

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 1^{er} 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 - Annulée par jugement du TA du 10 mars 2023~~

**Projet Modification simplifiée N°5 –
Arrêté de lancement du 21 avril 2023**

SOMMAIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Préambule

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 1^{er} 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 acquis depuis 2018 par le bailleur social I3F, il est apparu que l'application des règles de la zone UAa du PLU aboutissait sur 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.
- L'introduction d'un secteur à plan masse dédié à cet emplacement réservé a pour objet de préserver la qualité du contexte urbain et d'améliorer son intégration tout en produisant les logements prévus.

Cette adaptation du règlement concerne exclusivement la mise en oeuvre 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.

Au vu de l'état d'avancement du projet, le document graphique dédié correspond à l'emprise et au gabarit du futur immeuble. Les dispositions réglementaires de ce nouveau sous-secteur UAa-1 se reporteront donc au document graphique.

Cette cinquième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté en date du 21 avril 2023.

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. Celui-ci est aujourd'hui caduque, arrivé depuis octobre 2021 à échéance.~~

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 zone UAa au Plan Local d'Urbanisme, 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 faitage/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 UAa 6, UAa 7 et UAa 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.

➤ 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 résultante, 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 règlement avant et après modification)

Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme

Etape en cours

Délibération du Conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du public
Délibération du Conseil municipal pour avis conforme suite à la saisine de l'AE

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 où 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 (1^{er} jour d'affichage en mairie pendant 1 mois et insertion dans un journal)

➤ Engagement de la procédure

M. le Maire a signé l'arrêté prescrivant la modification simplifiée N°5 du PLU le 18 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 consultation publique.

➤ Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

➤ 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 Seine ;
- Maires des communes limitrophes au Vésinet : Le Pecq, Croissy sur seine, Chatou, Montesson ;
- La Mission régionale d'autorité environnementale

La notification aux PPA est faite après la délibération présentée au Conseil municipal du 24 mai 2023.

➤ Mise à disposition du public

Le public consultera 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 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 ainsi pendant une durée d'un mois, du ? 2023 au ? 2023 ;
- Une « newsletter » présente cette modification ;
- 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 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 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°5 du PLU », 60 boulevard Carnot, 78116 LE VESINET Cedex, qui l'a annexé 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°5 du PLU », à l'adresse dédiée sur le site internet de la Ville : adresse courriel à définir. Ces dernières ont été 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 21 avril 2023 prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée N°5 ;
- La délibération du Conseil municipal du ? 2023 relatives aux modalités de mise à disposition du dossier ;
- L'avis au public et la copie de la publication dans le Courrier des Yvelines du ?2023 ;
- Une note de présentation de la modification simplifiée N°5 du PLU en vigueur ;
- Les pièces modifiées du PLU (PLU en vigueur, rédaction modifiée) ;

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 réglementaires 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 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, les lieux réservés aux espaces paysagers.

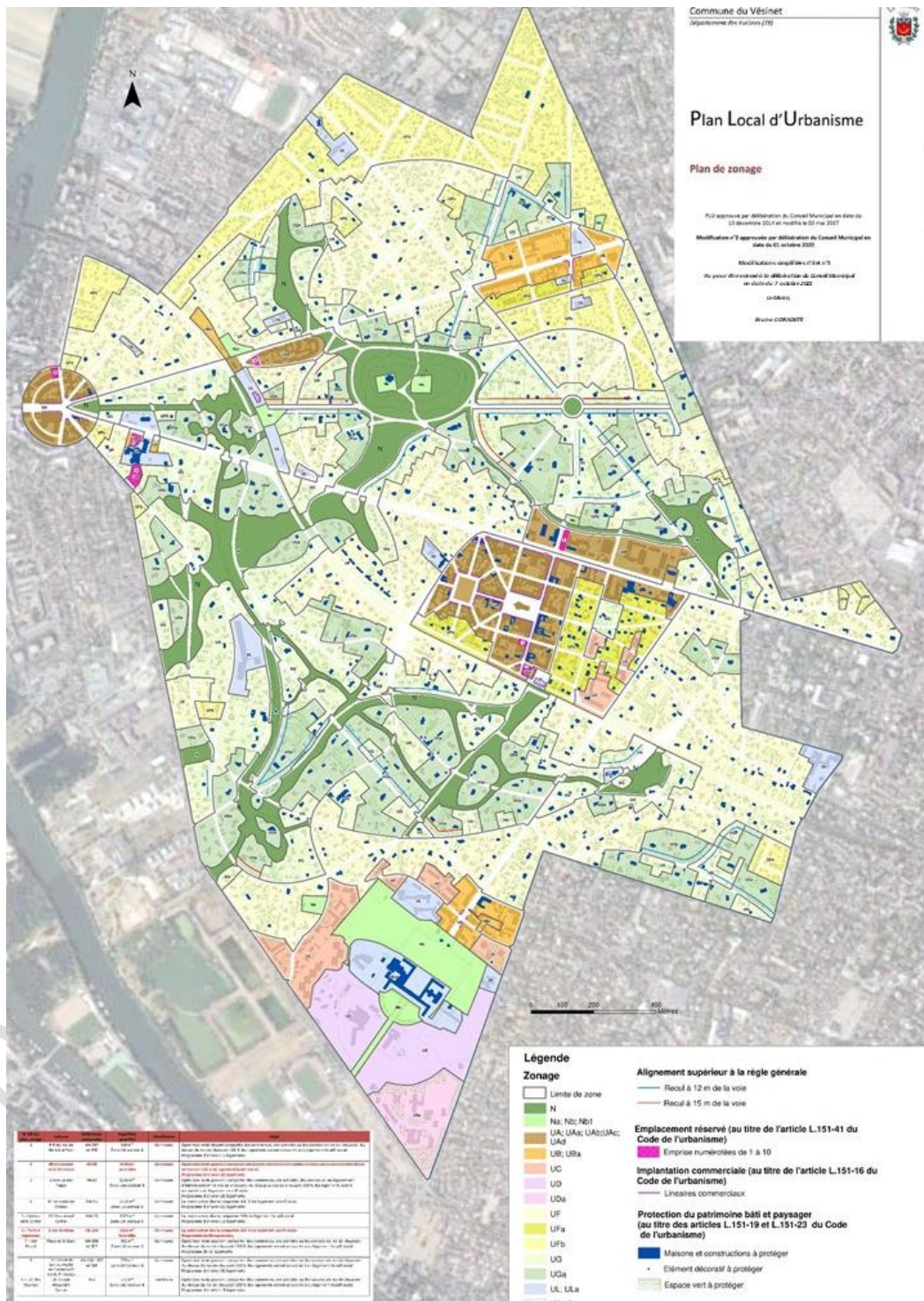
Les modifications limitées apportées aux dispositions réglementaires ne portent ni atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ni ne modifie les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 février 2014.

Enfin, la présente modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée car les modifications proposées, de par leur portée et leur caractère mineur, n'entrent pas dans le champ d'application des autres procédures de modification/révision.

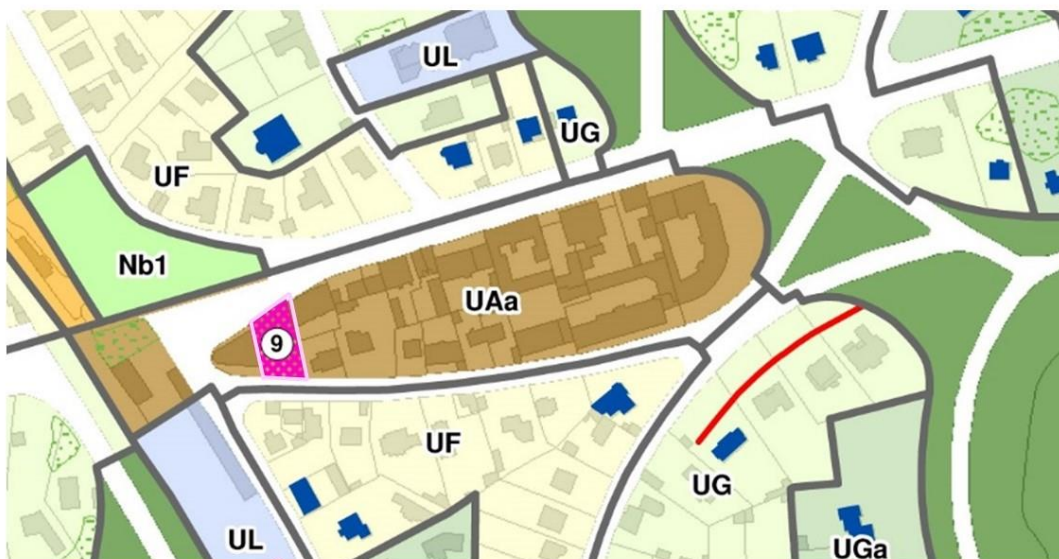
Les modifications concernent la zone UAa:

- 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 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- Article 9 : « Emprise au sol des constructions » ;
- 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 »

➤ **Le plan de zonage modifié avec la création du sous-secteur UAa-1**



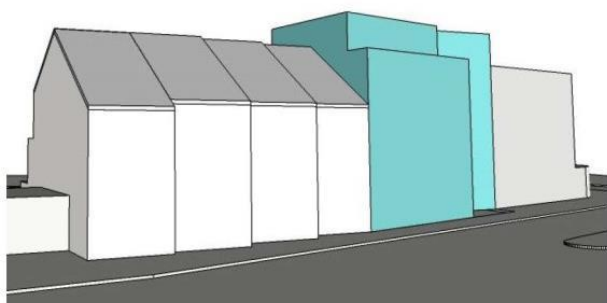
Zoom sur le sous-secteur UAa-1



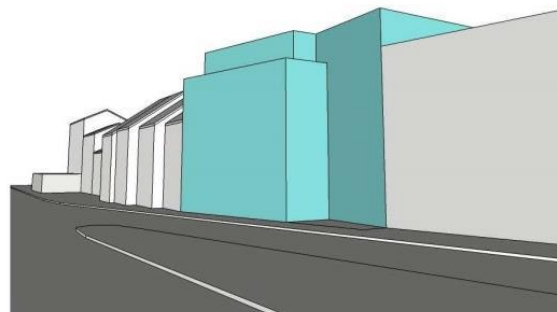
➤ **Le secteur à plan masse UAa-1**



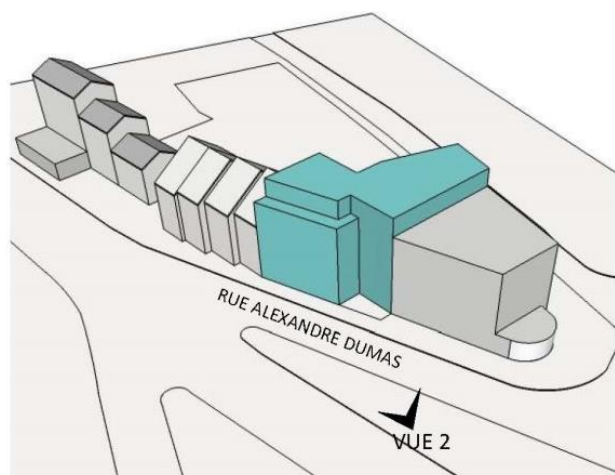
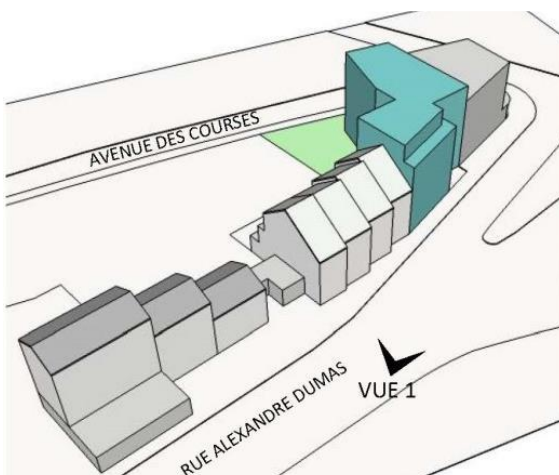
L'insertion du projet dans le contexte urbain



VUE 1



VUE 2



➤ Les modifications apportées au règlement – Tableau comparatif

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 ;

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

<ul style="list-style-type: none">- 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.	<p><i>l'emplacement réservé N°9 cadastré AI – 2 au sein de l'îlot des Courses.</i></p>
---	--

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

▪ 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.

1. 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.

➤ **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.

2. 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 :

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.

<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	
--	--

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **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.

3. 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.

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.

5. 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.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ 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 UAAb**, 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 UAAb**.
- **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.



- **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.

▪ 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.

Application :

Le secteur à plan masse indique graphiquement le lieu d'implantation de l'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 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 :

- o 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 ;
- o 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.
- o Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtère, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent 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.

- 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 UA_c, dans les polygones d'implantation, la hauteur maximale est fixée sur le document graphique.

A L'exception du secteur UA_c 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.

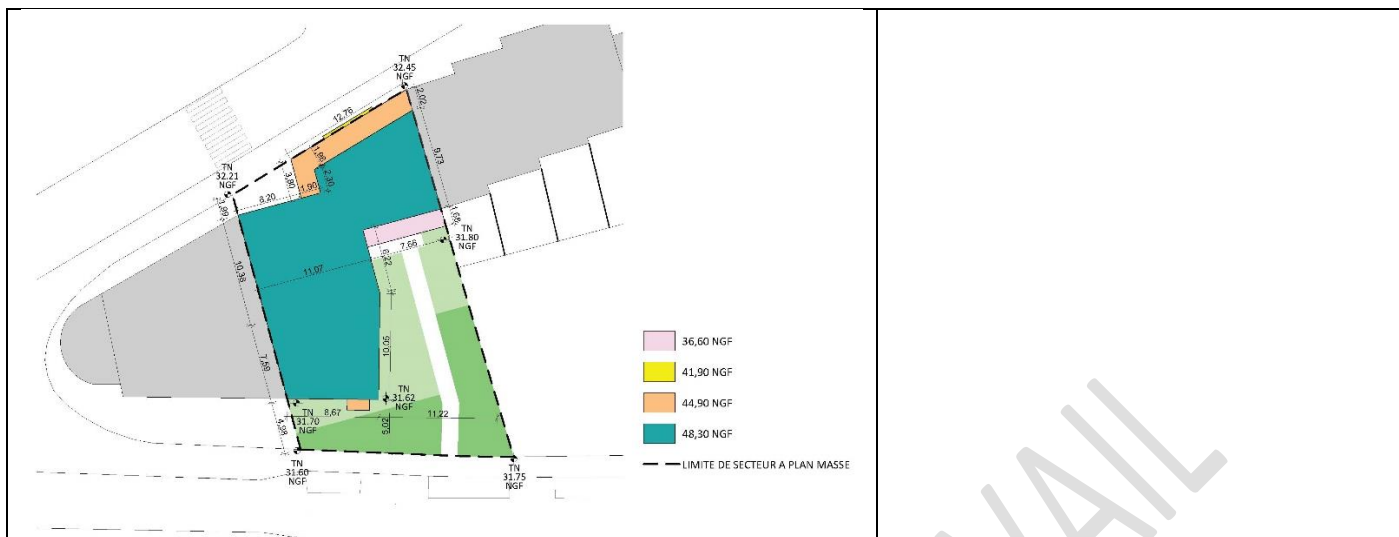
En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m.

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 UA_{a-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'Église ne peut excéder 3,50 m.

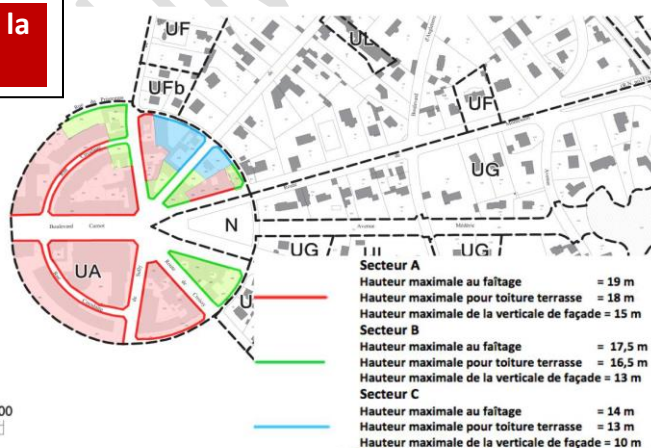
A l'exception du secteur UAb, les constructions nouvelles implantées au-delà d'une bande de 15 m de profondeur, comptés à partir des voies publiques ou du recul imposé (cf. article UA 6), ne peuvent dépasser une hauteur totale de 6,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

- **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.

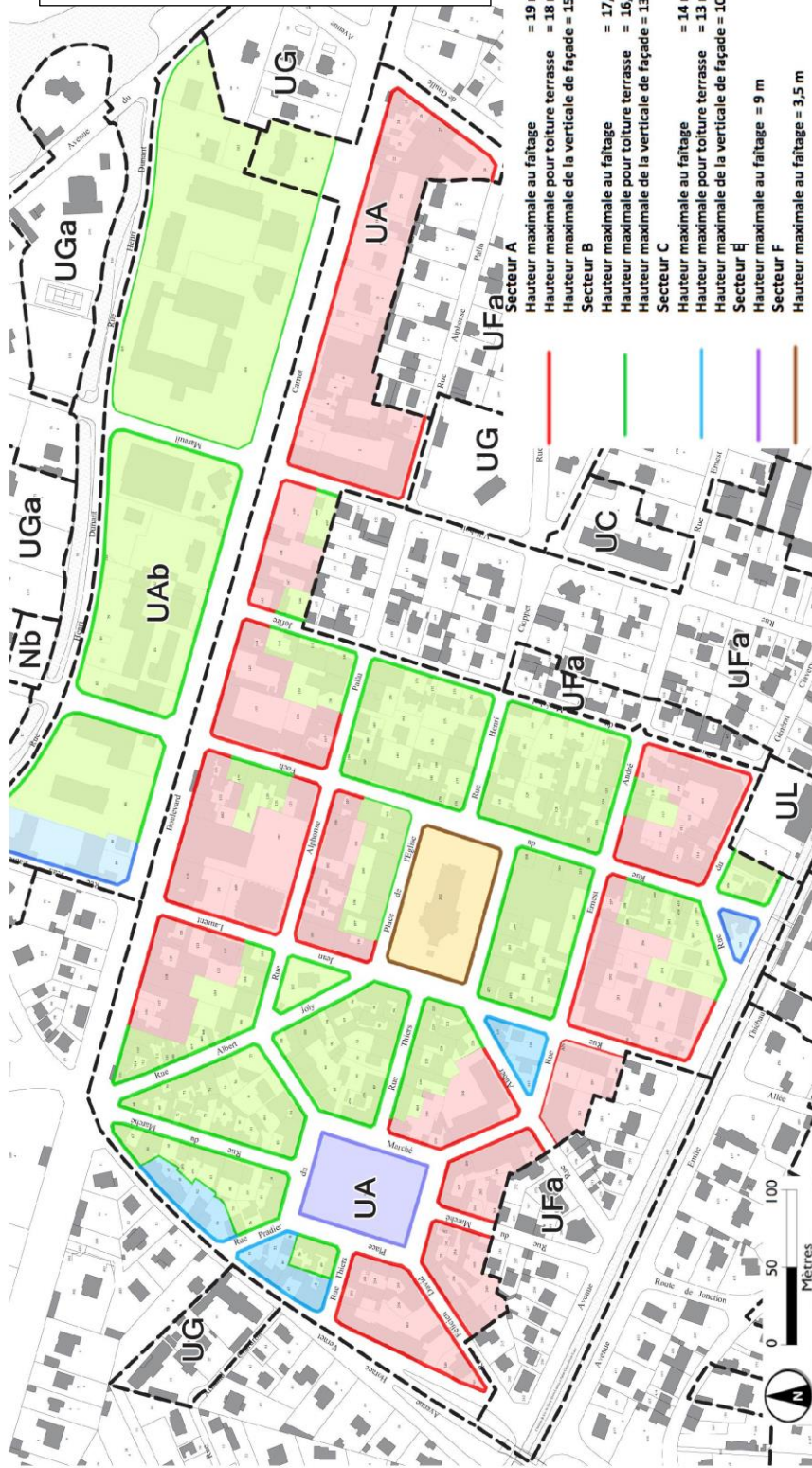
- **Dispositions particulières**

- 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

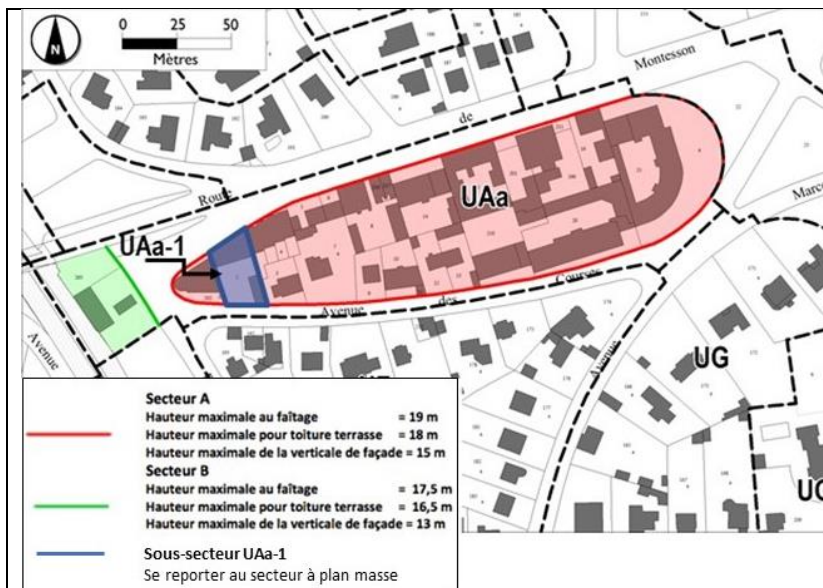
Carrefour de la République



Centre-Ville – Le Village



Application :



Ilot des Courses

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 cotes du terrain naturel et celles des points les plus hauts des différents volumes du projet.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. 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).

2. 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 végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager.

3- Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- 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...

5- **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).

DOCUMENT DE TRAVAIL

Partie 4 - ANNEXES

- **Arrêté N°2023/15 du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet**

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Annnonce légale du 3 mai 2023 pour avis au public du lancement de la modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet**

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Délibération N° du Conseil Municipal du ? 2023 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°5 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet**

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Annonce légale du 7 2023 pour avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet**

DOCUMENT DE TRAVAIL