Le Vésinet

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) - 78

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.

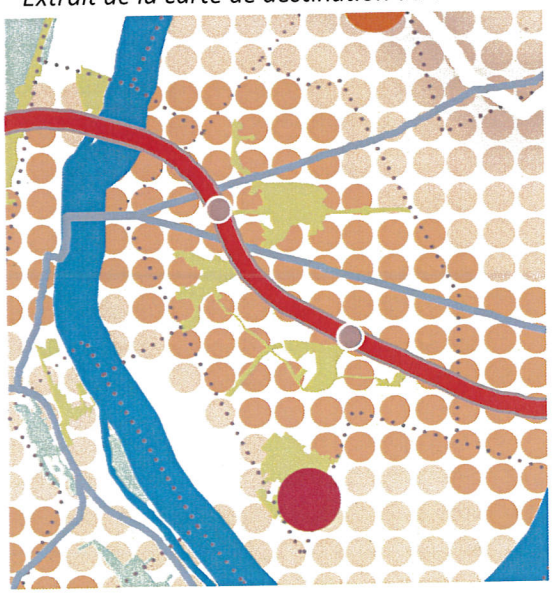
Entre 2012 et 2020, 350 logements ont déjà été réalisés. (source SITADEL)

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

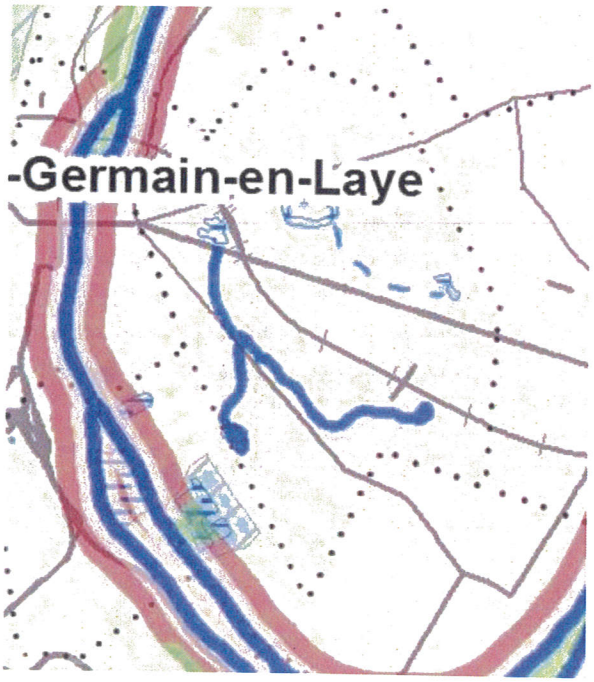
L'ensemble des formations herbacées sont protégées dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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



Réseau hydrographique

Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

Réservoirs de biodiversité

Milieux humides

Occupation du sol

Boisements

Formations herbacées

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 »

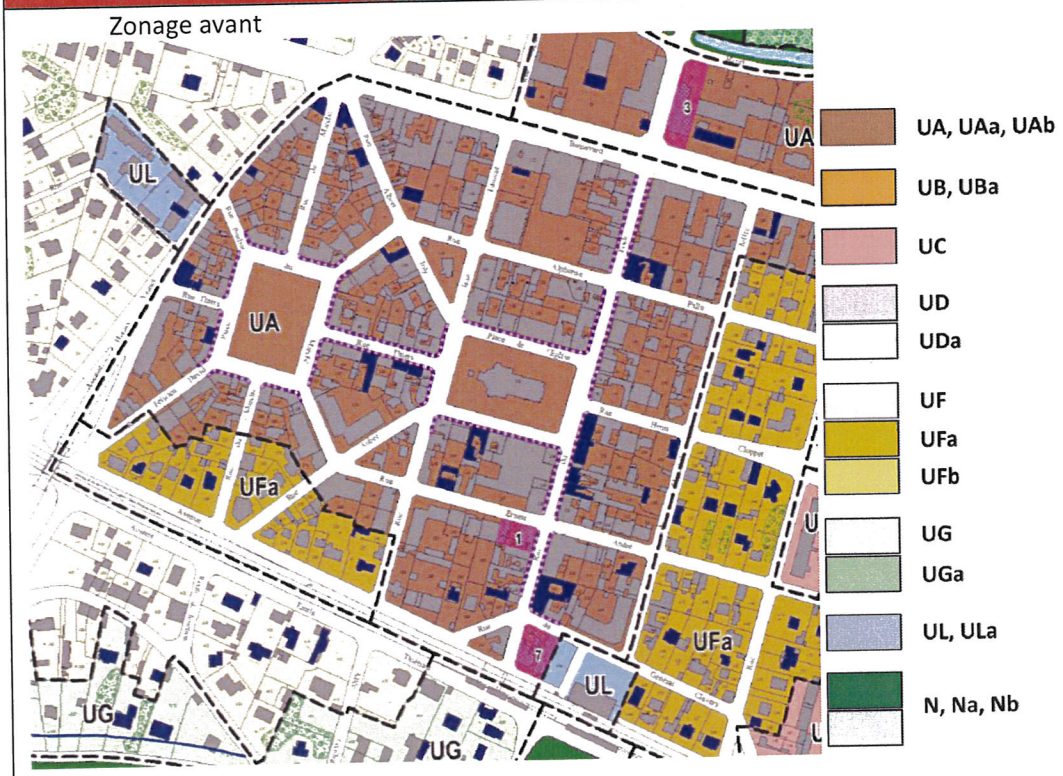
- que la surface de chaque cellule commerciale ou artisanale soit supérieure ou égale à 60 m². Cette disposition s'impose également en cas de division d'une cellule existante.

- 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) ;

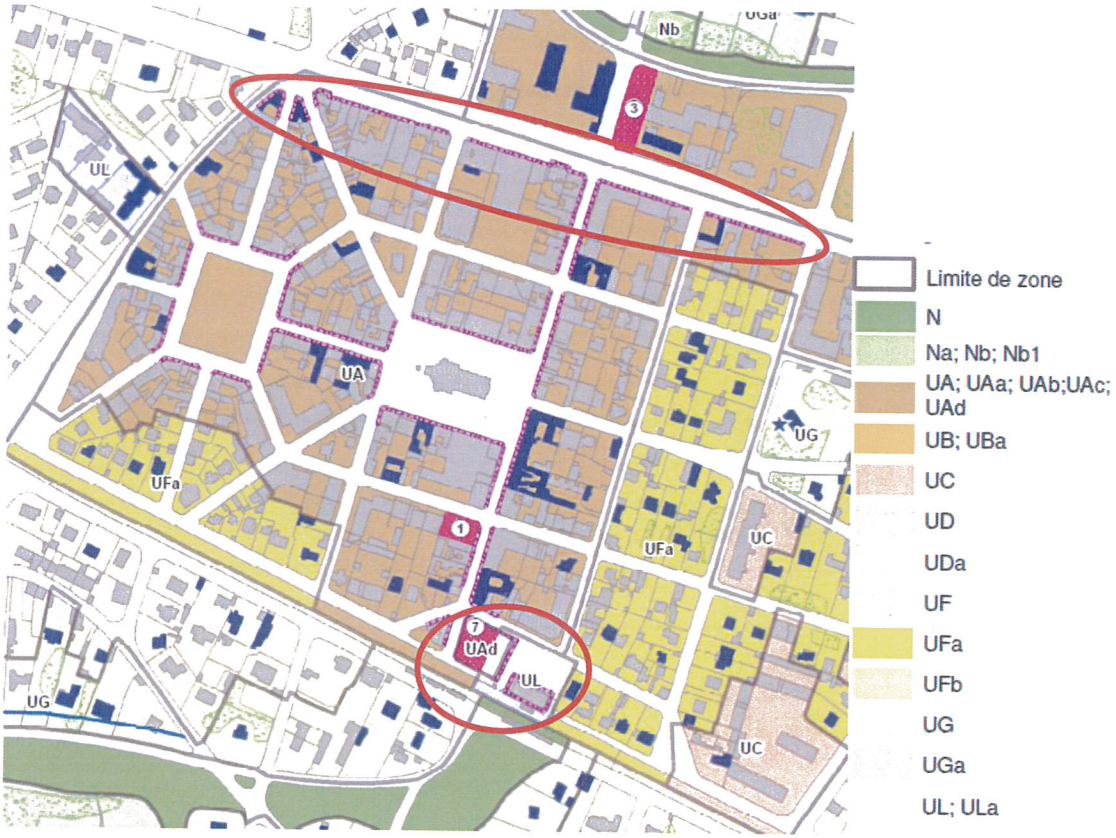
Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction donnant sur l'emprise publique ;

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

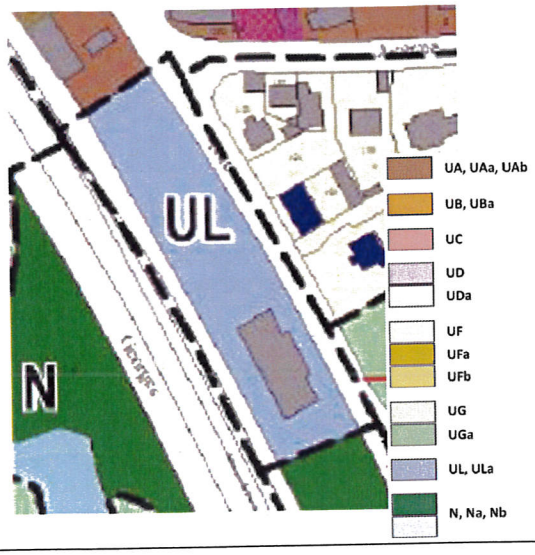
Emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Emprise numérotées de 1 à 11

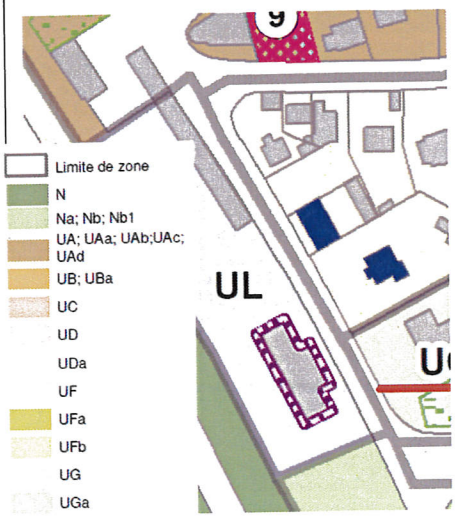
N° ER sur plan zonage	Adresse	Références cadastrales	Superficie zone PLU	Bénéficiaire	Objet
1	9-9 bis rue du Maréchal Foch	AN-297 et 298	530 m² Zone UA secteur A	Commune	Opération mixte devant comporter des commerces, des activités ou des services en rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée 100 % 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'intérêt 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 activites 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

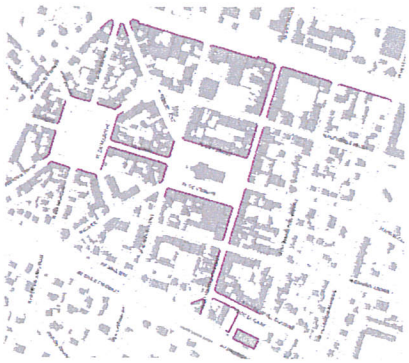


OAP Centre-ville – attractivité commerciale et artisanale

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

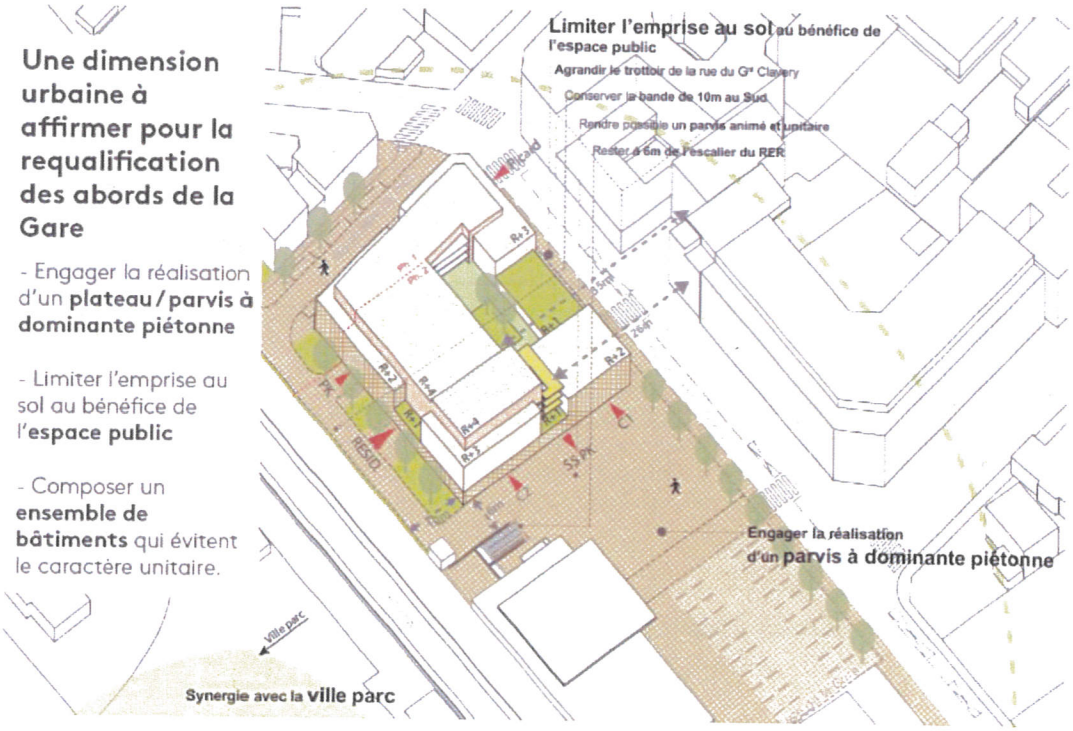
3.1 Justification et exposé des motifs des changements apportés

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.



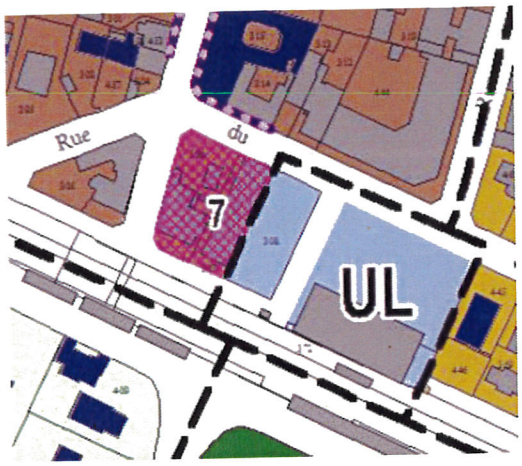
Les modifications portent sur :

- 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

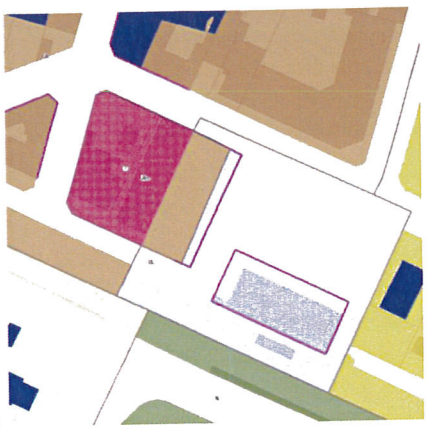
3.2 Les modifications apportées

Plan de zonage – zone UA

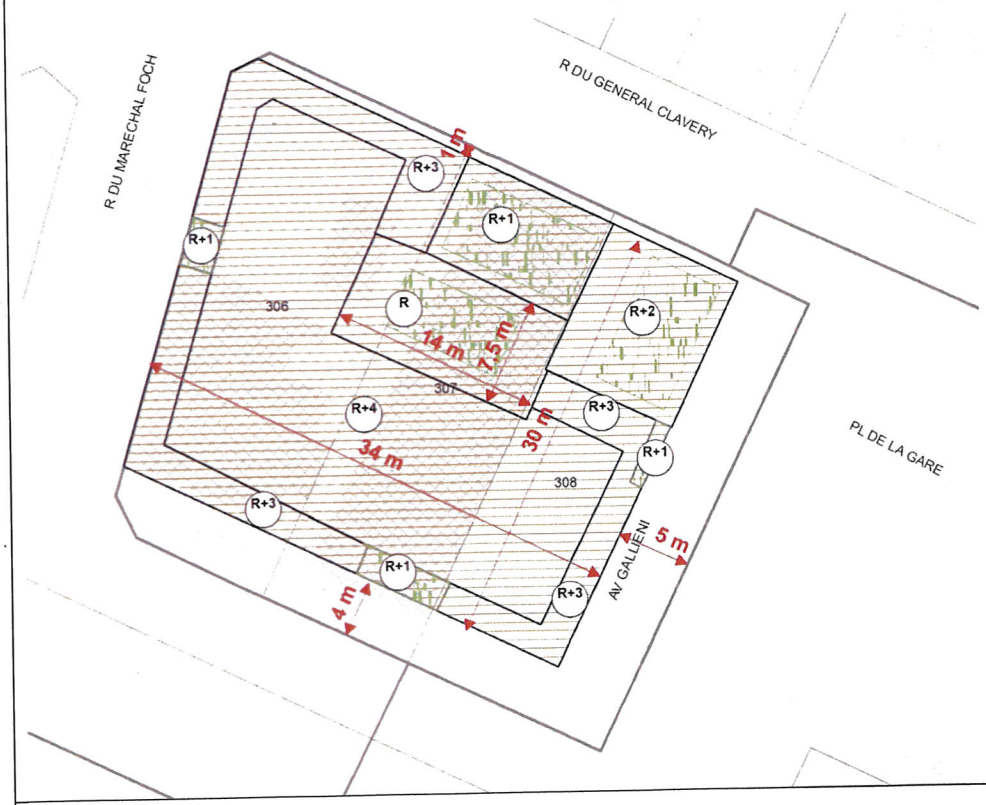
Avant modification



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

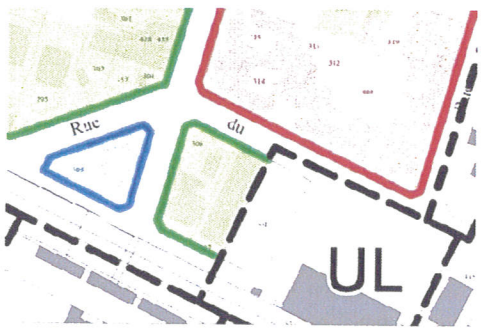
En secteur UAc, *dans les polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % de la surface du polygone défini sur le document graphique.*

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

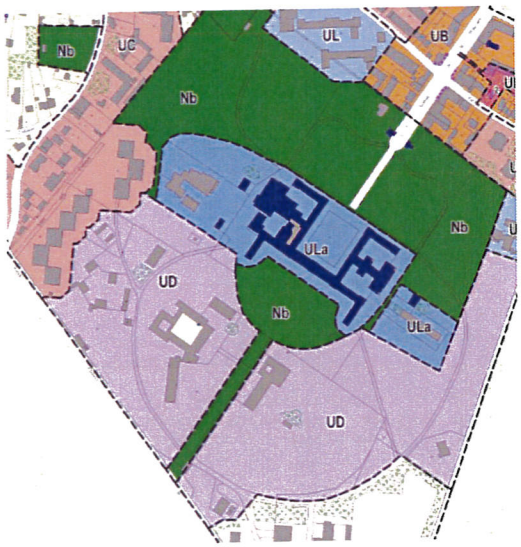
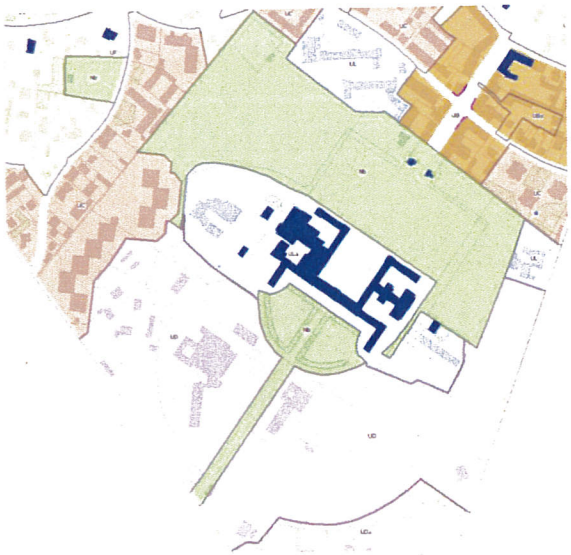
Article 13 de la zone UA
Secteur UAc, *Les toitures terrasses végétalisés peuvent être comptabilisés dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie d'espaces verts à aménager.*

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
	

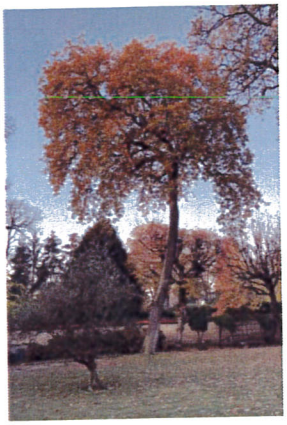
3.5 Justification et exposé des motifs des changements apportés

- 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.



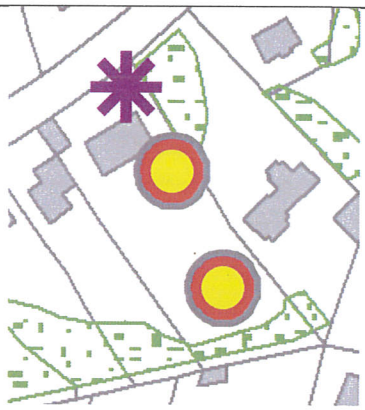
- 4 arbres remarquables situés sur la parcelle AP 179 au 18 allée de la Gare n'avaient pas été identifiés, or ils présentent également un intérêt de conservation souligné par le propriétaire de la parcelle et méritent d'être inscrits sur la liste des arbres recensés au titre du PLU.
- Par ailleurs, des 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 :

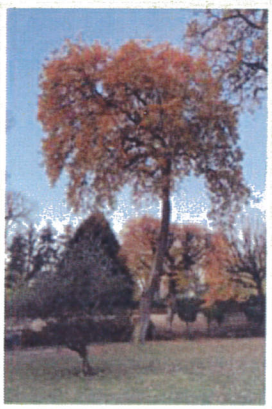
- L'identification sur le plan de zonage n°2 (des arbres et espaces verts) des 6 arbres remarquables
- Des compléments apportés à l'annexe du règlement PLU sur les arbres remarquables
- L'ajout de règles 13 visant à protéger les arbres

4.2 Les modifications apportées

Extrait du plan de zonage n°2 (arbres remarquables et espaces verts)

Avant modification	Après modification
	

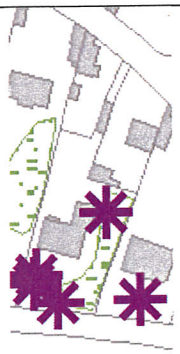
Extraits de l'annexe des arbres remarquables



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
Critéres : 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
Critéres : 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.

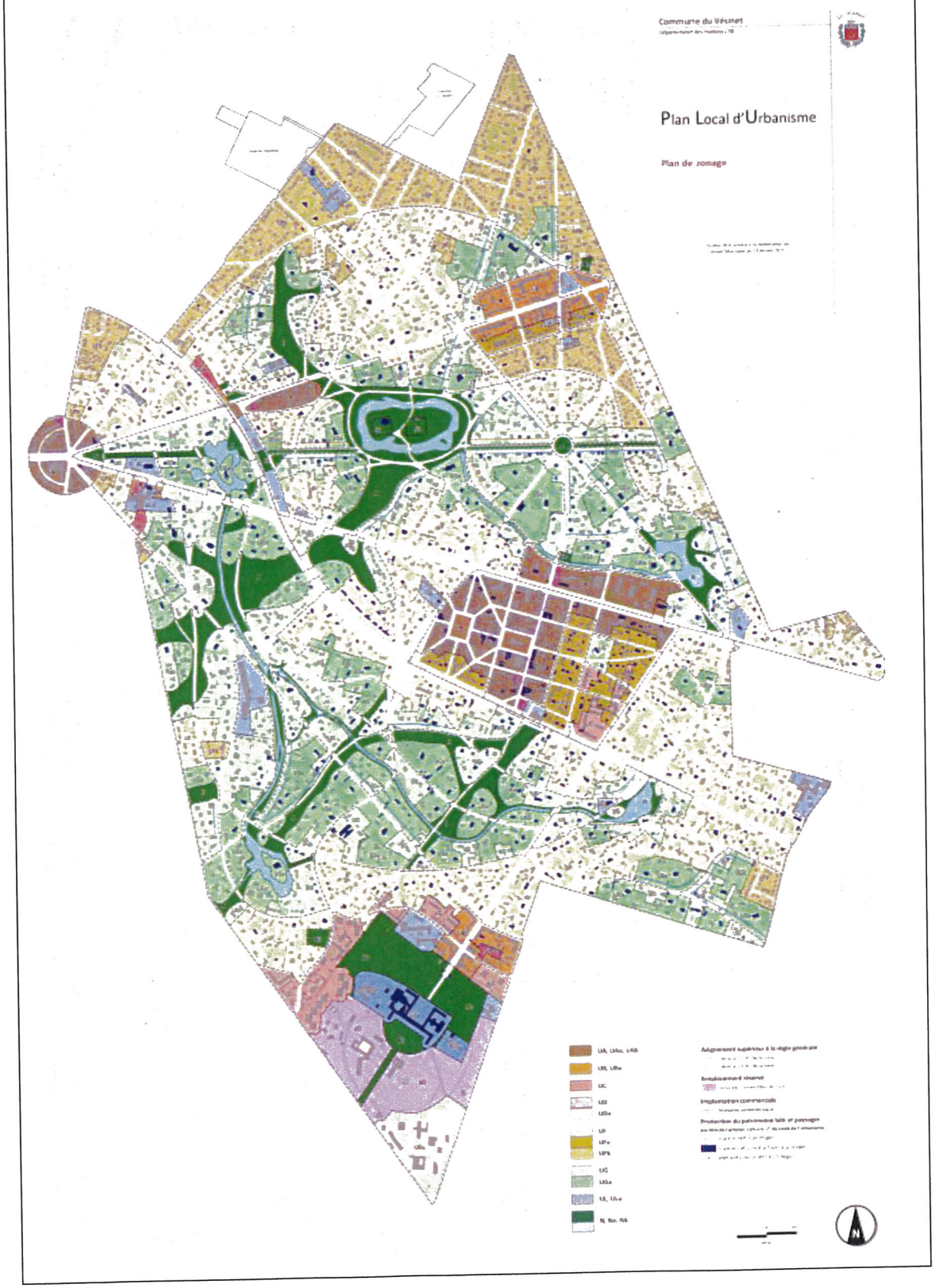
Les modifications portent principalement sur :

- 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

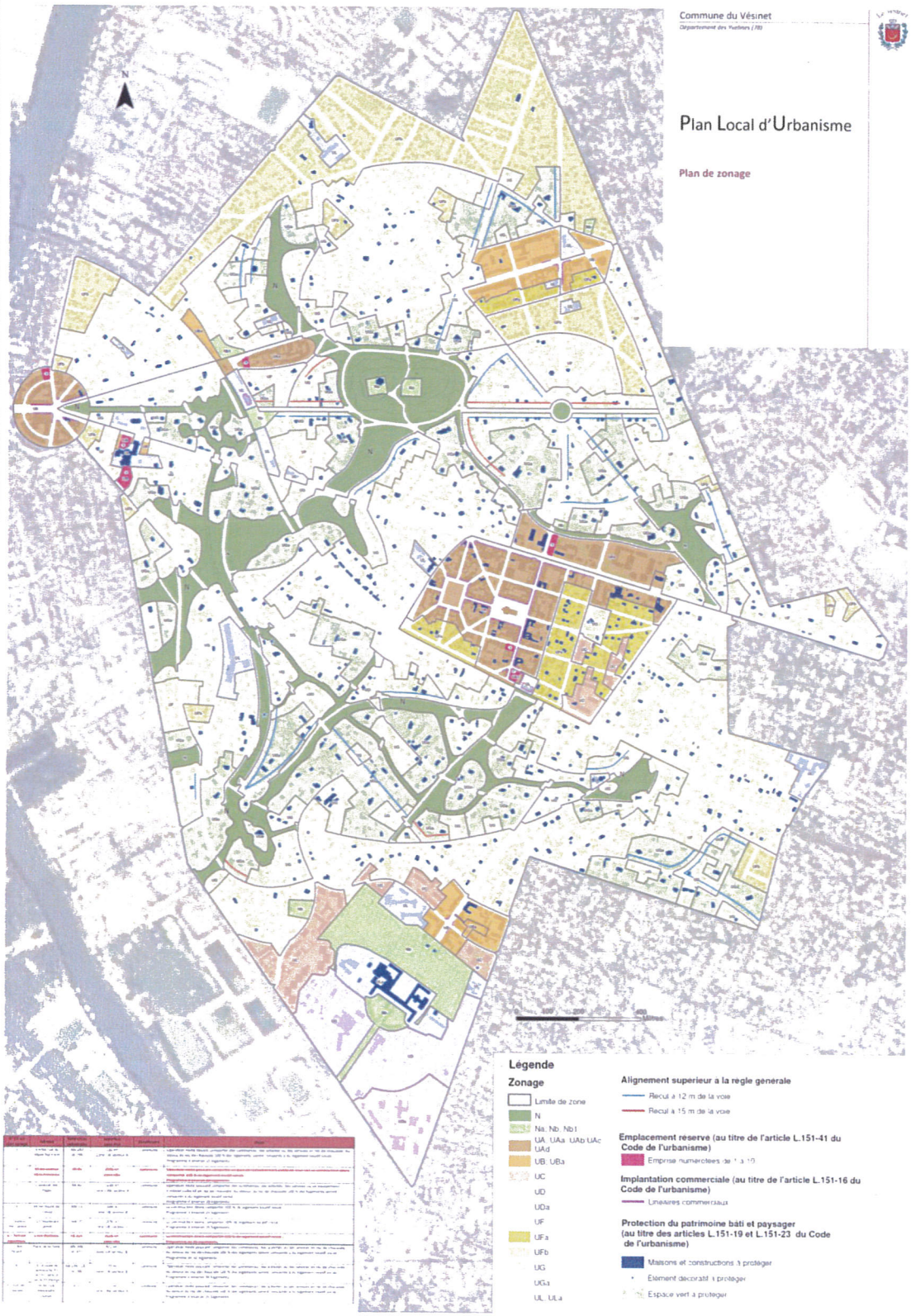
Plan de zonage n°1

Avant modification



Plan de zonage n°1

Après modification

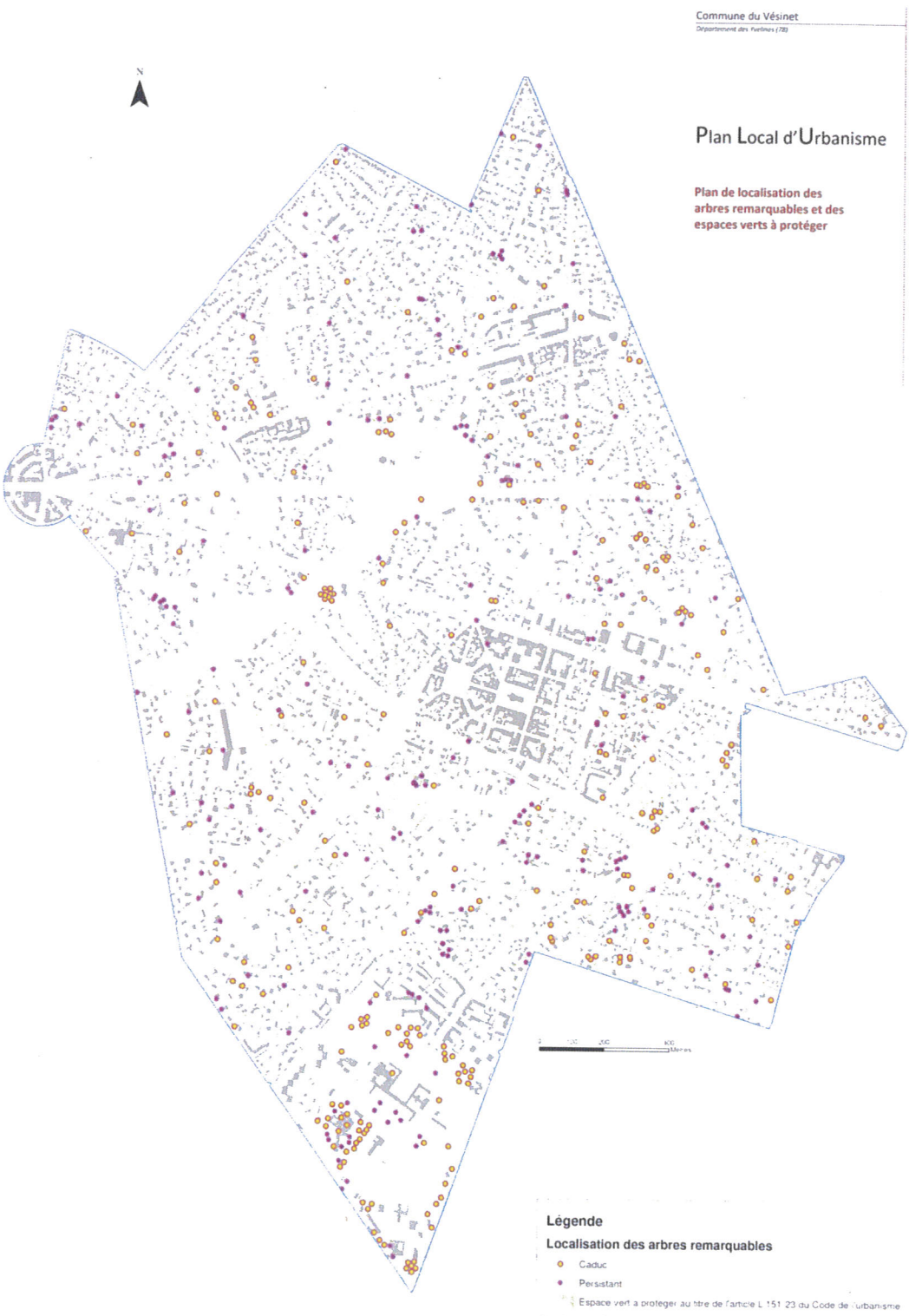


Plan de zonage n°2

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 :

Article 11 des zones UA,UB,UC, UF,UG,UL,N

- 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

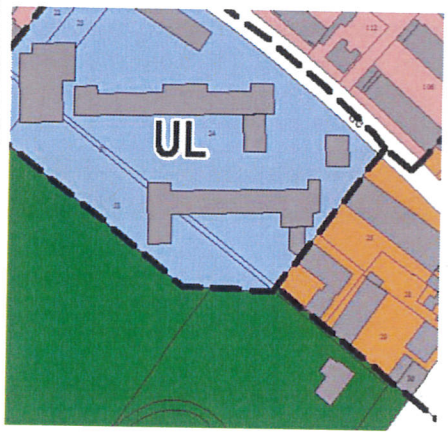
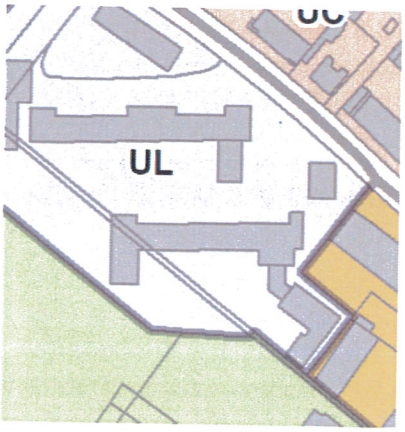
- Le détail des modifications apportées est inscrit en « rouge » dans le corps du règlement modifié

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

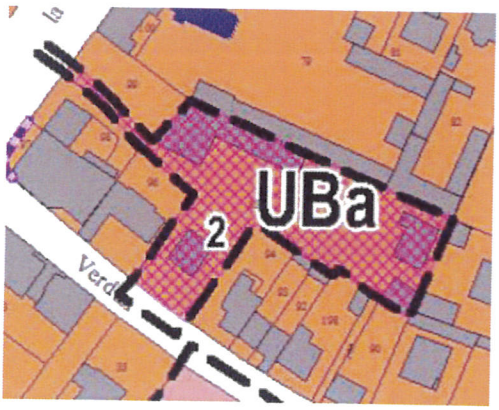
Tableau des emplacements réservés - suppression ER n°2

~~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~~

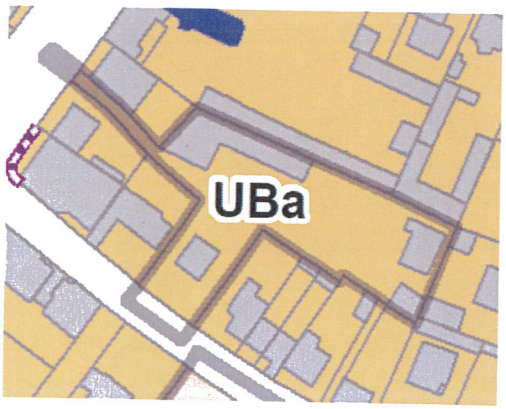
Tableau des emplacements réservés - suppression ER n°6

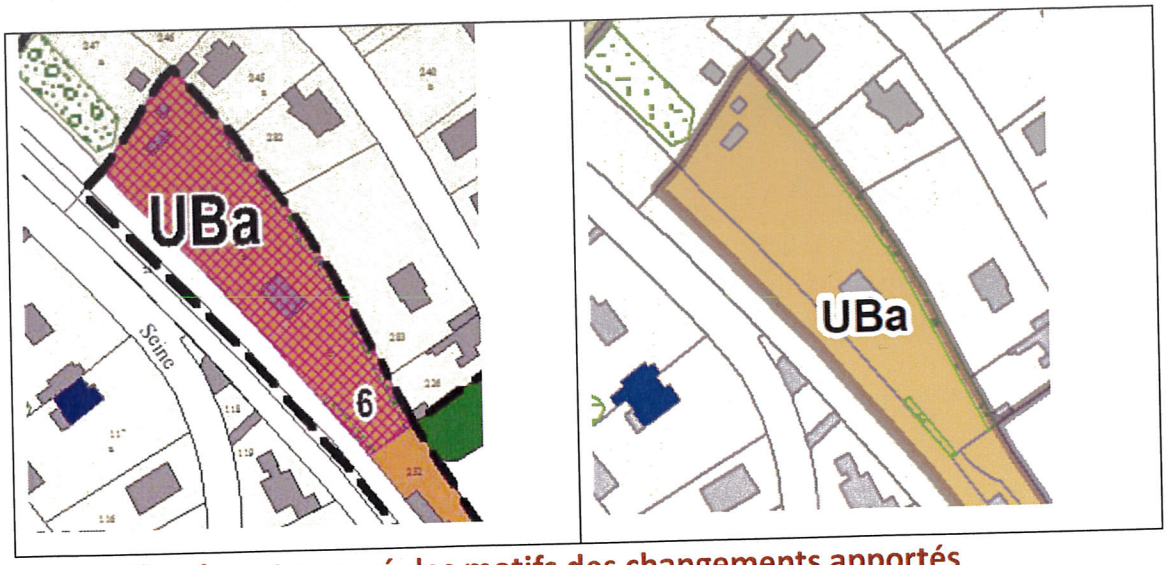
~~6 - Terrain Aiguilleurs~~	~~1 rue Watteau~~	~~AB-224~~	~~3138 m² Zone UBa~~	~~Commune~~	~~La construction devra comporter 100 % de logement locatif social. Programme de 30 logements.~~

Avant modification



Après modification



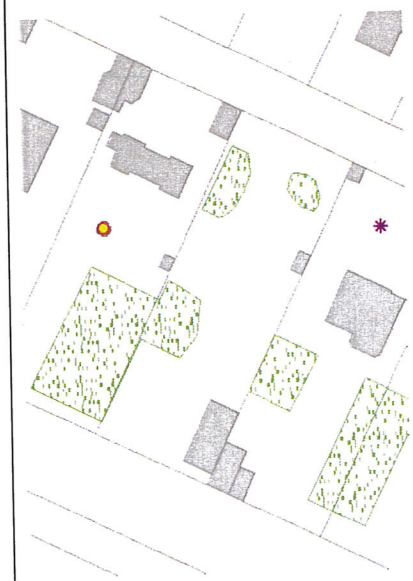


6.9 Justification et exposé des motifs des changements apportés

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)

- 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.

Copyright Obsand 2018 – Tous droits de captation et de reproduction interdits

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

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.

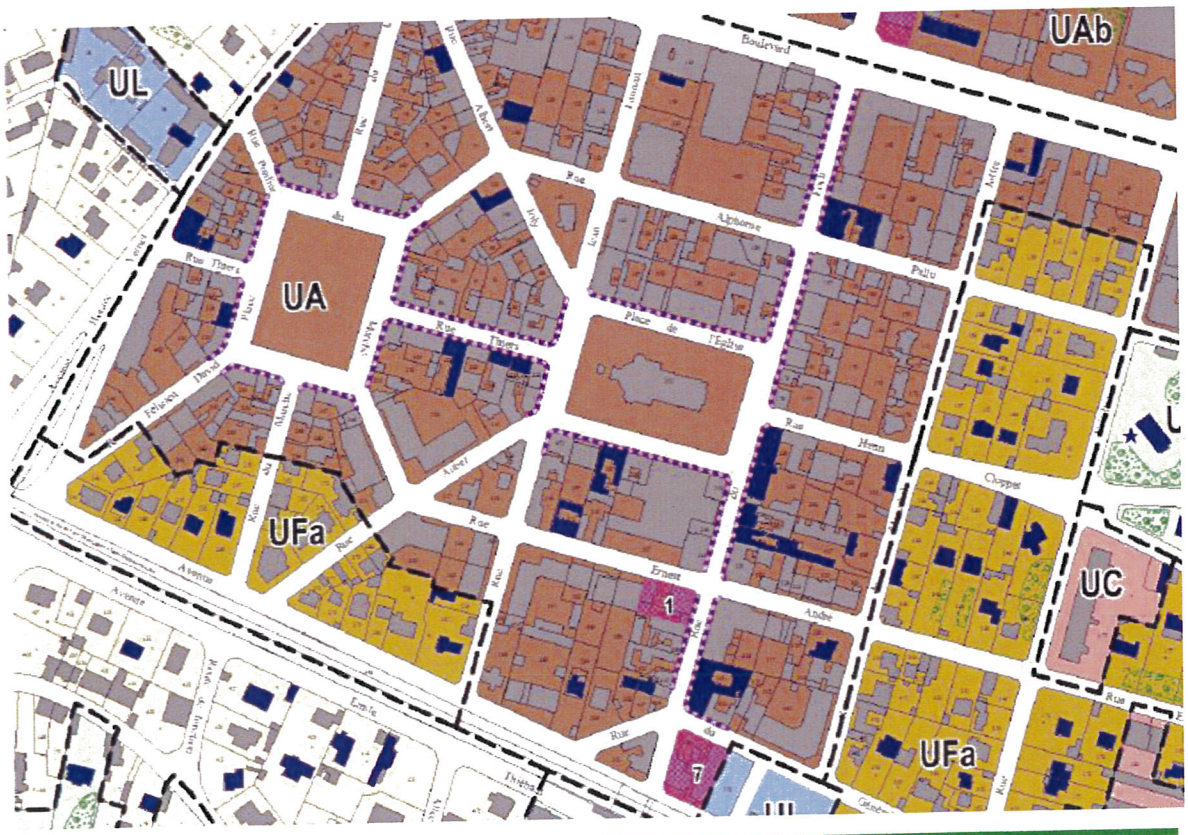
- Modalités :
  - Définition d'un périmètre (« hyper centre-ville),
  - Définition par rues ou tronçons de rues des activités pouvant s'installer,
  - Plus largement définition de règles d'installation (surfaces, activités, vitrines, etc.).

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 captation 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

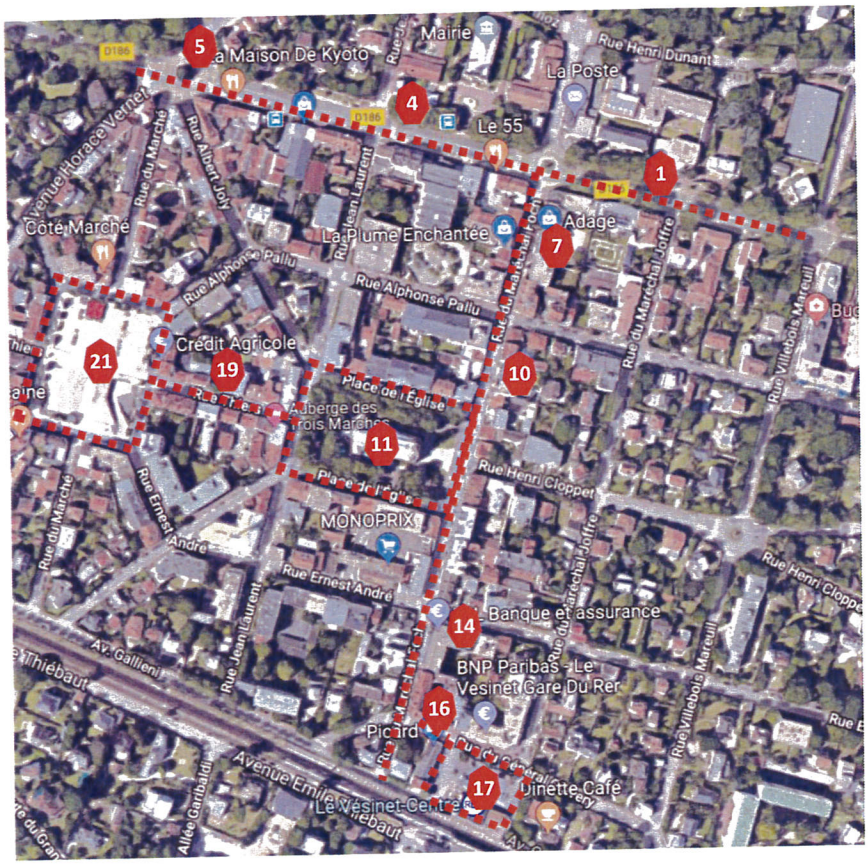
OBSAND

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
La Maison De Kyoto
Mairie
Rue Henri Dunant
La Poste
4
Le 55
1
Avenue Horace Vernet
Rue du Marché
Rue Albert Joly
Rue Jean Laurent
Côté Marché
La Plume Enchantée
Adage
7
Rue Alphonse Pallu
Rue du Maréchal Joffre
Rue Villebois Mareuil
Crédit Agricole
21
19
10
Place de l'Église
Auberge des Trois Marches
11
Rue Henri Cloppet
MONOPRIX
Rue Ernest André
Rue Henri Cloppet
Banque et assurance
14
Av. Gallieni
BNP Paribas - Le Vesinet Gare Du Rer
16
Picard
Avenue Emile Thiébaut
17
Dinette Café
Le Vésinet-Centre
Allée Garibaldi

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

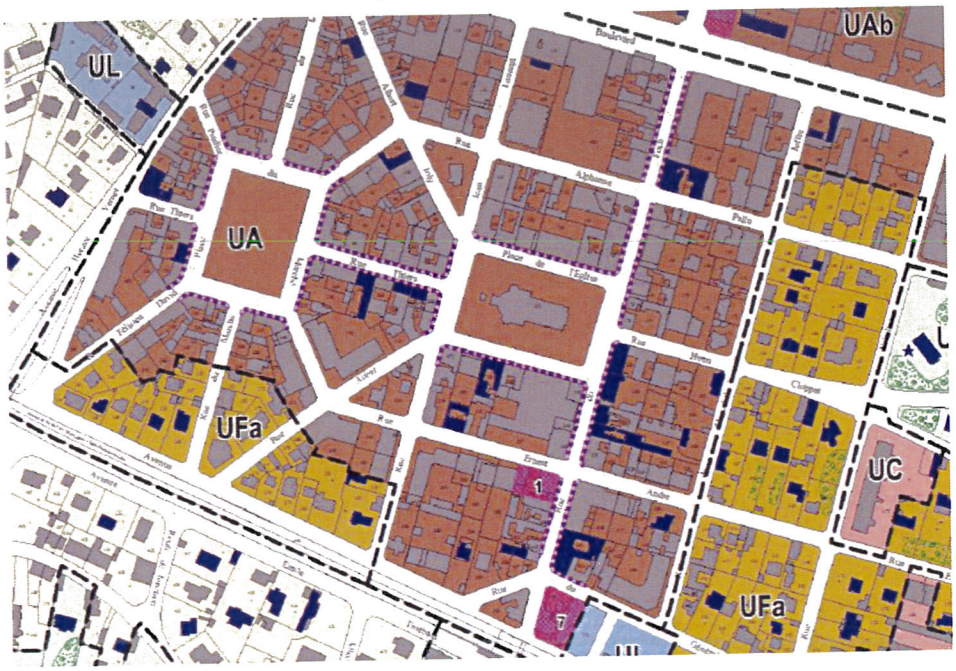
La définition de ces linéaires, telle que présentée dans le PLU adopté en 2014, est donc reprise dans son intégralité pour les pôles principaux :

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