspect* d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU *soit le 13 février 2014*, implantée avec une distance moindre :

- Ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximale de 0,30 m ;
- Ils peuvent être réalisés s'ils sont sans effet au regard de la présente règle ou s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au

Les constructions du plan de masse sont implantées de manière à limiter les vis-à-vis, de préserver la lumière et les vues des constructions contigües et de permettre la réalisation d'un cœur d'îlot ouvert et végétalisé.

Pour le secteur UAd, à l'intérieur des emprises maximale 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

regard de cette règle (par exemple pour des extensions qui ne dépassent pas le prolongement des murs existants).

- Dans le cas de *la modification de l'aspect* de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU *soit le 13 février 2014*, dont les façades possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe 8.2 ne sont pas respectées.

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

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

16. Règle générale

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



- ***Dans le sous-secteur UAa-2,*** *L'emprise au sol maximale des constructions doit correspondre à l'emprise indiquée sur le document graphique hors balcons. Le document graphique prévaut sur le règlement. Par conséquent, dans le sous-secteur UAa-2, la projection des balcons n'est pas calculée dans l'emprise au sol.*

  L'emprise en sous-sol est fixée à 60% pour le sous-secteur UAa-2.

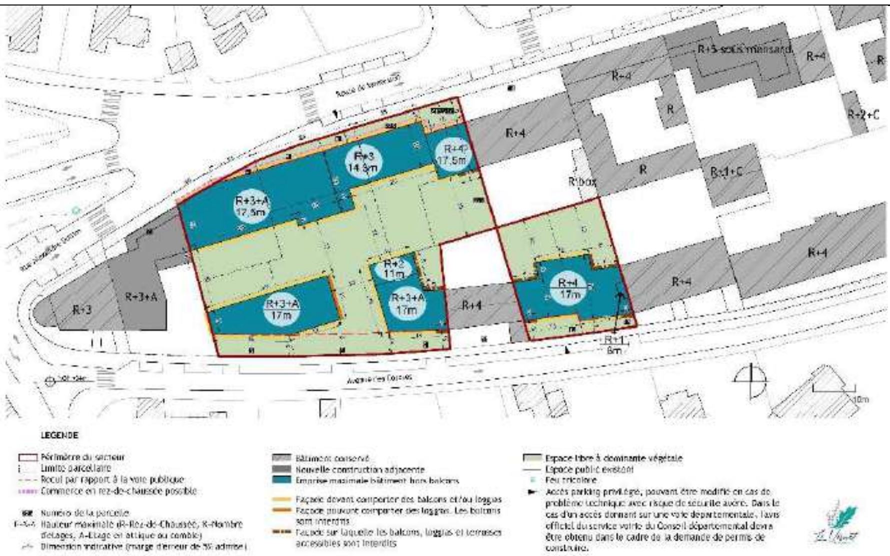
Application :

Le secteur à plan de masse indique graphiquement le lieu d'implantation maximale de l'emprise au sol. Dans ce sous-secteur, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour laisser des possibilités d'expression architecturale des futurs projets.

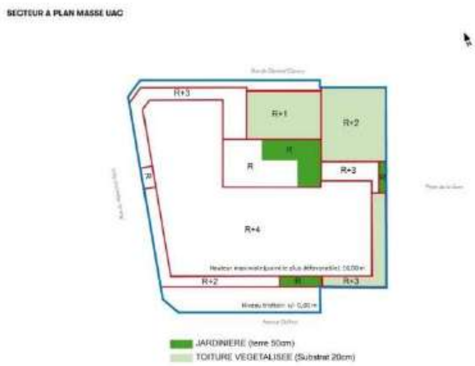
Les emprises au sol et en sous-sol sont limitées afin de permettre la réalisation d'un cœur d'îlot ouvert et végétalisé.

L'emprise au sous-sol demeure inchangée à 60%.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



– **En secteur UAc**, dans les polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % de la surface du polygone défini sur le document graphique.



– ***En secteur UAd,*** *l'emprise au sol maximale des constructions doit correspondre à l'emprise indiquée sur le document graphique hors balcons. Le document graphique prévaut sur le règlement. Par conséquent, dans le secteur UAd, la projection des balcons n'est pas calculée dans l'emprise au sol.*

L'emprise en sous-sol est fixée à 90% pour le secteur UAd.

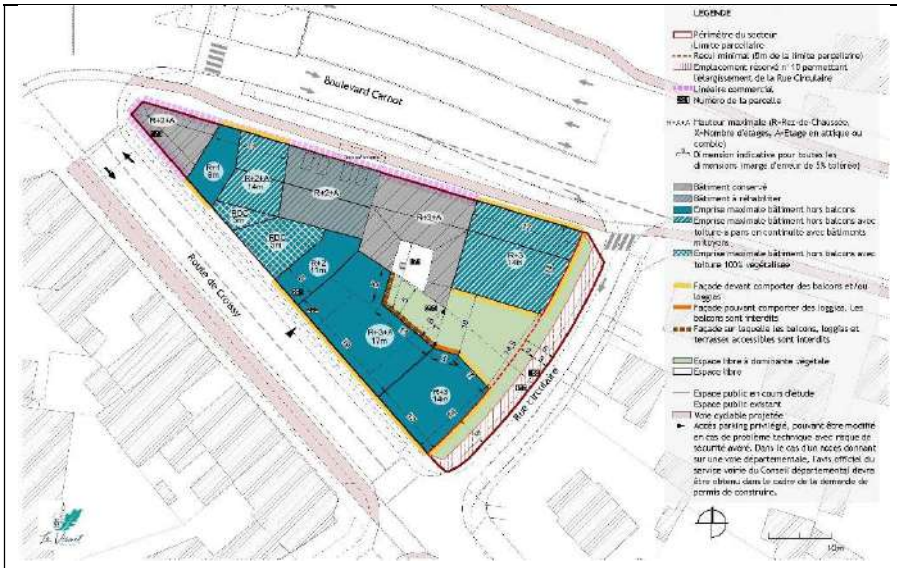
Application :

Le secteur à plan de masse indique graphiquement le lieu d'implantation maximale de l'emprise au sol. Dans ce sous-secteur, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour laisser des possibilités d'expression architecturale des futurs projets.

Les emprises au sol et en sous-sol sont limitées afin de permettre la réalisation d'un cœur d'îlot ouvert et végétalisé.

Au regard de la configuration de l'ilot dont une partie sera seulement réhabilitée et de la complexité de sa future exploitation, l'emprise au sous-sol maximum passe de 80 à 90%.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



- Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics *ou d'intérêt collectif* (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc.…). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Amélioration d'articles du règlement.

17. Dispositions particulières

Des travaux de surélévation ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante hors annexes, dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, est supérieure à l'emprise maximum autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Amélioration d'articles du règlement.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

18. Champ d'application

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

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

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

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

Ces dispositions s'appliquent à tous les secteurs et sous-secteurs de la zone UA.

Ces dispositions existantes s'appliquent également aux nouveaux règlements sur les secteurs à plan de masse.

19. Règle générale

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

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

A L'exception des *sous-secteurs UAa-1 et UAa-2 et des secteurs UAc et UAd,* les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques suivants.

Il ne faut pas confondre deux notions : celle de « secteur des plans des hauteurs » et celle de « secteur du PLU » ; la première correspond à une subdivision pour l'application de la règlementation des hauteurs, tandis que la seconde correspond à une subdivision des zones du PLU.

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

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain.
Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m.
En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m.

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

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

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

Ces hauteurs sont minorées de 3m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de ~~*15m*~~ *13m* d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

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

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 13 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit

Application :

Les précisions apportées indiquent que le secteur à plan de masse ne se conforme pas aux règles générales. Le document graphique prévaut sur le règlement.

Pour une meilleure compréhension des règles, nous avons bien précisé la différence entre les secteurs et les sous-secteurs du PLU et les secteurs des hauteurs.

Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Cette mise à jour permet d'assurer une plus grande finesse et adaptation à la configuration des parcelles dans un esprit d'harmonisation et de proportionnalité.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

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

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 14m.

Ces hauteurs sont minorées de 2m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de ~~*15m*~~ 10m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Cette mise à jour permet d'assurer une plus grande finesse et adaptation à la configuration des parcelles dans un esprit d'harmonisation et de proportionnalité.

- **Secteur E *des plans des hauteurs (noté en violet sur le plan des hauteurs)***: La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place du Marché ne peut excéder 9m, comptée à partir du niveau de la dalle.
- **Secteur F *des plans des hauteurs (noté en jaune sur le plan des hauteurs)***: La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place de l'Eglise ne peut excéder 3,50m.

A l'exception du secteur UAb, des sous-secteurs UAa-1 et UAa-2 et des secteurs UAc et UAd, les constructions nouvelles implantées au-delà d'une bande de 15 m de profondeur comptée à partir des voies publiques ou du recul imposé (cf. article UA 6), ne peuvent dépasser une hauteur totale de 6,50m au faîtage ou à l'acrotère.

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

20. Dispositions particulières

- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.

Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Amélioration d'articles du règlement

- Des travaux d'extension ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- Le long des « linéaires commerciaux », la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 4 m minimum calculée entre le plancher et le niveau de plancher de l'étage supérieur.

Dans tous les cas, un seul niveau de combles est autorisé.

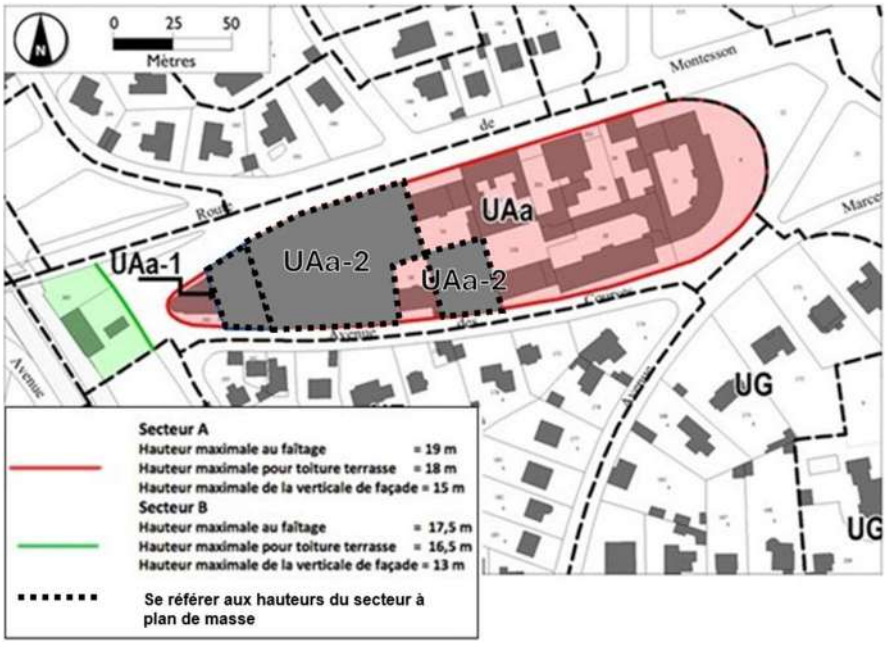
➢ *Dans les secteurs couverts par le SPR :*

- Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher ;
- Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
-

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

- Hauteur des étages courants : 3m au minimum ;
- Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement

Ilot des Courses



Application :

Le plan des hauteurs de l'îlot des Courses est modifié pour intégrer le sous-secteur UAa-2.

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



- ***Dans le sous-secteur UAa-2,*** *dans les polygones d'implantation, les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique hors acrotères d'une hauteur maximale de 1m.*
  L'étage en attique doit être positionné avec un retrait minimal de 0,50 m par rapport à la façade de l'étage inférieur.
  Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :
  - *Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès Lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;*
  - *Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.*
  - *Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faitière, clocheton, frise et/ou fronton qui ornementent ou finissent une façade.*

Application :

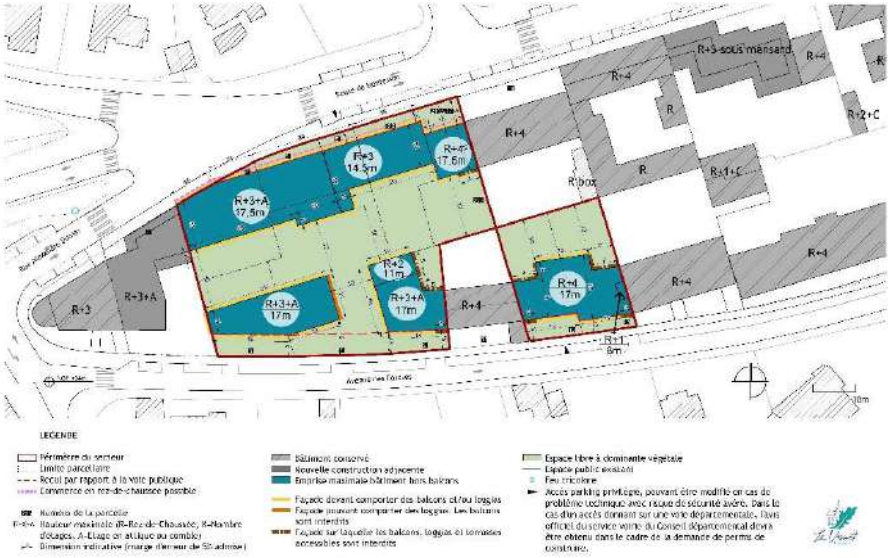
L'étage en attique doit être positionné avec 0,50m de recul afin de réduire la perception du volume des futurs bâtiments et d'être conforme au SPR.

Les précisions apportées indiquent que le secteur à plan de masse prévaut sur le règlement.

Le calcul des hauteurs est repris du règlement général.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Le document graphique prévaut sur le règlement.

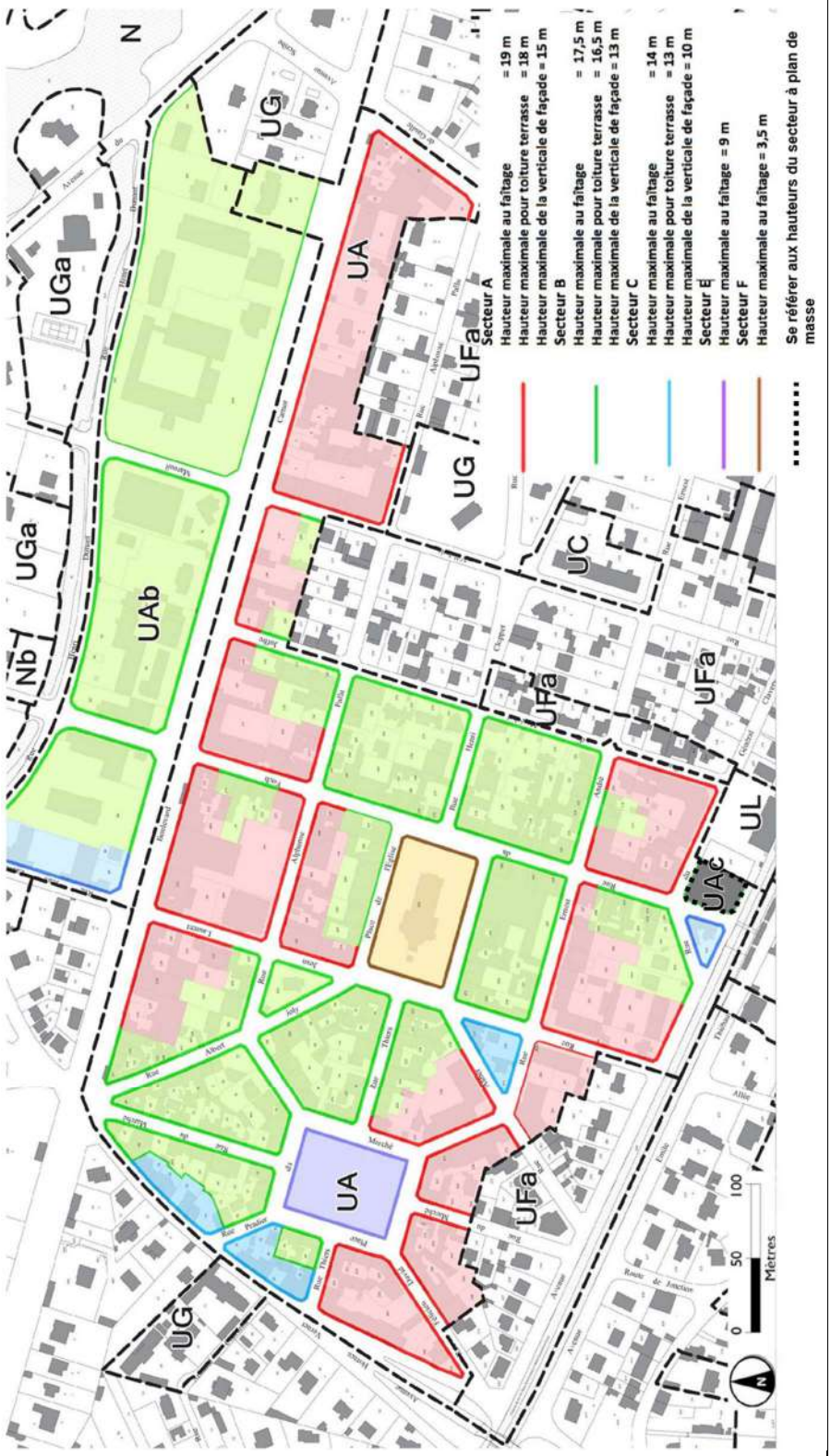


LEGENDE

- Périmètre du secteur
- Limite parcellaire
- Recul par rapport à la voie publique
- Commerce en rez-de-chaussée possible
- Numéro de la parcelle
- R+4: Hauteur maximale (R=Rez-de-Chaussée, 4=Nombre d'étages, A=Etage en attique ou combles)
- Dimension indicative (marge d'erreur de 50 cm max.)
- Bâtiment conservé
- Nouvelle construction adjacente
- Emprise maximale bâtiment hors balcons
- Façade devant comporter des balcons et/ou loggias
- Façade pouvant comporter des loggias. Les balcons sont interdits
- Façade sur laquelle les balcons, loggias et terrasses accessibles sont interdits
- Espace libre à dominante végétale
- Espace public ouvert
- Feu tricolore
- Accès parking privatif, 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Secteur Centre-ville – Le Village

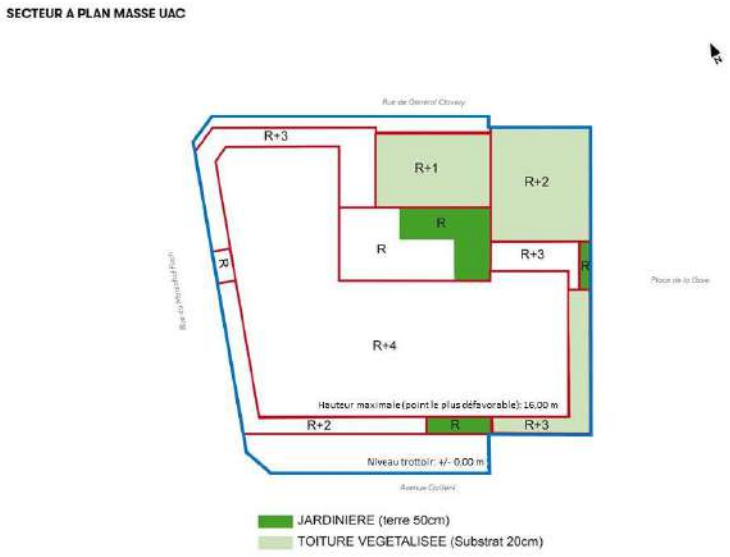


Dans le secteur UAc, dans les polygones d'implantation, la hauteur maximale est fixée sur le document graphique.

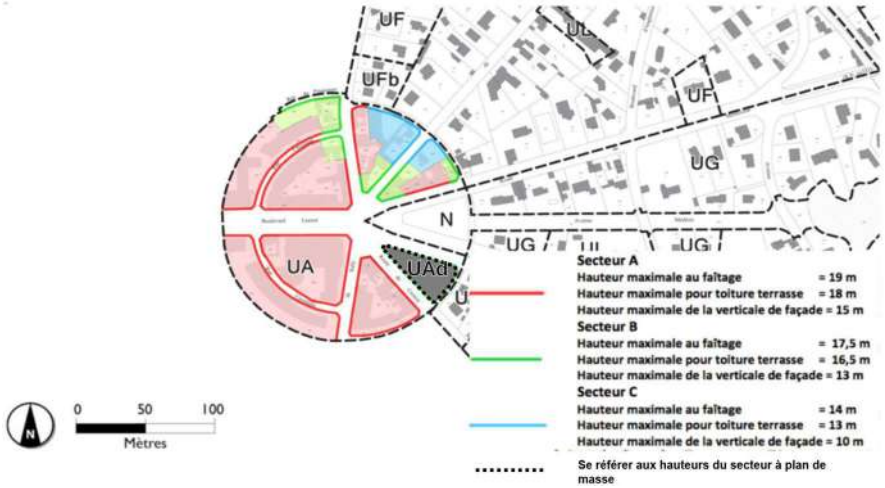
Application :

Le plan des hauteurs du secteur Centre-ville – Le Village est mis à jour pour intégrer le secteur UAc (régularisation pour insérer le secteur à plan de masse de la résidence étudiante de la modification du 1er octobre 2020).

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



Carrefour de la République (hors SPR)



Dans le secteur UAd, *dans les polygones d'implantation, les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique hors acrotères d'une hauteur maximale de 1m.*
L'étage en attique doit être positionné avec un retrait minimal de 0,50 m par rapport à la façade de l'étage inférieur.
Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

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

Le document graphique prévaut sur le règlement.

Application :

Le plan des hauteurs de l'îlot République est modifié pour intégrer le secteur UAd.

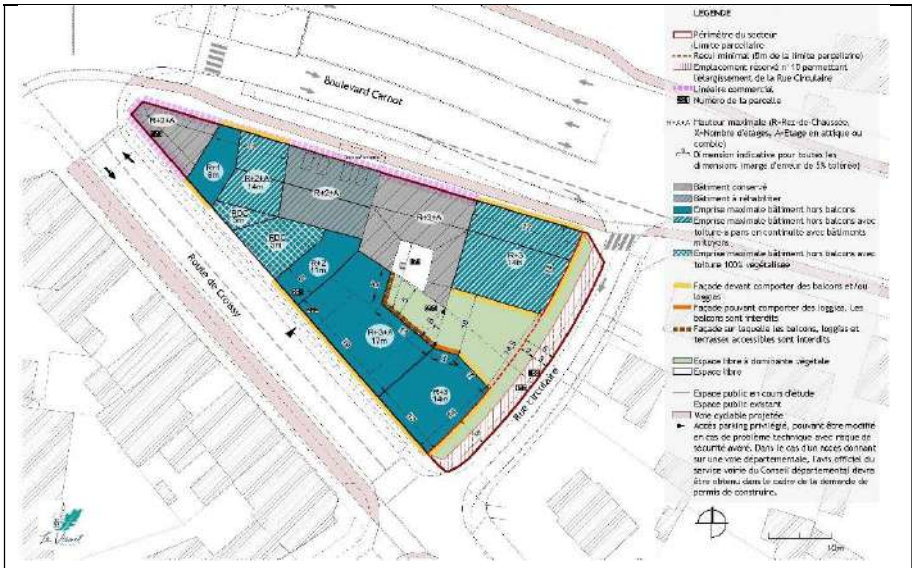
Application :

L'étage en attique doit être positionné avec 0,50m de recul afin de réduire la perception du volume des futurs bâtiments et d'être conforme au SPR.

Les précisions apportées indiquent que le secteur à plan de masse prévaut sur le règlement.

Le calcul des hauteurs est repris du règlement général.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

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

Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et elles seront de préférence encastré dans les murs.

Constructions nouvelles

Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.
Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et elles seront de préférence encastré dans les murs.

Toitures

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits.
La toiture d'une construction comportant un niveau en rez-de-chaussée devra être traitée en terrasse accessible ou végétalisée, sans aucun édicule technique. Les autres toitures terrasses seront traitées avec des matériaux apparents autres qu'une protection d'étanchéité, et des végétalisations sont à favoriser (plantations, gazon…).

Clôtures

Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures implantées à l'alignement ou dans la marge de recul ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 2 m comptée à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits. Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
Les clôtures existantes correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront conservées et restaurées.

Les clôtures nouvelles et les modifications de clôtures autres que celles correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés (simplicité de forme et de matériaux).

Elles reprendront l'un des modèles suivants :

- Dans les secteurs concernés par le SPR :

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- Grille simple en ferronnerie sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

➢ Dans les secteurs hors SPR :

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m compté à partir du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- Grille simple en ferronnerie sans soubassement ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m. Les pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 4 m pour un accès simple et 5 m en cas de double sens.

Les clôtures situées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd, *les clôtures seront ajourées sans dispositif d'occultation et doublées d'une haie vive d'essences locales.*

1/ Les clôtures nouvelles donnant sur l'espace public reprendront l'un des modèles suivants :

- *Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,70 m ;*
- *Grille simple en ferronnerie sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel.*

2/ Pour les clôtures entre les limites séparatives :

il est préconisé de ne pas implanter de clôtures sur les limites séparatives en cœur d'îlot ; A défaut, seules les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 1m sont acceptées. Elles doivent impérativement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

Application :

Dans le sous-secteur UAa-2 et UAd, il est préférable de ne pas intégrer de clôture ou, à défaut, de limiter sa hauteur afin de créer un espace vert continu et commun aux résidents et de participer à la qualité paysagère d'ensemble.

Le règlement proposé reprend le règlement du SPR pour l'appliquer aux deux secteurs.

Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexée au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

Dispositions diverses

Energies renouvelables

➢ Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

➢ Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Panneaux solaires : Ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

○ Eolienne : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites. ○ Energies géothermiques ou aérothermiques : Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins. *Antennes et éléments de superstructure* Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue. *Locaux annexes et équipements techniques* Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés. ➢ Dans les secteurs hors SPR : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles. ➢ Dans les secteurs concernés par le SPR : Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...), les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones devront respecter les règles du SPR. *Aménagement des toitures terrasses :* *Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté…) est obligatoire. L'espace de retrait doit être obligatoirement végétalisé.*	*Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Afin d'assurer une ambiance d'intimité, cette nouvelle disposition règlement les aménagements des toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à la propriété voisine est inférieure à la hauteur de la terrasse.*
Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et sera obligatoirement réalisé en sous-sol. Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes. **Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions**	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Pour les constructions à destination d'habitation ➢ 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement. ➢ 0,75 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent. ➢ 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées. ***Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd,*** ➢ *1 place par logement ;* ➢ *0.5 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.* *Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux* Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300 m² de surface de plancher ; Pour les constructions de 300 m² de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher (à appliquer sur la surface totale dédiée au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux). *Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier* 1 place pour 8 chambres *Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* 1 place pour 300 m² de surface de plancher. Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée. **Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes** *Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de nation* L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UA 12.1, en prenant en compte la superficie de l'extension. *Pour les changements de destination*	*Application :* *Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd, Au vu de la proximité immédiate de la gare RER, le nombre de places de stationnement est réduit afin de favoriser le déplacement en mode doux et de réduire le volume des infrastructures.*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UA 12.1.

Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur *(code de la construction et de l'habitation)*.

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles
Dans le cas de garages souterrains, les rampes d'accès sont intégrées dans le bâtiment. Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni dans la marge de recul.
Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul.

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) seront prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser uniquement si elles sont affectées à un même logement.

Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations autorisées dans la zone UA, à l'exclusion des constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau, inférieures ou égales à 300 m² un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de places stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m². Pour les constructions nouvelles à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

31. Traitement des espaces libres

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

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses…), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.
La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.
A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur le système racinaires (ex. abri en bois sans dalle de ciment ou terrasses sur plot…) toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres *de haute tige* (base du tronc au niveau du sol).

Cf. Section 3.5.2 du présent rapport – Clarification de la règle.

Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 15 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m².
Il doit être planté au minimum un arbre *de haute tige* par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle.
Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation.

Cf. Section 3.5.2 du présent rapport

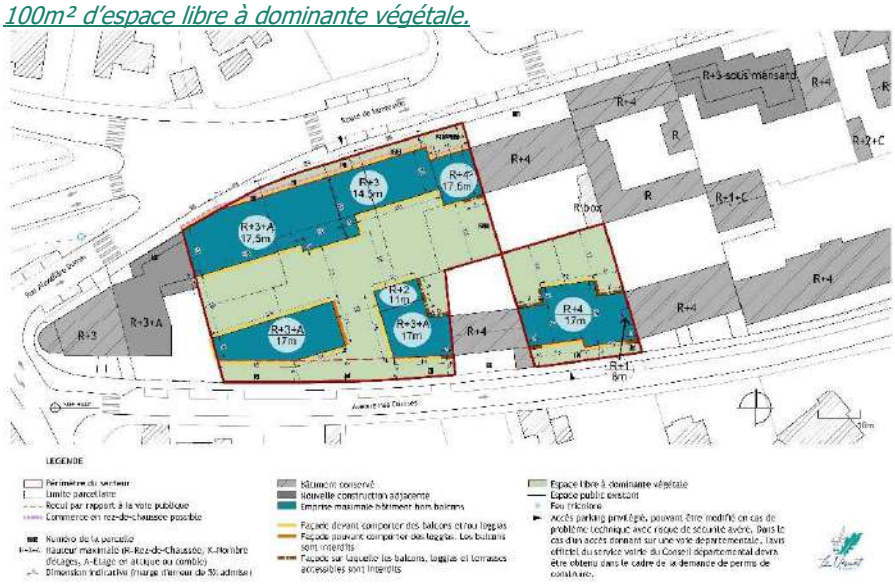
En secteur UAa-1, les espaces libres sont délimités dans le document graphique. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



En sous-secteur UAa-2, *les espaces libres sont délimités dans le document graphique.*
Le document graphique prévaut sur le règlement.
Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées (hors nécessités techniques) et/ou accueilleront des panneaux photovoltaïques.
Il est fortement encouragé d'équiper les toitures en pente bénéficiant d'une bonne orientation de panneaux photovoltaïques.
Les toitures terrasses ne sont pas accessibles pour les bâtiments donnant sur l'Avenue des Courses (hors nécessités techniques, d'entretien et de gestion des espaces végétalisés). Sur la Route de Montesson, en cas de toitures terrasses accessibles, la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m minimum par rapport au nu de la façade est obligatoire. L'espace de retrait doit être obligatoirement végétalisé.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100m² d'espace libre à dominante végétale.



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

Application :

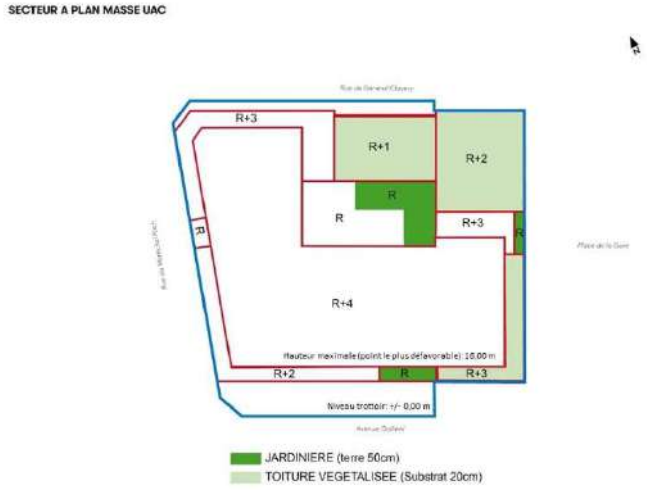
Les constructions sont positionnées de sorte à créer des espaces libres généreux permettant la réalisation d'espaces paysagers qualitatifs.

La végétalisation des espaces libres et des toitures terrasses est encouragée afin de limiter les ilots de chaleur.

Cette disposition a été ajoutée / intégrée à la modification du PLU comme mesure d'évitement à la suite de l'évaluation environnementale réalisée et jointe en annexe.

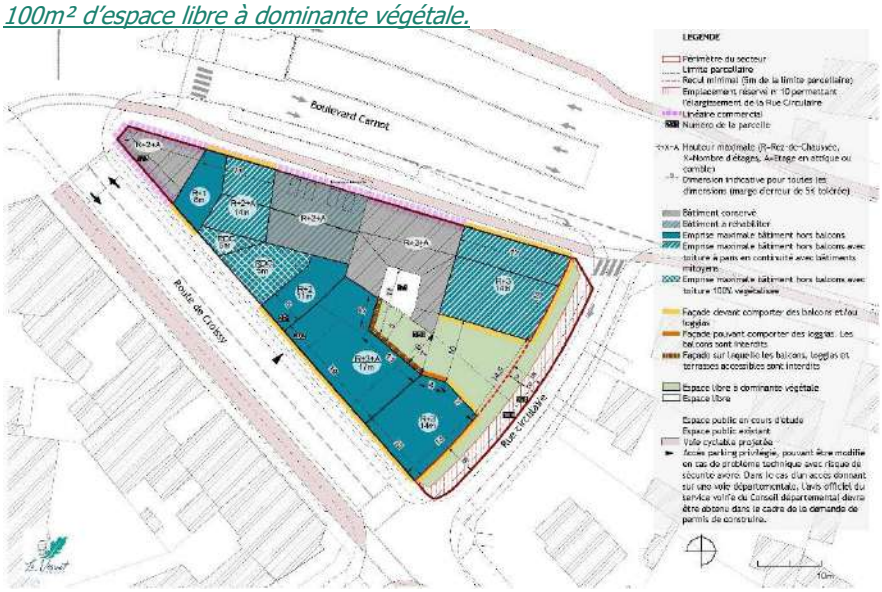
Afin d'éviter les vues plongeantes sur les tiers, un dispositif de mise à distance de 2m minimum est obligatoire pour les toitures terrasses accessibles.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



En secteur UAd, *les espaces libres sont délimités dans le document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.*
Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées (hors nécessités techniques) et/ou accueilleront des panneaux photovoltaïques.
Il est fortement encouragé d'équiper les toitures en pente bénéficiant d'une bonne orientation de panneaux photovoltaïques.
En cas de toitures terrasses accessibles, la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m minimum par rapport au nu de la façade est obligatoire. Pour les terrasses donnant sur la rue circulaire, la mise à distance est portée à 7m minimum par rapport au nu de la façade. L'espace de retrait doit être obligatoirement végétalisé.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100m² d'espace libre à dominante végétale.



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

34. Espaces verts à protéger

Application :

Les constructions sont positionnées de sorte à créer des espaces libres généreux permettant la réalisation d'espaces paysagers qualitatifs.

La végétalisation des espaces libres et des toitures terrasses est encouragée afin de limiter les ilots de chaleur.

Cette disposition a été ajoutée / intégrée à la modification du PLU comme mesure d'évitement à la suite de l'évaluation environnementale réalisée et jointe en annexe.

Afin d'éviter les vues plongeantes sur les tiers, un dispositif de mise à distance de 2m minimum est obligatoire pour les toitures terrasses accessibles.

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc… **35. Arbres remarquables** Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.2 – Modification de l'assiette foncière de l'emplacement réservé n°1

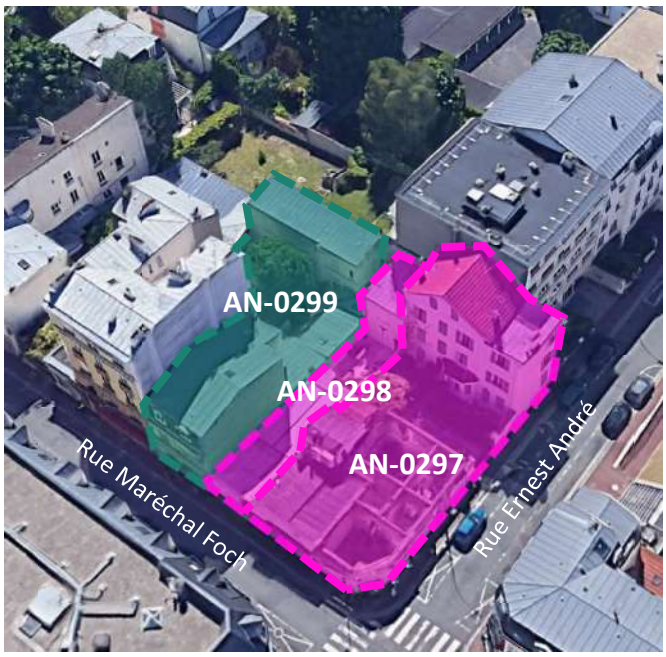
➢ Motivation

Cette modification a pour objet l'agrandissement de l'assiette foncière de l'emplacement réservé n°1 afin d'y inclure la parcelle AN-299 (au 7bis rue du Maréchal Foch, d'une contenance d'environ 291m²). Dans un contexte général de rareté foncière cette modification est motivée par la volonté d'assurer en centre-ville du Vésinet la réalisation d'opérations vertueuses et cohérentes avec le tissu urbain environnant, qui ne créent pas de délaissés fonciers, ou qui n'obèrent pas l'évolution future de parcelles mutables.

En l'occurrence, la parcelle AN-299, aujourd'hui peu dense et de forme complexe (R+1+comble sur rue, la majorité de la surface de la parcelle étant en retrait de l'alignement à l'espace public) présente une forte continuité morphologique avec les parcelles AN-297 et 298 de l'ER n°1. La non-mobilisation de la parcelle AN-299 dans le cadre d'une opération de construction sur l'emplacement réservé n°1 contraindrait fortement les possibilités de mutation du secteur, en particulier celles de la parcelle AN-299.

Plan et vue à vol d'oiseau – repérage de l'ER n°1 actuel et de la parcelle AN-299 :

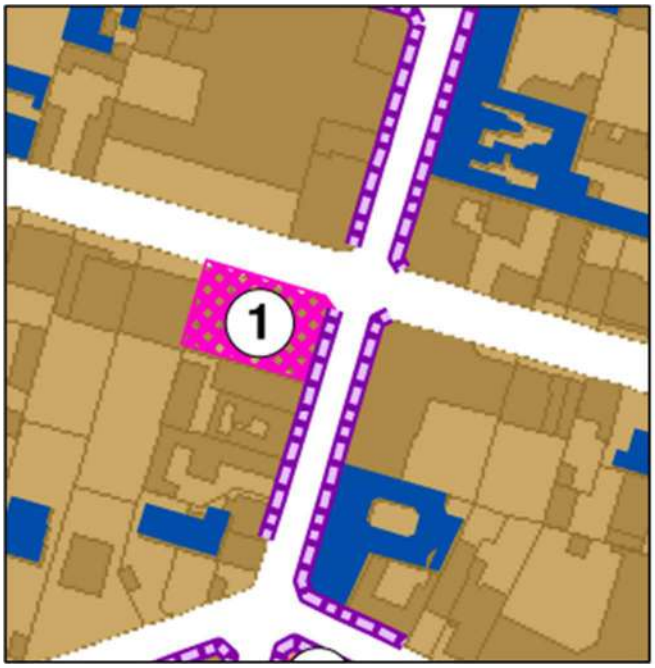




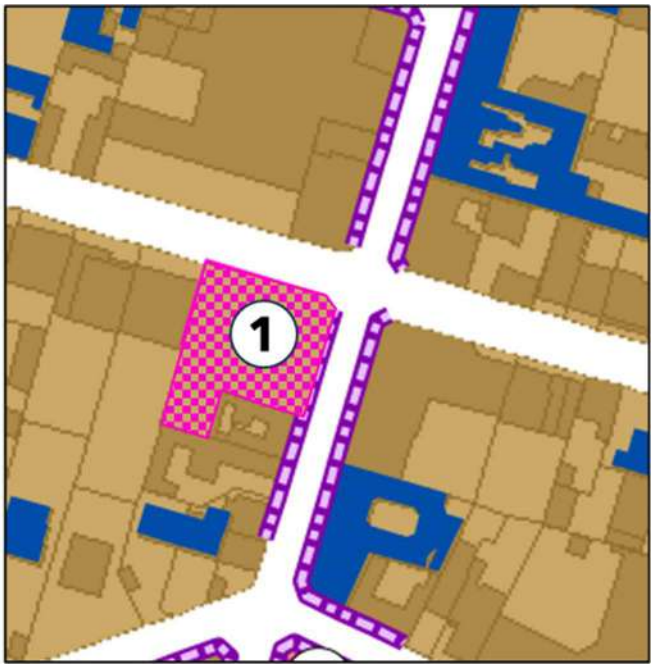
Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

➢ Les modifications apportées au plan de zonage

Plan existant (approuvé au 1er octobre 2020)



Proposition de modification



L'emplacement réservé n°1 sera étendu pour inclure la parcelle AN-299. La surface de l'emplacement réservé sera portée de 530m² à 821m².

➢ Les modifications apportées à l'annexe 7 du PLU – emplacements réservés

Extrait du tableau existant – annexe 7 (approuvé au 1er octobre 2020)

N°ER sur plan de zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	9-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297 et 298	530 m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements

Proposition de modification

N°ER sur plan de zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	7bis-9-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297, 298 et 299	821 m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 25 logements

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.3 – Ajustement de dispositions réglementaires en zone UG

Dans le cadre de la révision du POS en PLU approuvé le 13 février 2014, la superficie minimale des terrains constructibles a été augmentée de 1000 à 1200m² en zone UG.

La création de la zone UG avait pour objectif de réguler le morcellement foncier spéculatif de certains secteurs du Vésinet caractérisés par la présence pavillonnaire au centre de grandes parcelles très végétalisées. Elle est décrite ainsi dans le rapport de présentation du PLU 2014 :

« *La zone UG correspond aux quartiers résidentiels les plus emblématiques caractérisés par de grandes parcelles en contact avec les pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et rivières. Elle comprend un secteur UGa pour les terrains les plus vastes, aux caractères d'origine de la Ville-Parc encore présents. Elle reprend pour partie la zone UHa du POS.* »

Or certaines parcelles, dont la surface est comprise entre 1000 et 1200m², ne présentaient pas de constructions principales lors de leur classement en zone UG et se retrouvent aujourd'hui en déshérence au sein d'un tissu urbain constitué.

Dans le cadre de cette modification, nous proposons d'introduire une exception en zone UG (hors zone UGa), afin de permettre la construction des parcelles qui ne comportent pas de construction principale à la date d'approbation du PLU, et dont la surface est supérieure à 1000m².

Cette réduction du seuil de taille minimale de surface en zone UG (- 200m²) est proposée pour les seules parcelles ne comportant pas de construction principale à la date d'approbation du PLU. Devenues inconstructibles, ces dernières sont en déshérence alors même que la pression foncière est intense et qu'elles déparent dans le paysage urbain.

Cette disposition impactera une ou deux parcelles de la zone UG. Les autres dispositions du règlement de la zone UG restent inchangés.

Article UG 5 - Superficie minimale des terrains constructibles **Dispositions générales** La superficie minimale des terrains est fixée à 1200 m², portés à 2000 m² en **secteur UGa**. **Dispositions particulières** Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou *de modification de l'aspect* de constructions existantes dont le terrain d'assiette a une superficie inférieure à la règle *édictée au paragraphe 1 de l'article UF5* à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014,* ces travaux peuvent néanmoins être réalisés dans la limite des autres règles du présent règlement. *En secteur UG, hors secteur UGa, la superficie minimale des terrains constructibles est réduite à 1000 m² pour les parcelles existantes et ne présentant pas de construction principale à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014.*	*Cf. section 3.5.2 du présent rapport – Amélioration d'articles du règlement.* *Cette modification est proposée afin d'éviter la déshérence des parcelles ne comportant pas de construction principale à la date d'approbation du PLU et devenues inconstructibles dans un contexte de pression foncière qui s'intensifie afin d'éviter qu'elles déparent dans le paysage urbain.*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.4 – Amélioration du règlement écrit existant

Dans une volonté de clarifier le règlement et de fluidifier le processus d'instruction, la ville du Vésinet a décidé, dans le cadre de la présente modification, d'améliorer des formulations et d'adapter certaines dispositions qui posent des difficultés d'application. Les modifications apportées concernent :

- Amélioration de définitions de termes du lexique et des dispositions communes
- Amélioration de la rédaction de certains articles du règlement

3.4.1 – Amélioration de définitions de termes du lexique et des dispositions communes

Les modifications apportées aux dispositions générales du règlement écrit du PLU

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Motif
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET CONTENU DU REGLEMENT DU PLU […] En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par une règle de diversité d'habitat sur des programmes de logements au-dessus d'un seuil défini dans le présent règlement sont repérés sur un document graphique inséré en annexe du présent règlement.	**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET CONTENU DU REGLEMENT DU PLU** […] En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par une règle de diversité d'habitat sur des programmes de logements au-dessus d'un seuil défini dans le présent règlement ~~*sont repérés sur un document graphique inséré en annexe du présent règlement*~~ *figurent dans le tableau d'identification des emplacements réservés, inséré en annexe du présent règlement et sont reportés sur le plan de zonage.* Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles, *(selon le modèle de l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme qui n'est plus en vigueur depuis sa recodification).* Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 est l'article 10 qui s'applique dans la zone UA. *A noter : l'article 5 est maintenu au titre de l'alinéa 1er de l'ancien article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme issu de l'amendement n°604 présenté par M. Myard et M. Woerth en 2ème lecture à l'Assemblée nationale et recodifié à l'article L. 151-20 au 1er janvier 2016.*	*Clarification* *Clarification* *Ajout pour clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Texte actuel	Texte modifié	Motif
RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sous réserve que la destination soit autorisée dans la zone où le bâtiment est projeté, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction intervient dans un délai de 2 ans, à compter du sinistre (date du dépôt de permis de construire). […] **APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. […] **IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE (ART. 151-33 CODE DE L'URBANISME)** Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues sur le terrain d'assiette, le constructeur peut être autorisé :	**RECONSTRUCTION DE BATIMENTS ~~SINISTRES~~** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit *ou démoli* ~~par un sinistre~~ est autorisée, sous réserve que la destination soit autorisée dans la zone où le bâtiment est projeté, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que *la demande d'autorisation pour la reconstruction soit déposée dans un délai de 2 ans suivant la destruction ou la démolition du bâtiment.* *La reconstruction à l'identique s'entend d'une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli selon la même destination, la même implantation, la même surface et le même volume.* […] **APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE** Dans le cas d'un lotissement ~~*ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,*~~ *ou de division en propriété ou en jouissance* les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. *Il en va également ainsi lors de la réalisation sur un même terrain de maisons individuelles destinées à être régies par le statut de la copropriété.* […] **IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE (ART. L. 151-33 CODE DE L'URBANISME)** *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, pour cause d'une impossibilité technique qu'il devra*	*Mise en conformité article CU L111-15* *En l'état ces dispositions visent le cas du lotissement et du permis de construire valant division. Cette modification permet d'intégrer tous les types de divisions foncières.*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

1. A réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement. **2.** Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.	*justifier, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :* *1. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération* *2. soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.* *Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.* *Une concession sera considérée de long terme à partir d'une durée de 15 années consécutive.*	*Mise à jour législative et clarification*

Texte actuel	**Texte modifié**	**Motif**
AUTRES RAPPELS DE PROCEDURE […] Les coupes et abattages d'arbres remarquables répertoriés au cadastre vert départemental sont soumis à déclaration préalable.	**AUTRES RAPPELS DE PROCEDURE** […] Les coupes et abattages d'arbres remarquables répertoriés ~~*au cadastre vert départemental*~~ *à l'annexe 4 du PLU et au Plan de localisation des arbres remarquables et des espaces verts à protéger* sont soumis à déclaration préalable.	*Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Les modifications apportées au lexique et aux dispositions communes au règlement

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Motif
ALIGNEMENT Limite entre un terrain privé ou public, support de construction existante ou prévue et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement des constructions tel qu'il existe ou tel qu'il est projeté.	**ALIGNEMENT** *L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public ou la limite entre le terrain et une voie privée.* *L'alignement désigne également :* *-La limite d'un emplacement réservé inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour,* *-La limite entre le terrain et une emprise publique ou une voie prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les secteurs à plan de masse.*	*Clarification*
ANNEXE L'annexe constitue une construction et non une extension de la construction principale. C'est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. C'est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale, notamment : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélo, abri de jardin, atelier non professionnel, abri non clos… L'annexe ne sera en aucun cas affectée à une vocation d'habitation ou de local professionnel.	**ANNEXE** *L'annexe constitue une construction indépendante de la construction principale et/ou de la construction secondaire, non contigüe, et non pas une extension de ces dernières. C'est une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale et/ou secondaire. C'est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière.* *Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :* - *C'est une construction non affectée à l'habitation qui ne peut constituer des pièces à vivre, même semi-permanentes ou saisonnières ;* - *Il s'agit d'une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélo, remise, abri de jardin, poolhouse (maison de piscine), atelier, abri non clos, tel qu'un stockage de bois ou un abri de stationnement, sauna, jacuzzi, spa…, sans que jamais l'annexe puisse être utilisée en tant que logement, local d'activités ou de*	*Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	bureau pouvant recevoir ou non du public ou des tiers professionnels.	
ARBRES DE HAUTE TIGE Arbre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc. Il est demandé de respecter les distances suivantes : -6 à 8 m entre les arbres -5 m à compter de tout point de la construction la plus proche d'une hauteur supérieure à 0,60 m jusqu'au collet qui fait face. Pour les plantations, la circonférence minimum du tronc, à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle. […]	**ARBRES DE HAUTE TIGE** Arbre *laissé en port libre* atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc. Il est demandé de respecter les distances suivantes : -6 à 8 m entre les arbres -5 m à compter de tout point de la construction la plus proche d'une hauteur supérieure à 0,60 m jusqu'au collet qui fait face. Pour les plantations, la circonférence minimum du tronc, à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle. […]	*Précision de la définition d'un arbre de haute tige*
Absence de définition	**BANDES ENHERBEES** *Bandes de terrains enherbées -pouvant s'apparenter à des trottoirs de largeurs variables- situées dans le domaine public (en particulier le long de l'Allée de la Gare et de l'allée d'Isly). Ces bandes sont des reliquats d'anciens cheminements végétalisés du plan de composition initial de la ville du Vésinet qui ont depuis accueilli une voie carrossable. Sans être classés, ils ont une valeur intrinsèque et à ce titre tout doit être fait pour les conserver. Elles ne pourront pas être entrecoupées d'entrées charretières.*	*Ajout d'une définition pour clarification de références faites aux articles UF3 et UG3*
[…]	[…]	
BASSIN D'AGREMENT Un bassin ou étang d'agrément est une pièce d'eau artificielle, pouvant être construite en dur, qui décore un jardin, une cour ou un patio. Le bassin d'agrément à une vocation esthétique et de biodiversité.	**BASSIN D'AGREMENT** Un bassin ou étang d'agrément est une pièce d'eau artificielle, pouvant être construite en dur, qui décore un jardin, une cour ou un patio. Le bassin d'agrément à une vocation esthétique et de biodiversité. *Il est uniquement réservé à une fonction d'esthétique paysagère et/ou écosystémique de diversification des habitats.* *Il ne peut en aucun cas être destiné à un usage de loisir ou de baignade.*	*Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	Leur création ne peut s'accompagner de « maison de piscine » (poolhouse), ni de margelles et terrasses, ni d'escalier d'accès, ni de bâtiment technique. *Leur profondeur maximale sera de 0,40 m et la largeur de bordure maximale sera de 0,40 m.*	
[…] **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)** Le COS détermine la densité de construction admise sur un terrain. Suivant l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme qui le définit et précise ses modalités de calcul, le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain. En application de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, il est stipulé pour l'application du présent PLU que les droits à construire résultant du COS, pour une partie de terrain détachée depuis moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, doivent tenir compte de ceux déjà utilisés pour la totalité du terrain avant division. Il ne peut donc y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés. Il est en outre stipulé que lorsque la date de division du terrain est postérieure à la date d'approbation du présent PLU, la période de 10 ans stipulée ci-avant commence à courir à ladite date de division.	[…] **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)** Le COS détermine la densité de construction admise sur un terrain. Suivant *l'ancien* article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme qui le définit et précise ses modalités de calcul, le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain. *Suivant l'ancien* article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, il est stipulé pour l'application du présent PLU que les droits à construire résultant du COS, pour une partie de terrain détachée depuis moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, doivent tenir compte de ceux déjà utilisés pour la totalité du terrain avant division. Il ne peut donc y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés. Il est en outre stipulé que lorsque la date de division du terrain est postérieure à la date d'approbation du présent PLU, la période de 10 ans stipulée ci-avant commence à courir à ladite date de division. *Pour mémoire, le maintien de la notion de COS dans le PLU de la ville du Vésinet s'appuie sur l'alinéa 1er de l'ancien article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme issu de l'amendement n°604 présenté par M. Myard et M. Woerth en 2ème lecture à l'Assemblée nationale et recodifié à l'article L. 151-20 au 1er janvier 2016 qui dispose : «Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.»*	*Clarification* *Clarification* *Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Texte actuel	Texte modifié	Motif
CONCESSION A LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT Une concession à long terme dans un parc de stationnement public est un contrat entre l'administration publique et une personne privée, par lequel la première autorise la seconde, moyennant rémunération, à occuper des places de stationnement clairement identifiées et ce pendant une période de temps définie avec un minimum d'années consécutives de 15 ans.	**CONCESSION A LONG TERME DANS UN PARC ~~*PUBLIC*~~ DE STATIONNEMENT** Une concession à long terme dans un parc de stationnement ~~*public*~~ est un contrat entre l'administration publique et une personne privée *ou entre deux personnes privées*, par lequel la première autorise la seconde, moyennant rémunération, à occuper des places de stationnement clairement identifiées et ce pendant une période de temps définie avec un minimum d'années consécutives de 15 ans.	*Mise à jour*
CONSTRUCTION Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en surface et/ou en sous-sol.	**CONSTRUCTION** *Une construction désigne tout ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme) et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface indépendamment de la destination ainsi que tout travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.* *Cette définition inclut, pour l'application de l'article relatif à l'emprise au sol des constructions, les annexes, les piscines couvertes et non couvertes, les piscines accompagnées d'une margelle (sauf dispositions contraires du règlement).*	*Clarification*
CONSTRUCTION EXISTANTE Cette définition comporte un critère physique permettant de différencier la construction existante d'une ruine (conformément à la jurisprudence), c'est-à-dire que la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.	**CONSTRUCTION EXISTANTE** *Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.* *Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).* *Lorsque l'existence de la construction s'apprécie à la date d'approbation du PLU, la*	*Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	date à prendre en compte est celle de l'approbation de la révision du PLU, soit le 13 février 2014.	
Absence de définition **Absence de définition** […]	***CONSTRUCTION PRINCIPALE*** *La construction principale présente des dimensions et un volume plus important que les autres constructions implantées sur le même terrain et pouvant avoir la même destination.* *Elle est généralement implantée au milieu du terrain avec une mise en scène de la façade sur rue et est accompagnée de constructions secondaires et annexes souvent implantées sur les limites séparatives ou à l'alignement.* ***CONSTRUCTION SECONDAIRE*** *Une construction secondaire a généralement le même usage que la construction principale (usage d'habitation), même si elle avait souvent initialement un usage mixte (habitation au 1er étage et écuries ou garages au rez-de-chaussée).* *Elle présente des dimensions et un volume plus modeste qu'une construction principale, dont elle est dissociée et elle est le plus souvent implantée perpendiculairement à la maison principale, sur une limite séparative de terrain et contribue ainsi à mettre à l'honneur la construction principale.* […]	*Clarification, notamment pour l'application de la règle en secteur UG*
DEMOLITIONS Les démolitions sont soumises à permis de démolir, (délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2007). Constitue une opération de démolition, au sens du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.	**DEMOLITIONS** ~~*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, (délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2007).*~~ Constitue une opération de démolition, au sens du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. *Pour mémoire, il est autorisé de procéder à la démolition pour reconstruction à l'identique d'une construction si celle-ci avait été régulièrement édifiée. Pour exemple : cas d'une réfection lourde d'une véranda qui nécessite d'en démolir les façades avant de les reconstruire.*	*Les travaux de démolitions sont obligatoirement soumis à un permis de démolir conformément aux article R*421-26 à R*421-29 du code de l'urbanisme* *Suppression d'une redite des dispositions générales*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement distingue 9 destinations de constructions. […] **EMPRISE AU SOL** L'emprise au sol telle qu'elle est considérée dans le PLU du Vésinet regroupe : -Les constructions principales et annexes : leur projection verticale au sol, -Les aménagements ayant notamment pour conséquence de rendre le sol imperméable : • Surface occupée par les terrasses couvertes ou non quelque soient leur mise en œuvre et leur hauteur, • Les terrains de tennis, • Les piscines couvertes et non couvertes, les bassins d'agrément, • Toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, les rampes d'accès de parkings et garages, cheminements, etc. Le calcul de l'emprise au sol est le cumul de toutes les emprises au sol des éléments présents sur le terrain. Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme. Cas particulier / exclusion du calcul de l'emprise au sol : Sont exclus du calcul : -Les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 0,50 m de profondeur au maximum,	**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** Conformément *à l'ancien* article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement distingue 9 destinations de constructions. […] **EMPRISE AU SOL** L'emprise au sol telle qu'elle est considérée dans le PLU du Vésinet regroupe : - ~~*Les constructions principales et annexes : leur projection verticale au sol,*~~ - *La projection verticale au sol des constructions principales, secondaires et annexes et de tous les débords en surplomb.* - *Y sont inclus tous* les aménagements ayant notamment pour conséquence de rendre le sol imperméable : • *Les voies d'accès et cheminements piétons ;* • *Les* surfaces occupées par les terrasses couvertes ou non quelque soient leur mise en œuvre, leur hauteur*, et leurs matériaux,* • Les terrains de tennis, • Les piscines couvertes et non couvertes, *et leurs margelles,* les bassins d'agrément, • Toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, les rampes d'accès de parkings et garages, cheminements, etc. Le calcul de l'emprise au sol est le cumul de toutes les emprises au sol des éléments présents sur le terrain. Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme. ~~*Cas particulier / exclusion du calcul de l'emprise au sol :*~~ Sont exclus du calcul : - Les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture	*Aide à la compréhension du règlement* *Clarification et mise en cohérence avec la définition de la construction*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

-Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes de 0,30 m d'épaisseur maximum, -Les oriels et les balcons situés au-dessus d'une hauteur de 6 m à compter du terrain naturel avant travaux. -Les voies d'accès recouvertes de gravillons ou de pavés non jointifs non posés sur une dalle cimentée… […] **EMPRISE PUBLIQUE** Les emprises publiques correspondent aux rues, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.	jusqu'à 0,50 m de profondeur au maximum, - Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes de 0,30 m d'épaisseur maximum, - Les oriels et les balcons situés au-dessus d'une hauteur de 6 m à compter du terrain naturel avant travaux. - ~~*Les voies d'accès recouvertes de gravillons ou de pavés non jointifs non posés sur une dalle cimentée…*~~ - *Les aménagements paysagers qui garantissent la perméabilité des sols (voir définition).* […] **EMPRISE PUBLIQUE** Les emprises publiques correspondent aux rues, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, *sentes piétonnes, voies cyclables,* aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.	*Actualisation*

Texte actuel	**Texte modifié**	**Motif**
ESPACES VERTS Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets. Ils peuvent être sur dalle ou de pleine terre. Dans certaines zones, une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées dans les règles de l'art - avec un minimum de 20 cm à 50 cm peut être comptabilisée au titre des espaces verts. […] **EXTENSION** L'extension consiste en un agrandissement subsidiaire de la construction existante. Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun, une circulation intérieure et une contiguïté de volume. L'extension d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante concernée dans la mesure du respect du	**ESPACES VERTS** Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets. Ils peuvent être sur dalle ou de pleine terre. Dans certaines zones, une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées dans les règles de l'art - avec un minimum de 20 cm à 50 cm *d'épaisseur de terre* - peut être comptabilisée au titre des espaces verts. […] **EXTENSION** L'extension consiste en ~~*un agrandissement subsidiaire de la construction existante. Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun, une circulation intérieure et une contiguïté de volume. L'extension d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante concernée dans la mesure du respect du règlement de la zone et de l'application des*~~	*Clarification* *Clarification* *Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

règlement de la zone et de l'application des servitudes. L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Les travaux liés à une extension ne devront pas engendrer la démolition de plus du tiers du gros œuvre (hors toiture) de la construction existante.	~~*servitudes*~~ *une modification volumétrique portant agrandissement de la construction existante qui présente un lien physique et fonctionnel avec ladite construction. Ce lien se traduit notamment par un accès unique, une circulation intérieure et une contiguité architecturale et de volume.* L'extension peut être horizontale ou verticale *(surélévation)* ~~*et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*~~ *L'extension horizontale d'une construction à destination d'habitation ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante. La hauteur d'une extension horizontale ne pourra pas être supérieure à celle de la construction existante.* Les travaux liés à une extension ne devront pas engendrer la démolition de plus du tiers du gros œuvre (hors toiture) de la construction existante.	*Clarification*

Texte actuel	**Texte modifié**	**Motif**
[…] **Absence de définition**	[…] ***OPPOSABILITE DU PLU*** *Le PLU est opposable une fois les mesures de publicité réalisées et sa mise à disposition effective. Pour mémoire, le PLU opposable l'est concurremment avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et le règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme).*	*Ajout d'une définition pour clarifier la notion*
Absence de définition	***PERMEABILITE DU SOL*** *Une surface est considérée perméable dès lors que son revêtement permet l'infiltration de l'eau, de l'air et la pousse de végétation.* *Par exemple : dalle de bois à large joints végétalisées, pierre de treillis de pelouse, gravillon, etc. sans bâche imperméable.*	*Dans un souci de performance environnementale et de renforcement de la notion de ville Parc du Vésinet, la commune a souhaité restreindre sa définition « perméabilité du sol » en s'appuyant sur la définition faite par l'ADEME dans*
[…] **Absence de définition**	[…] ***SECTEUR A PLAN DE MASSE*** *L'article R.151-40 du Code de de l'urbanisme prévoit la possibilité pour le règlement du plan*	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	local d'urbanisme de définir des secteurs de plan masse en trois dimensions. *La définition d'un tel secteur permet ainsi de fixer, dans ce secteur, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique en trois dimensions, ce qui rend cet outil particulièrement adapté à des règles précises d'implantation, d'emprise et de hauteur.* *Ces secteurs font partie intégrante des documents graphiques réglementaires et opposables du plan local d'urbanisme.* *Compte tenu de l'intérêt attaché à ces documents graphiques, dans ces secteurs particuliers, le document graphique prévaut sur le règlement écrit.*	*sa fiche outil n°11 (définition du coefficient de biotope) des surfaces semi-ouvertes qu'elle distingue des surfaces semi-perméables et des espaces verts.* *Ajout d'une définition pour clarifier la notion*
[…]	[…]	
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE Les sites Patrimoniaux Remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. » La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux secteurs sauvegardés, aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques. L'essentiel de ses dispositions est codifié au livre VI du code du patrimoine.	**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE** Les sites Patrimoniaux Remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. » La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux secteurs sauvegardés, aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques. L'essentiel de ses dispositions est codifié au livre VI du code du patrimoine. *Depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont devenues des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) – celui du Vésinet ayant été approuvé le 25 janvier 2018.*	*Clarification*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.4.2 – Amélioration d'articles du règlement

Systémisation de l'expression « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC)

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
[…]	[…]	
-Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;	-Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service *public ou* d'intérêt collectif ;	*Articles UA1, UB1, UC1, UD1, UL1*
[…]	[…]	
-Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc.…).	-Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics *ou d'intérêt collectif* (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc.…).	*Articles UA9, UB9, UC9, UD6, UD7, UD9, UF9, UG9, UL9*
[…]	[…]	
-Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m à compter de la marge de recul ou de l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel.	-Pour les *constructions et* installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m à compter de la marge de recul ou de l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel.	*Article UB 6*
[…]	[…]	
-Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives ;	-Lorsqu'il s'agit *de constructions et* d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives ;	*Article UC7*
[…]	[…]	
-Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	-Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et* installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	*Article UC8*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

[…]	[…]	
Pour les constructions nouvelles à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.	Pour les *nouvelles* constructions *et installations ~~nouvelles~~* à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.	*Article UC12*
[…]	[…]	
Le coefficient d'emprise au sol des constructions est majoré de 15 % pour les équipements publics, soit un total de 55%.	Le coefficient d'emprise au sol des constructions *et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* est majoré de 15 % *~~pour les équipements publics~~*, soit un total de 55%.	*Article UD9*
[…]	[…]	
1.4 Pour les constructions nécessaires aux services publics	1.4 Pour les constructions *et installations* nécessaires aux services publics *ou d'intérêt collectif*	*Article UD12*
[…]	[…]	
Hormis dans le cas des équipements publics, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations, autorisées dans la zone UD un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	Hormis dans le cas des *~~équipements publics~~ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations, autorisées dans la zone UD un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	*Article UD12*
[…]	[…]	
35 % sera traité en espaces verts de pleine terre, hormis dans le cas d'équipements publics. En secteur UDa, ce ratio est fixé à 35 % de la superficie du terrain d'assiette traités en espace verts, dont au moins 30 % en pleine terre.	35 % sera traité en espaces verts de pleine terre, hormis dans le cas *~~d'équipements publics~~ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. En secteur UDa, ce ratio est fixé à 35 % de la superficie du terrain d'assiette traités en espace verts, dont au moins 30 % en pleine terre.	*Article UD13*
[…]	[…]	
-Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux ou nécessaires aux services d'intérêt collectif à condition d'être implantées en secteur UFa ; -Hors secteur UFa, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures ;	-Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux ou nécessaires aux services *publics ou* d'intérêt collectif à condition d'être implantées en secteur UFa ; -Hors secteur UFa, les constructions et installations nécessaires aux services *publics ou* d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires	*Article UF2*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

[…] -Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures ; […] -Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite. […] -En secteur Nb : les aménagements de loisirs, les aménagements de dessertes viaires ponctuellement accompagnées de stationnements paysagers le long des voies, des stationnements souterrains liés à un équipement d'intérêt collectif, les aménagements de dessertes piétonnes et de circulations douces, les constructions et les installations légères nécessaires à l'accompagnement de l'accueil du public dans les parcs et jardins (surveillance, entretien, aires de jeux pour enfants, aires de sports, cabanes de jardins familiaux…).	au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures ; […] -Les constructions et installations nécessaires aux services *publics ou* d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures ; […] -Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public *ou d'intérêt collectif*, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite. […] -En secteur Nb : les aménagements de loisirs, les aménagements de dessertes viaires ponctuellement accompagnées de stationnements paysagers le long des voies, des stationnements souterrains liés à un équipement *public ou* d'intérêt collectif, les aménagements de dessertes piétonnes et de circulations douces, les constructions et les installations légères nécessaires à l'accompagnement de l'accueil du public dans les parcs et jardins (surveillance, entretien, aires de jeux pour enfants, aires de sports, cabanes de jardins familiaux…).	*Article UG2* *Article UG7* *Article N2*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Homogénéisation et mise en cohérence avec le SPR des largeurs minimales et maximales admises pour les voies nouvelles des articles 3 des zones UB, UC, UD & UL

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC […] Dans les secteurs hors SPR : La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. […] La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au maximum 4 m. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être au maximum de 4 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès ; un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.	**ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC** […] Dans les secteurs hors SPR : La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m *et 4 m maximum* pour une voie à un seul sens de circulation et 5m *au maximum* pour une voie à deux sens de circulation. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. […] La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer : -*En secteur 1 du SPR : au maximum 4m pour une voie à sens unique et au maximum 5m pour une voie à double sens ;* -*En secteur 2 du SPR* : au maximum 4 m ; -*Hors secteur SPR : au moins 3,50 m et au maximum 4 m pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation* ~~*Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être au maximum de 4 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée).*~~ Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès ; Un accès	*Article UB3* *Article UC3, UL3*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

[…] La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation. Sur le chemin de Ronde, cette largeur pourra être exceptionnellement supérieure aux dimensions ci-dessus ; Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et sa largeur doit être comprise entre 3,50 m et 5 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.	qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. […] La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation. Sur le chemin de Ronde, cette largeur pourra être exceptionnellement supérieure aux dimensions ci-dessus ; Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. ~~*et sa largeur doit être comprise entre 3,50 m et 5 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée)*~~. ~~*Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.*~~	*Article UD3*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Précision apportée aux dispositions particulières des articles 3 des zones

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC […] 2.Dispositions particulières Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, surélévation d'une construction existante dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UX 3.1.;	**ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC** […] 2.Dispositions particulières Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension ~~*surélévation*~~ d'une construction existante *à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014,* dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UX 3.1.;	*Articles UA3, UB3, UC3, UD3, UF3, UG3, UL3*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Précisions apportées aux dispositions concernant les locaux déchets des articles 4 des zones

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

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT […] *X.X Déchets* A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Seules les constructions existantes, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.	**ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC** […] *X.X Déchets* A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes ~~*à destination d'habitation*~~ *à la date d'approbation du PLU* à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Seules les constructions existantes *à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014* pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.	*Articles UA4, UB4, UC4, UD4, UF4, UG4, UL4, N4*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Homogénéisation des dispositions particulières de l'article UF5 et UG5 avec le reste des termes employés dans le règlement

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 2. Dispositions particulières Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont le terrain d'assiette a une superficie inférieure à la règle mentionnée ci-dessus à la date d'approbation du présent règlement, ces travaux peuvent néanmoins être réalisés dans la limite des autres règles du présent règlement.	**ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES** 2. Dispositions particulières Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ~~*de surélévation*~~ ou *de modification de l'aspect* ~~*d'amélioration*~~ de constructions existantes dont le terrain d'assiette a une superficie inférieure à la règle ~~*mentionnée ci-dessus*~~ *édictée au paragraphe 1 de l'article UX5* à la date d'approbation du ~~*présent règlement*~~ *PLU*, ces travaux peuvent néanmoins être réalisés dans la limite des autres règles du présent règlement.	*Article UF5* *Article UG5*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification et homogénéisation des dispositions particulières des articles 6 et 7 du règlement des zones

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
X. Dispositions particulières […] -**Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes […] […] En cas d'une surélévation d'une maison dont la longueur de façade est supérieure aux contraintes édictées ci-dessus mais sans augmentation d'emprise au sol, celle-ci peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.	X. Dispositions particulières […] -**Pour les constructions existantes** *hors annexes* : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* de constructions existantes *à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014* […] […] En cas d'une surélévation d'une ~~*maison*~~ *construction* dont la longueur de façade est supérieure aux contraintes édictées ci-dessus mais sans augmentation d'emprise au sol, celle-ci peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.	*Articles UA6, UA7, UB6, UB7, UC6, UC7, UF6, UF7, UG6, UG7, UL6, UL7, N6,* *Article UF6*

Mise à jour des dispositions particulières de l'article 6 des zones UA et UB du règlement

Cette mise à jour permet d'ajouter des possibilités de traitements architecturaux permettant d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade.

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Article
3.Dispositions particulières […] – Un recul partiel est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Il peut être constitué d'une terrasse ou d'une loggia… […]	**3.Dispositions particulières** […] – *Une saillie et /ou* un recul partiel*(le)* est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. ~~*Il peut être constitué d'une terrasse ou d'une loggia…*~~ […]	*UA6 et UB6*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Homogénéisation et mise à jour de l'article 6 des zones UF et UG du règlement

Homogénéisation de la règle de la zone UF avec celle de la zone UG et remplacement de la mention « petite construction » par « constructions secondaires » en cohérence avec le lexique.

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
3. Dispositions particulières Une implantation autre peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants (notamment dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) : – Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées avec un recul moindre, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. – **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou modification d'aspect de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement. Cependant, la longueur de façade maximale donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m ramenée à 5,50 m si le terrain a un linéaire de façade sur rue inférieur ou égal à 15 m. En cas d'une surélévation d'une maison dont la longueur de façade est supérieure aux contraintes édictées ci-dessus mais sans augmentation d'emprise au sol, celle-ci peut être autorisée dans le prolongement des murs existants. – Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul. L'édification de petites constructions est possible sous réserve du respect des dispositions de secteur 2, paragraphe 2.4.2 « Protection des espaces d'accueil ou des parties de jardin permettant de mettre en scène le bâti » du Site Patrimonial Remarquable.	**3. Dispositions particulières** Une implantation autre peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants (notamment dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) : – Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées avec un recul moindre, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. – **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou modification d'aspect de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement. Cependant, la longueur de façade maximale donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m ramenée à 5,50 m si le terrain a un linéaire de façade sur rue inférieur ou égal à 15 m. En cas d'une surélévation d'une maison dont la longueur de façade est supérieure aux contraintes édictées ci-dessus mais sans augmentation d'emprise au sol, celle-ci peut être autorisée dans le prolongement des murs existants. – Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul. – *L'implantation de constructions secondaires de moins de 55 m² d'emprise au sol (autres qu'une annexe) pourra être admise à l'intérieur de la marge de recul au cas par cas, sous réserve des **conditions cumulatives suivantes** :* ○ *Si une construction de ce type existe voisine en mitoyenneté sur une des parcelles voisines, le bâtiment nouveau s'accolera contre ce bâtiment existant, au maximum dans l'emprise de son héberge ;*	*UF6 et UG6*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	○ *Si la longueur de façade de la construction donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m maximum (ramenés à 5,50 m maximum si le terrain ne dépasse pas 15 m de linéaire de façade sur rue) ;* ○ *Si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti ;* ○ *Si la construction n'introduit pas une rupture dans une bande paysagère continue (notion de paysage urbain) dans la mesure où la façade est en accord avec la clôture qu'elle prolonge ;* ○ *Si ces constructions s'apparentent, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes.* ~~*L'édification de petites constructions est possible sous réserve du respect des dispositions de secteur 2, paragraphe 2.1.2 « Protection des espaces d'accueil ou des parties de jardin permettant de mettre en scène le bâti » du Site Patrimonial Remarquable.*~~	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Homogénéisation des termes du paragraphe 3.1 de l'article UF7 avec le reste du règlement

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
[…] Implantation sur une limite séparative latérale : le retrait ne peut être inférieur à 3,50 m. Cette disposition ne peut s'appliquer dans la cas où le cumul de la largeur de la maison existante et de l'extension projetée ne permet pas de dégager une marge totale de 3,50 m.	[…] Implantation sur une limite séparative latérale : le retrait ne peut être inférieur à 3,50 m. Cette disposition ne peut s'appliquer dans ~~*la*~~ *le* cas où le cumul de la largeur de la ~~*maison*~~ *construction* existante *à la date de l'approbation du PLU, soit le 13 février 2014* et de l'extension projetée ne permet pas de dégager une marge totale de 3,50 m.	*Article UF7.3.1*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification des règles de calcul de retraits des piscines des articles 7 et 8 des zones UF et UG du règlement

Cette clarification, liée à l'implantation des piscines découvertes, permet de mettre le PLU en cohérence avec le SPR.

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
[…]	[…]	
Dans tous les cas :	**Dans tous les cas :**	
[…]	[…]	
-Les piscines découvertes et leur margelle, les bassins de nage, jacuzzi… et leurs locaux techniques seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain portée à 8 m si la largeur du terrain est supérieure à 24 m.	- Les piscines découvertes et leur margelle *et leur terrasse*, les bassins de nage, jacuzzi~~… et leurs locaux techniques~~ seront obligatoirement implantés une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain portée à 8 m si la largeur du terrain est supérieure à 24 m.	*Articles UF7.3.2 UG7.3.2*
[…]	[…]	
Règle générale	**Règle générale**	
[…]	[…]	
Les piscines découvertes et leur margelle, les bassins de nage et jacuzzi seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 8 m par rapport à l'habitation principale ou implantés en prolongation du bâtiment principal sous réserve de ne pas dénaturer la qualité architecturale. Cette dernière possibilité ne s'applique pas aux bâtiments identifiés comme demeures à protéger. La même règle s'applique aux surfaces aménagées pour le sport (terrain de tennis…).	Les piscines découvertes et leur margelle *et leur terrasse*, les bassins de nage et jacuzzi seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 8 m par rapport à l'habitation principale ou implantés en prolongation du bâtiment principal sous réserve de ne pas dénaturer la qualité architecturale. Cette dernière possibilité ne s'applique pas aux bâtiments identifiés comme demeures à protéger. La même règle s'applique aux surfaces aménagées pour le sport (terrain de tennis…).	*Articles UF8.3 UG8.3*
[…]	[…]	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification des dispositions particulières des articles 8 des zones UA, UB & UC

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
[…] X. Dispositions particulières […] Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU, implantée avec une distance moindre : -Ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximale de 0,30 m ; -Ils peuvent être réalisés s'ils sont sans effet au regard de la présente règle ou s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (par exemple pour des extensions qui ne dépassent pas le prolongement des murs existants). -Dans le cas de l'amélioration de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dont les façades possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe X ne sont pas respectées. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	[…] X. Dispositions particulières […] Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, implantée avec une distance moindre : -Ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximale de 0,30m ; -Ils peuvent être réalisés s'ils sont sans effet au regard de la présente règle ou s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (par exemple pour des extensions qui ne dépassent pas le prolongement des murs existants). -Dans le cas de ~~*d'amélioration*~~ *la modification de l'aspect* de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, dont les façades possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe X ne sont pas respectées. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et* installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	*Articles UA8, UB8, UC8*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification des dispositions particulières des articles 8 des zones UG & UL

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
[…] X. Dispositions particulières […] Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec une distance moindre, ceux-ci sont autorisés dès lors que :	[…] X. Dispositions particulières […] Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension~~, de surélévation~~ ou ~~d'amélioration~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, implantée avec une distance moindre, ceux-ci sont autorisés dès lors que :	*Articles UG8, UL8*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification et homogénéisation des dispositions particulières des articles 9 des zones UA, UB, UC, UG et UL

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
[…] X. Dispositions particulières Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante hors annexes, dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.	[…] X. Dispositions particulières Des travaux de surélévation ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante hors annexes, dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, est supérieure à l'emprise maximum autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.	*Articles UA9, UB9, UC9*
[…] X. Dispositions particulières Des travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU , est supérieure à l'emprise maximum définie à l'article UG.9 peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires au SPR.	[…] X. Dispositions particulières Des travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, est supérieure à l'emprise maximum définie à l'article UG.9 peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires au SPR.	*Article UG9*
[…] Des travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU , est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.	[…] Des travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante, dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU*, soit le 13 février 2014*, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.	*Article UL9*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification et homogénéisation des dispositions des articles 10 des zones UA, UB, UC, UG, UL & UN

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
X. Dispositions particulières […] -Des travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux. ----------	X. Dispositions particulières […] -Des travaux d'extension ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, *soit le 13 février 2014*, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux. ----------	*Articles UA10, UB10*
X. Dispositions particulières Des travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UC.10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux. ----------	X. Dispositions particulières Des travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU*, soit le 13 février 2014*, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UC.10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux. ----------	*Article UC10*
X. Dispositions particulières -Des travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UX 10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU, et sauf disposition contraire du SPR. ----------	X. Dispositions particulières -Des travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU*, soit le 13 février 2014*, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UX 10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU, et sauf disposition contraire du SPR. ----------	*Article UG10, UL10*
X. Règle générale […] En secteur Na, des travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.	X. Règle générale […] En secteur Na, des travaux d'extension, ~~*de surélévation*~~ ou ~~*d'amélioration*~~ *de modification de l'aspect* d'une construction existante *à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014,* peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.	*Article N10*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Mise à jour de la règle générale des article UA10 et UB10 du règlement pour les secteurs de hauteur B et C

Cette mise à jour permet d'assurer une plus grande finesse et adaptation à la configuration des parcelles dans un esprit d'harmonisation et de proportionnalité.

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
X. Règle générale […] **Secteur A :** La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m. Ces hauteurs sont minorées de 5 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb. […] **Secteur B** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 16,50 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins	X. Règle générale […] **Secteur A :** La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m. Ces hauteurs sont minorées de 5 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb. […] **Secteur B** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 16,50 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins	*Articles UA10 et UB10*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 16,50 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 17,50 m. Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb. **Secteur C** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 13 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 14 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 13 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 14 m. Ces hauteurs sont minorées de 2 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb. […]	2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 16,50 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 17,50 m. Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de ***13 m*** d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb. **Secteur C** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle. Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 13 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 14 m. En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 13 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 14 m. Ces hauteurs sont minorées de 2 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de ***10 m*** d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb. […]	

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Mise à jour d'une référence au code de l'urbanisme dans les articles 11 du règlement des zones

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE X 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE […] X. Patrimoine bâti à protéger (art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme) Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.	**ARTICLE X 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE** […] X. Patrimoine bâti à protéger (art. *~~L.123-1-5~~ L.151-19* du code de l'urbanisme) Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article *~~L.123-1-5~~ L.151-19* du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.	*Articles UF11, UG11*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Intégration de la notion de mise à distance des aménagements des terrasses accessibles à l'article 11 de toutes les zones U

Afin d'assurer une ambiance d'intimité, cette nouvelle disposition règlemente les aménagements des toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à la propriété voisine est inférieure à la hauteur de la terrasse.

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage […] **Dispositions diverses**	**Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage** […] **Dispositions diverses** *Aménagement des toitures terrasses :* *Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté…) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.*	*Articles UA11, UB11, UC11, UD11, UF11, UG11, UL11*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification d'erreurs matérielles dans les articles UF11 et UG11

Suppression de « non pas » du paragraphe concernant les clôtures bordant les sites classés.

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Pages
Clôtures bordant les sites classés […] Les clôtures séparatives, dans les marges de reculement des lacs et rivières, peuvent comporter non pas seulement un treillage léger en fil de fer d'une hauteur maximale de 1 m. […]	*Clôtures bordant les sites classés* […] Les clôtures séparatives, dans les marges de reculement des lacs et rivières, peuvent *seulement* comporter ~~*non pas seulement*~~ un treillage léger en fil de fer d'une hauteur maximale de 1 m. […]	*Article 4.5 de l'article UF11 et Article 4.4 de l'article UG11*

Correction d'une erreur matérielle dans l'article 13 de la zone UC

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS […] X. Traitement des espaces libres […] Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.	**ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** […] X. Traitement des espaces libres […] Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra *participer* à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.	*Article UC13*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Clarification de la règle de marge de recul vis-à-vis des collets des arbres des articles 13 des zones UA, UB, UC, UF, UG & UL du règlement

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE X 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS […] X. Traitement des espaces libres […] Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).	**ARTICLE X 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** […] X. Traitement des espaces libres […] *A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot…),* toute construction nouvelle devra respecter sune marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres *de haute tige* (base du tronc au niveau du sol). *[Suppression d'un doublon de la règle]*	*Articles UA13, UB13, UC13, UF13, UG13, UL13* *Articles UF13, UG13*

Précision de la règle relative aux arbres de haute tige à l'article 13 du règlement

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
Règle générale […] Il doit être planté au minimum un arbre par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm. […]	**Règle générale** […] Il doit être planté au minimum un arbre *de haute tige* par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm. […]	*Articles UA13, UB13, UC13, UD13, UF13, UG13, UL13*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Actualisation d'une référence règlementaire dans l'article UC14 et UF14

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

Texte actuel	Texte modifié	Articles
ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS […] Gestion du coefficient des sols En application des dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.	**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** […] Gestion du coefficient des sols En application des dispositions de *l'ancien* article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.	*Articles UC14, UF14*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.5 – Modification de pièces graphiques ou annexes

Dans une volonté de clarifier le règlement et de fluidifier le processus d'instruction, la ville du Vésinet a décidé, dans le cadre de la présente modification, de corriger des erreurs matérielles et apporter des ajustements mineurs aux pièces graphiques et annexes. Les modifications apportées concernent :

- L'ajout d'arbres remarquables à l'Annexe 4 et au plan de zonage et de repérage
- La correction d'une erreur graphique du repérage des linéaires commerciaux protégés au plan de zonage
- La mise à jour et ajustement de l'annexe 7 au règlement : Tableau de synthèse de emplacements réservés
- La correction d'une erreur matérielle du tableau de synthèse de emplacements réservés intégré au plan de zonage.

3.5.1 – Ajout d'arbres remarquables à l'Annexe 4 et au plan de zonage et de repérage

Motivation

1- Arbre remarquable au 19/21 avenue Hoche

Par suite du diagnostic physiologique, sanitaire et mécanique réalisé en juin 2023 d'un cèdre de l'Atlas situé dans la parcelle AD-0152 de la commune du Vésinet au 19/21 avenue Hoche, il est apparu pertinent de procéder à son classement en arbre remarquable.

En effet, cet arbre remplit quatre critères parmi les cinq de classement retenus par les services de la mairie :

- **A** – l'envergure de l'arbre regroupant à la fois, la hauteur de l'arbre et la largeur de son houppier ;
  - Critère retenu - tronc de 67cm de diamètre et de 210cm de circonférence et de 19m de hauteur totale

- **B** – l'essence, rare ou non, conifères et feuillus (visibles en hiver, ramure) ;
  - Critère retenu - cèdre de l'Atlas (cèdre bleu), conifère visible en hiver

- **C** – l'impact visuel, l'arbre marquant alors fortement le paysage, par sa présence, sa silhouette ; « on le voit » ;
  - Critère retenu – arbre parmi les plus grand du secteur, visible depuis l'espace public car implanté proche de la rue – particulièrement visible en hiver



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

- **D** – l'intérêt historique, en rapport à la conception- création de la ville-parc, par Alphonse Pallu et le comte de Choulot, architecte paysagiste ; les chênes sont des arbres patrimoniaux issus directement de l'ancienne forêt. Ils sont présents sur le blason de la ville.
  - Critère non retenu

- **E** – la silhouette, aspect général de l'arbre, sa forme : fastigié, en boule, colonnaire, pleureur…
  - Critère retenu – arbre à grand développement de forme semi-libre

Cet arbre a par ailleurs été noté B (sur une note allant de A à D) en état physiologique et A (sur une note allant de A à D) en état mécanique et présente une espérance de vie supérieure à 20 ans.

2- Arbre remarquable 48 rue des Merlettes

Par suite du diagnostic physiologique, sanitaire et mécanique réalisé en décembre 2024, d'un cèdre de l'Atlas situé dans la parcelle cadastrée AC 40, surface 501 m² classée en zone UFb au PLU de la commune du Vésinet au **48 rue des merlettes**, il est apparu pertinent de procéder à son classement en arbre remarquable.

La proposition a été faite à l'administré qui a donné son avis favorable au classement de ce dernier.

Cet arbre remplit deux critères parmi les cinq de classement retenus par les services de la mairie :

- **A** - l'envergure de l'arbre regroupant à la fois, la hauteur de l'arbre et la largeur de son houppier :
  - **Critère retenu** : données dendrométriques (Dbh à 1,30 =234 cm de circonférence et 74 cm de diamètre ; 20 m de hauteur et 16,2 m de la largeur du houppier).

- **B**- l'essence, rare ou non, conifères et feuillus (visibles en hiver, ramure) :
  - **Critère retenu -** cèdre de l'Atlas (cèdre bleu), conifère visible en hiver

- **C** – l'impact visuel, l'arbre marquant alors fortement le paysage, par sa présence, sa silhouette ; « on le voit » ;
  - **Critère non retenu**

- **D** – l'intérêt historique, en rapport à la conception- création de la ville-parc, par Alphonse Pallu et le comte de Choulot, architecte paysagiste ; les chênes sont des arbres patrimoniaux issus directement de l'ancienne forêt. Ils sont présents sur le blason de la ville.
  - **Critère non retenu**

- **E** – la silhouette, aspect général de l'arbre, sa forme : fastigié, en boule, colonnaire, pleureur…
  - **Critère non retenu**

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026





3- Arbre remarquable terrain de l'Hôpital, allée Guillaume Apollinaire

Par suite du diagnostic physiologique, sanitaire et mécanique réalisé en octobre 2024, des arbres du site se trouvant à l'est de l'Hôpital du Vésinet (secteur dit des ménages), dans la parcelle cadastrée AR 171 (surface de 2230 m² classée dans la futur zone UDb (actuellement ULa) au PLU de la commune du Vésinet) au nord de l'allée Guillaume Apollinaire, il est apparu pertinent de procéder au classement d'un Chêne pédonculé en arbre remarquable.

Cet arbre remplit trois critères parmi les cinq de classement retenus par les services de la mairie :

- **A** - l'envergure de l'arbre regroupant à la fois, la hauteur de l'arbre et la largeur de son houppier :
  - **Critère retenu** : Données dendrométriques (Dbh à 1,30 =265 cm de circonférence et 84 cm de diamètre ; 21,5 m de hauteur et 11 m de la largeur du houppier).
- **B**- l'essence, rare ou non, conifères et feuillus (visibles en hiver, ramure) :
  - **Critère non retenu**
- **C** – l'impact visuel, l'arbre marquant alors fortement le paysage, par sa présence, sa silhouette ; « on le voit » ;
  - **Critère retenu :** L'arbre est visible de loin.
- **D** – l'intérêt historique, en rapport à la conception- création de la ville-parc, par Alphonse Pallu et le comte de Choulot, architecte paysagiste ; les chênes sont des arbres patrimoniaux issus directement de l'ancienne forêt. Ils sont présents sur le blason de la ville.
  - **Critère retenu**
- **E** – la silhouette, aspect général de l'arbre, sa forme : fastigié, en boule, colonnaire, pleureur…
  - **Critère non retenu**

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Cette protection a été intégrée à la modification du PLU comme mesure d'évitement suite à l'évaluation environnementale et l'étude écologique réalisées et jointes en annexe. En effet, l'arbre est repéré comme « à classer comme à fort enjeu » suite à la visite de l'écologue du 04 décembre 2024 de SEGIC.

En complément des critères de classement retenus ci-dessus, le classement en arbre remarquable est une mesure de réduction, afin d'éviter la destruction d'espèces protégées et de conserver des habitats favorables pour les espèces à enjeux. En effet, toute destruction des galeries de l'espèce protégée identifiée sur le site (le grand capricorne) est soumise à autorisation de la DRIEAT Ile-de-France (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports).

Les modifications apportées à l'annexe 4 au règlement du PLU « les arbres remarquables »

Ajout des fiches d'identification des nouveaux arbres classés :

<table>
<tr><td rowspan="5"> 
</td><td colspan="2">48 rue des Merlettes</td><td>01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réf. Cadastrale : AC-40</td><td>Zone du PLU : UFb</td></tr>
<tr><td>Essence :</td><td colspan="2">Cèdre bleu de l'Atlas</td></tr>
<tr><td>Age estimé :</td><td colspan="2">39 ans (sujet planté en décembre 1986)</td></tr>
<tr><td>Nature du terrain :</td><td>Privé ■</td><td>Public □</td></tr>
<tr><td></td><td>Critères : Observations :</td><td colspan="2">A-B</td></tr>
</table>

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



19/21 avenue Hoche		03
Réf. Cadastrale : AD-152	Zone du PLU : UF	
Essence :	Cèdre de l'Atlas	
Age estimé :	30 / 50 ans	
Nature du terrain :	Privé ■	Public □
Critères : Observations :	A-B-C-E	



Hôpital—Allée Guillaume Apollinaire		268
Réf. Cadastrale : AR-171	Zone du PLU : ULa	
Essence :	Chêne pédonculé	
Age estimé :	105 ans Privé	
Nature du terrain :	Public ■ A—C—D	□
Critères : Observations :		

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Modification du tableau page 3 de l'annexe 4 (intégration des nouveaux arbres dans le décompte) :

Tableau existant

Section cadastrale	Nombre d'arbres
AB	21
AC	11
AD	20
AE	14
AH	31
AI	24
AK	24
AL	15
AM	35
AN	14
AO	52
AP	35
AR	105
AS	23
AT	21
AV	24
AW	13
TOTAL	**478**

Tableau modifié

Section cadastrale	Nombre d'arbres
AB	21
AC	***12***
AD	***21***
AE	14
AH	31
AI	24
AK	24
AL	15
AM	35
AN	14
AO	52
AP	35
AR	***106***
AS	23
AT	21
AV	24
AW	13
TOTAL	***485***

Ajout des nouveaux arbres

Correction du total

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Modification des tableaux de l'annexe 4 (intégration des nouveaux arbres dans le décompte) :

Section AC		
01	*AC-40*	*48 rue des Merlettes*
02	AC-65	54 boulevard de Belgique/33 bis avenue Kléber
03	AC-107	24 allée de la Meute
04	AC-153	4 allée de la Meute
05	AC-177	16 route de la Borde
06	AC-179	12 route de la Borde
07	AC-189	62 bis route de Montesson/2 route de la Borde
08	AC-197	1 route de la Borde
09	AC-197	1 route de la Borde
10	AC-205	6 square Watteau (allée privée)
11	AC-212	27 route de la Borde
12	AC-273	1 allée du Lévrier
Section AD		
01	AD-97	38 boulevard de Belgique
02	AD-101	34 bis boulevard de Belgique
03	*AD-152*	*19/21 avenue Hoche*
04	AD-163	13 boulevard de Belgique/25 avenue des Courlis
05	AD-163	13 boulevard de Belgique/25 avenue des Courlis
06	AD-163	13 boulevard de Belgique/25 avenue des Courlis
07	AD-169	13 avenue des Courlis
08	AD-173	38 boulevard de Belgique/angle avenue des Courlis
09	AD-174	38 bis avenue du Belloy
10	AD-179	42 bis avenue du Belloy
11	AD-199	20 avenue Hoche
12	AD-204	47 avenue du Belloy
13	AD-217	14 avenue Hoche
14	AD-217	14 avenue Hoche
15	AD-249	36 allée de la Meute
16	AD-265	50 ter boulevard de Belgique
17	AD-270	50 avenue Kléber
18	AD-397	49 chemin du Tour des Bois
19	AD-425	10 rue Albert 1er
20	AD-437	32 rue Maurice Vannier
21	AD-514	43 avenue du Belloy

Section AR		
01	AR-24	19-21 rue de Verdun (4 arbres)
02	AR-39	31 rue de l'Ecluse (28 arbres)
03	AR-60	44 chemin de Ronde (31 arbres)
04	AR-73	73 avenue de la Princesse (10 arbres)
05	AR-75	72 avenue de la Princesse (1 arbre)
06	AR-77	72 avenue de la Princesse (10 arbres)
07	AR-78	72 avenue de la Princesse (21 arbres)
08	*AR-171*	*Allée Guillaume Apollinaire*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

La clarification des modifications dans le document « 3.2 Annexes au règlement » du règlement écrit qui précise les modifications apportées aux annexes dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Les mises à jour sont représentées en couleur, en italique souligné ci-dessous. A noter que le document « 3.2 Annexes au règlement » de la modification n°2 ne sera pas modifié, la correction ci-dessous est une clarification. Les documents qui retracent les modifications sur les arbres remarquables sont le plan des arbres remarquable et l'Annexe 4 au PLU.

Page 22 :

Inventaire et identification des arbres remarquables

Toutes les sections cadastrales composant le territoire de la ville (500 ha) ont été parcourues ainsi que les « terrains de l'hôpital ».

Au total, les ***485*** arbres inventoriés comme arbres remarquables représentent environ ***11*** pour mille du patrimoine et environ 1 arbre pour ***1*** ha.

L'ensemble des ***485*** arbres est localisé sur un plan de la ville au 1/5.000, en distinguant les conifères des arbres à feuilles caduques.

Page 23 :

Etablissement de la liste des arbres remarquables de l'annexe N° 4 du Plan Local d'Urbanisme

La liste des ***485*** arbres remarquables inventoriés figure au PLU, en annexe n° 4 avec un numéro d'ordre, les références cadastrales, l'adresse.

Les ***485*** arbres remarquables sont localisés sur un plan au 1/5.000, avec fond cadastral.

Page 24 :

La version définitive du dénombrement des arbres classés par section cadastrale est celle de l'annexe 4, dont la modification figure ci-avant.

Page 25 :

La version définitive du plan de localisation des arbres remarquables et des espaces verts à protéger est celui présenté ci-après.

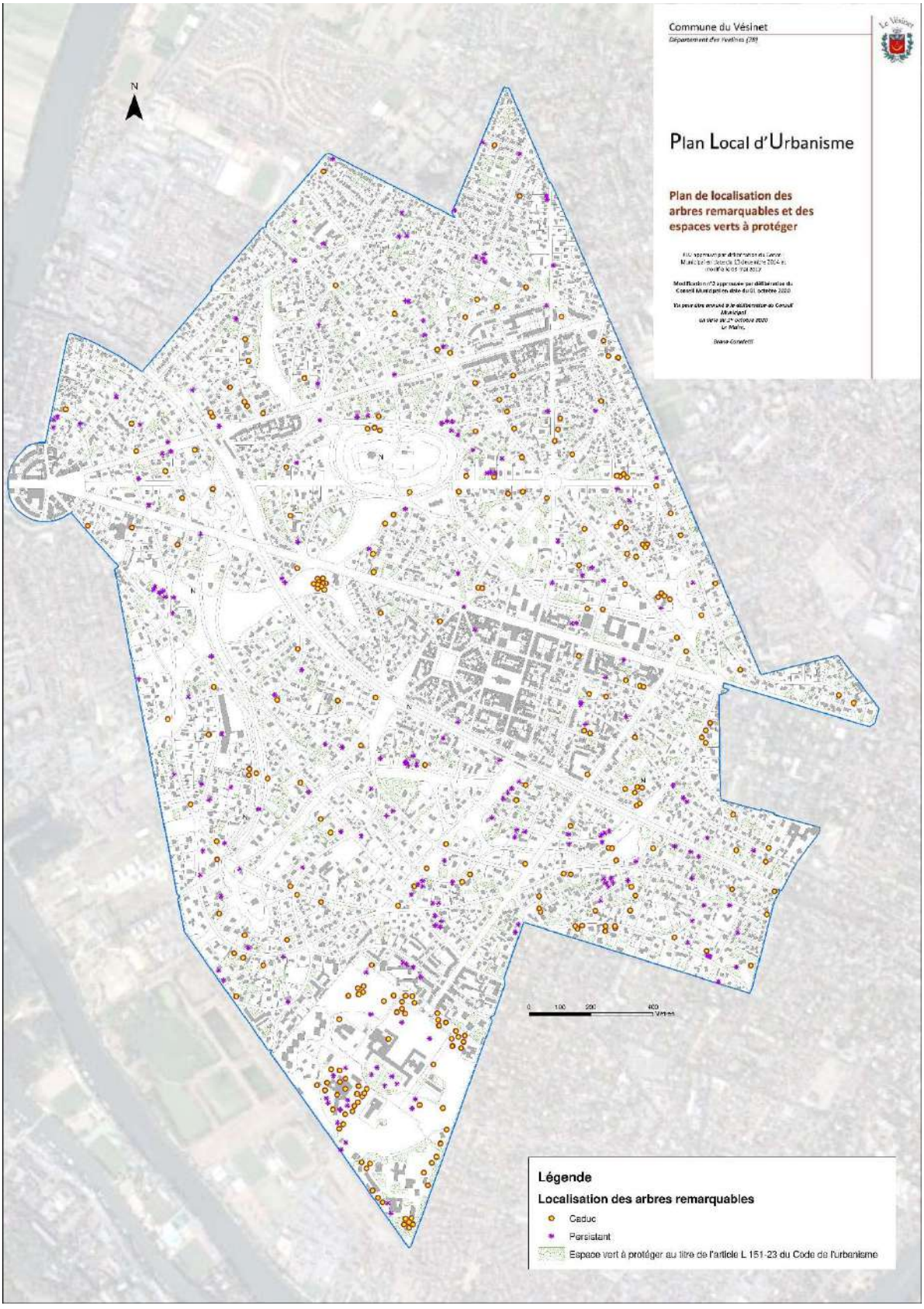
Pages 26 à 33 :

La version définitive des tableaux de la liste des arbres remarquables identifiés est celle de l'annexe 4 (dont la partie modifiée est présentée ci-avant).

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

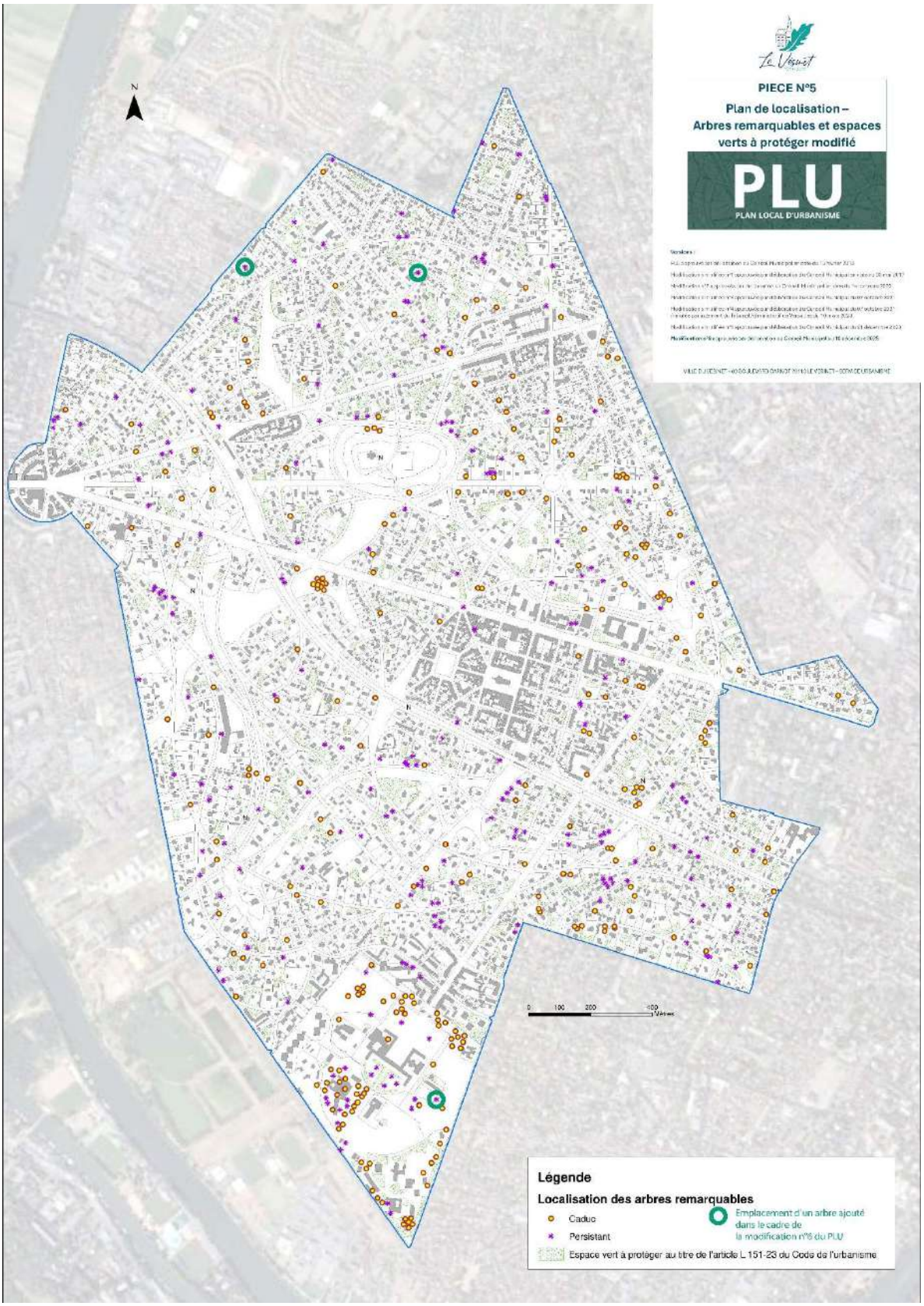
Les modifications apportées au plan de localisation des arbres remarquables et des espaces verts à protéger

Plan existant (approuvé au 1er octobre 2020)



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Mise à jour proposée (arbres ajoutés entourés en vert sur le plan ci-dessous)



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.5.2 – Correction d'une erreur graphique du repérage des linéaires commerciaux protégés au plan de zonage

Motivation

Cette modification a pour objet la mise en cohérence des linéaires commerciaux du plan de zonage (en zone UA et UL) avec ceux de l'OAP n°3 (portant sur le centre-ville en vue d'améliorer l'attractivité commerciale et artisanale). Cette modification concerne le linéaire commercial du côté pair de la rue du Général Clavery dans le centre-ville du Vésinet, du n°16 au n°24.

En effet, lors de la mise en place de ces linéaires commerciaux lors de la modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2020 :

- l'OAP n°3 nouvellement créée a instauré une protection des linéaires commerciaux du n°16 au n°24 de la rue du Général Clavery ;
- Le plan de zonage modifié a instauré une protection des linéaires commerciaux uniquement du n°20 au n°24 de la rue du Général Clavery qui est donc erronée car moins protectrice que l'OAP ;

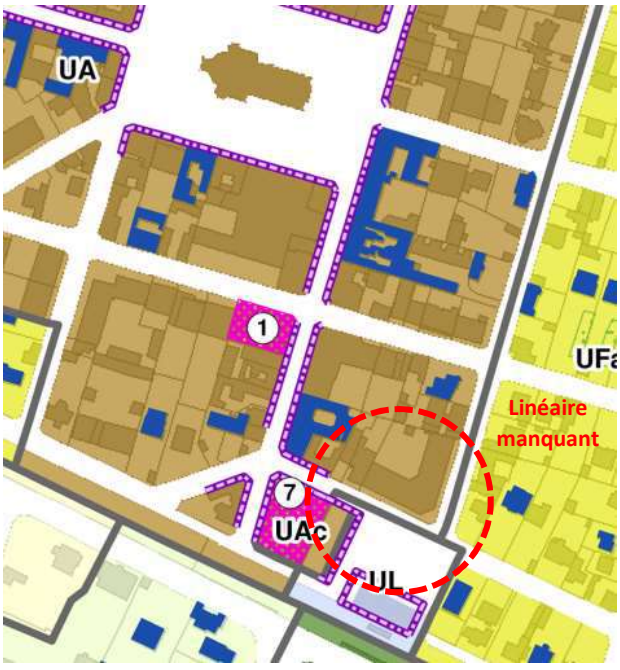
Pour mémoire, les recommandations formulées dans l'étude de 2019 réalisée par le cabinet Obsand avaient bien identifié les linéaires commerciaux de la rue du Général Clavery faisant face à la gare comme devant faire l'objet d'actions spécifiques.

Les tableaux d'identification des linéaires commerciaux présentés pages 10 à 12 du rapport de présentation de la modification n°2 du PLU sont erronés : les adresses indiquées pour le linéaire n°16 (n°11 à n°15 de la rue du Général Clavery) ne correspondent ni aux photographies insérées dans le tableau ni au plan de repérage des linéaires page 12 du rapport de présentation.

Plan de de l'OAP (approuvé au 1er octobre 2020)



Plan de zonage (approuvé au 1er octobre 2020)



Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Identification des linéaires commerciaux du centre-ville par rue - Cabinet Obsand- Janvier 2019
Notice de présentation de la modification n°2 du PLU

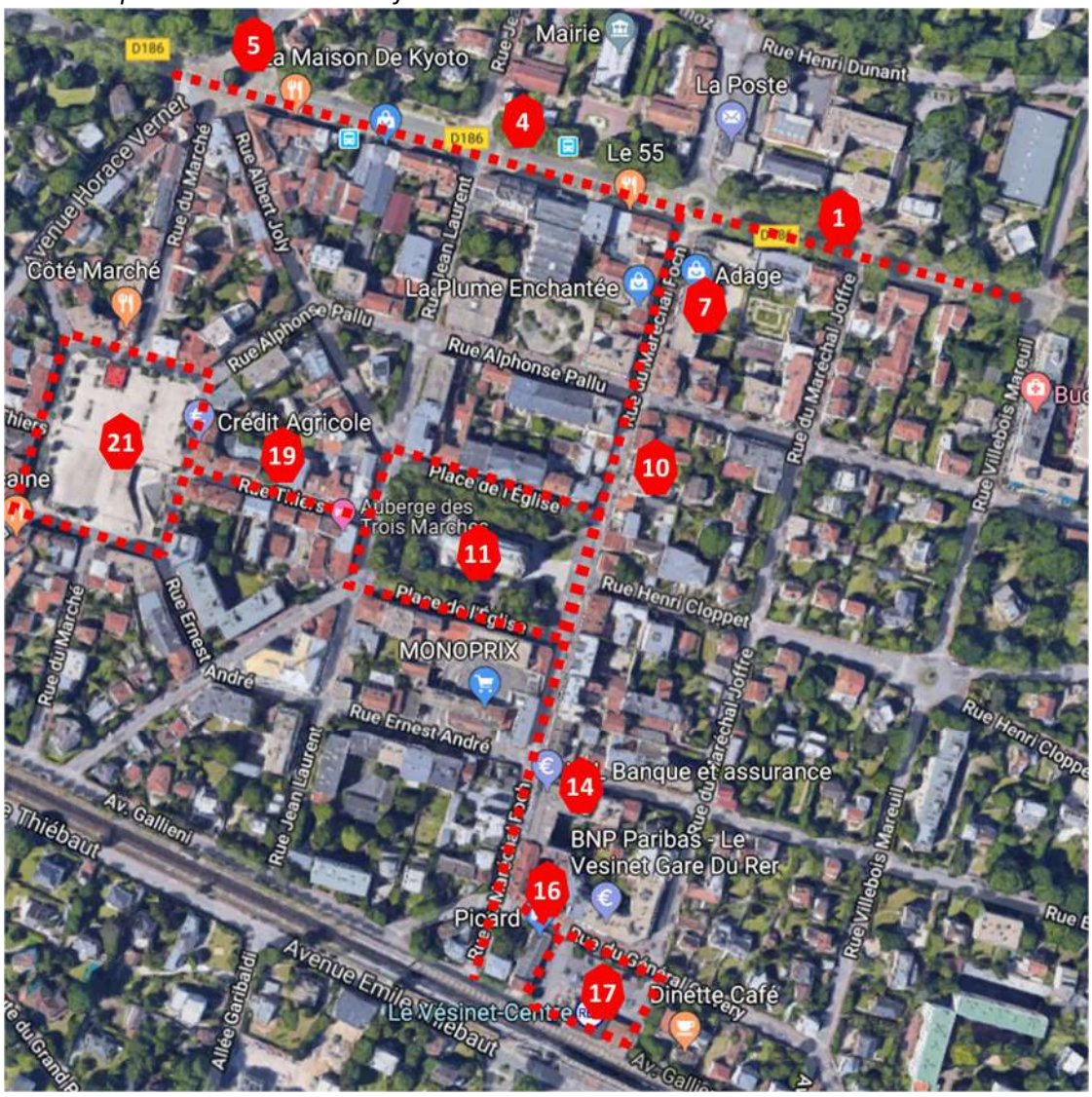


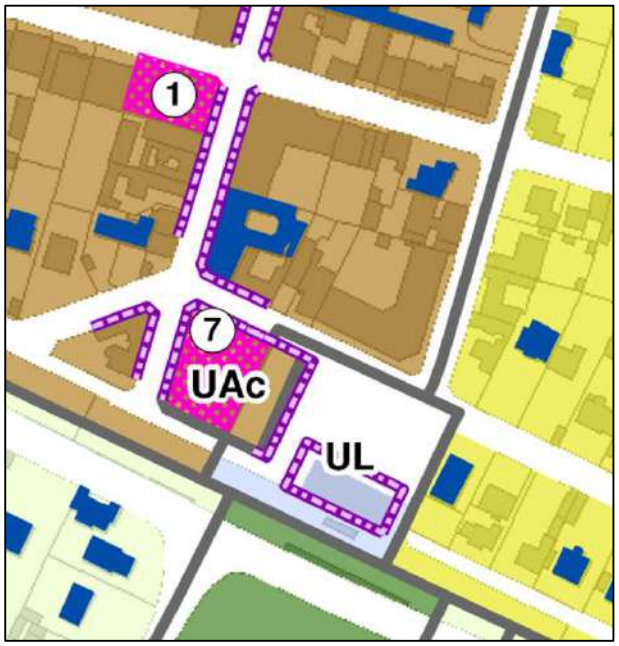
Illustration du linéaire commercial n°16 (ou apparait bien le n°16 de la rue du Général Clavery)
Tableau page 12 de la notice de présentation de la modification n°2 du PLU



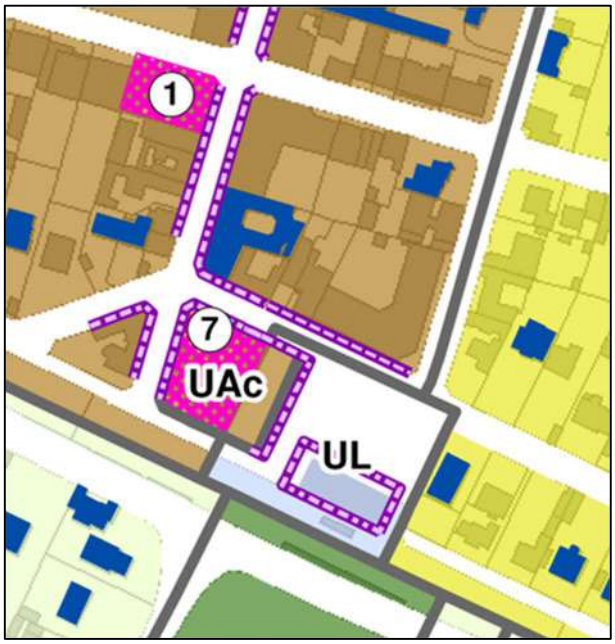
Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Les mise à jour apportées au plan de zonage

Plan existant (approuvé au 1er octobre 2020)



Mise à jour proposée



Les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage sur la rue du Général Clavery sont étirés jusqu'au n°24 (à l'angle de la rue du Maréchal Joffre)

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

La clarification de la modification dans les tableaux d'identification des linéaires du rapport de présentation de la modification n°2

Tableau existant - page 11 du rapport de présentation de la modification n°2 approuvée au 1er octobre 2020

N°	Tronçons / Rues	N°
[…]	[…]	[…]
16	Rue du Général Clavery	11 à 15
[…]	[…]	[…]

Correction de l'erreur (à noter que le rapport de présentation de la modification n°2 ne sera pas modifié, la correction ci-dessous est une clarification)

N°	Tronçons / Rues	N°
[…]	[…]	[…]
16	Rue du Général Clavery	*16 à 24*
[…]	[…]	[…]

Tableau existant - page 12 du rapport de présentation de la modification n°2 approuvée au 1er octobre 2020

Angle Maréchal Foch / rue Général Clavery	26	Activité Epicerie Bio / Boulangerie	Maintenir une activité alimentaire qualitative			15
Rue du Général Clavery	11 à 15	Mixité Commerce / Services / Restauration	Retrouver un espace plus homogène en liaison avec le trafic de la Gare		Donner une vraie destination d'entrée de l'espace marchand à cet espace	16
Espace Gare		Absence d'offre commerciale	Développer une offre de		Définir un projet commerce	17

Correction de l'erreur (à noter que le rapport de présentation de la modification n°2 ne sera pas modifié, la correction ci-dessous est une clarification)

Angle Maréchal Foch / rue Général Clavery	26	Activité Epicerie Bio / Boulangerie	Maintenir une activité alimentaire qualitative			15
Rue du Général Clavery	*16 à 24*	Mixité Commerce / Services / Restauration	Retrouver un espace plus homogène en liaison avec le trafic de la Gare		Donner une vraie destination d'entrée de l'espace marchand à cet espace	16
Espace Gare		Absence d'offre commerciale	Développer une offre de		Définir un projet commerce	17

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.5.3 – Mise à jour et ajustement de l'annexe 7 au règlement : Tableau de synthèse de emplacements réservés

En cohérence avec les modifications de l'emplacement réservé n°1 et du secteur à plan de masse République, le tableau des emplacements réservés sera mis à jour afin d'ajuster les informations de l'ER n°1 et de créer l'ER n°10 permettant l'élargissement de la section de la rue circulaire comprise entre la route de Croissy et le Boulevard Carnot.

Tableau existant approuvé le 21 décembre 2023

N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	9-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297 et 298	530 m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements
~~2~~	~~65 bis avenue de la Princesse~~	~~AP-95~~	~~2440 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~Opération mixte pouvant comporter un parc de stationnement public en sous-sol. La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 50 logements~~
3	2 avenue des Pages	AK-82	1210 m² Zone UAb secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités, des services ou un équipement d'intérêt collectif en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 20 logements.
4	84 ter route de Croissy	AW-53	2334 m² Zone UB secteur B	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 25 logements
5 - Pasteur côté Carnot	113 boulevard Carnot	AW-70	1076 m² Zone UB secteur C	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social . Programme d'environ 15 logements.
~~6 – Terrain Aiguilleurs~~	~~1 rue Watteau~~	~~AB-224~~	~~3138 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme de 30 logements.~~
7 – Ilot Picard	Place de la Gare	AN-306 et 307	911 m² Zone UA secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme de 50 logements.
8	11-13 route de Sartrouville/51 rue Circulaire/20 rue du Printemps	AB-206 - 287 et 288	770 m² Zone UA Secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 30 logements.
9 – Ilot des Courses	26 bis rue Alexandre Dumas	AI-2	571 m² Zone UAa secteur A	commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements.

Proposition de modification :

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	*7bis*-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297, 298 *et 299*	*821* m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ *25* logements
~~2~~	~~65 bis avenue de la Princesse~~	~~AP-95~~	~~2440 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~Opération mixte pouvant comporter un parc de stationnement public en sous-sol. La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 50 logements~~
3	2 avenue des Pages	AK-82	1210 m² Zone UAb secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités, des services ou un équipement d'intérêt collectif en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 20 logements.
4	84 ter route de Croissy	AW-53	2334 m² Zone UB secteur B	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme d'environ 25 logements
5 - Pasteur côté Carnot	113 boulevard Carnot	AW-70	1076 m² Zone UB secteur C	Commune	La construction devra comporter 100 % de logement locatif social . Programme d'environ 15 logements.
~~6 – Terrain Aiguilleurs~~	~~1 rue Watteau~~	~~AB-224~~	~~3138 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme de 30 logements.~~
7 – Ilot Picard	Place de la Gare	AN-306 et 307	911 m² Zone UA secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme de 50 logements.
8	11-13 route de Sartrouville/51 rue Circulaire/20 rue du Printemps	AB-206 - 287 et 288	770 m² Zone UA Secteur B	Commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 30 logements.
9 – Ilot des Courses	26 bis rue Alexandre Dumas	AI-2	571 m² Zone UAa secteur A	commune	Opération mixte pouvant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % des logements seront consacrés à du logement locatif social. Programme d'environ 15 logements.
10	*15 rue circulaire*	*AB-168 et AB-169*	*110 m² Zone UAd*	*Commune*	*Elargissement de la section de la rue Circulaire comprise entre le Boulevard Carnot et le Route de Croissy de 3m permettant la réalisation d'un espace public qualitatif et végétalisé.*

Accusé de réception en préfecture
078-217806504-20260105-2025-12-10-DE
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3.5.4 – Correction d'une erreur matérielle du tableau de synthèse de emplacements réservés intégré au plan de zonage

Pour l'emplacement réservé n°5, la construction devra comporter 100% de logement locatif social. Cette modification avait été actée dans le cadre d'une précédente procédure de modification mais n'a pas été corrigée dans la version du tableau intégrée au plan de zonage.

Tableau existant :

N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
5 - Pasteur côté Carnot	113 boulevard Carnot	AW-70	1076 m² Zone UB secteur C	Commune	La construction devra comporter 50 % de logement locatif social. Programme d'environ 15 logements.

Proposition de modification :

Les modifications apportées au règlement sont notées en couleur, en italique souligné ci-dessous.

N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
5 - Pasteur côté Carnot	113 boulevard Carnot	AW-70	1076 m² Zone UB secteur C	Commune	La construction devra comporter *100 %* de logement locatif social. Programme d'environ 15 logements.