

Projet de PLU - note complémentaire **Commission d'urbanisme - 17 janvier 2013**

A la suite de la dernière phase de concertation et notamment des rencontres avec les Présidents d'associations concernées, le projet de règlement du PLU présenté lors de la commission d'urbanisme de décembre a été amendé.

Les principaux changements sont les suivants :

- Modification du règlement relatif à la zone UE qui, dorénavant, ne permet pas l'édification d'immeubles collectifs ;
- Ajustement du zonage ;
- Diminution des hauteurs sur l'ensemble de la commune ;
- Augmentation des ratios de stationnement en zones denses.

Par ailleurs, des ajustements rédactionnels et des corrections d'erreurs matérielles ont été apportés à l'ensemble du texte afin d'en améliorer sa lisibilité.

Les articles 11 de toutes les zones ont également ont été modifiés afin d'être adaptés à la situation de chacune d'entre elles. Ainsi, en zone UG par exemple, les dispositions de l'ancien POS relatives aux clôtures le long des coulées et pelouses ont été introduites dans le PLU.

I – Zones résidentielles :

- **Hauteurs**

Les hauteurs ont été réduites sur l'ensemble du secteur résidentiel comprenant les zones UE, UF et UG. Initialement fixées à 11,50 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout du toit ou en toiture-terrasse, les hauteurs sont ramenées à 11 mètres au faîtage et à 7,50 mètres à l'égout du toit ou en toiture-terrasse.

- **Modification du règlement relatif à la zone UE**

La densification maîtrisée, liée à la possibilité d'implantation d'immeubles collectifs de petites tailles, a suscité une forte opposition et la mobilisation de la population. L'équilibre de la zone a donc été réajusté et correspond dorénavant à un secteur résidentiel au même titre que les zones UG et UF. L'article UE 7 règlementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été réécrit afin de s'inscrire dans une logique résidentielle et de permettre des retraits proportionnels à la taille des terrains.

De même, la distance entre les bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain prévu par l'article UE 8 a été augmentée. Le minimum de 8 mètres a été porté à 10 mètres à l'instar du secteur UFa et UFb.

L'emprise au sol des constructions prévue par l'article UE 9 a été réduite à 40% au lieu de 45%.

Les hauteurs de la zone UE sont traitées à l'identique de celles prévues en zones résidentielles. Initialement fixées à 11,50 mètres au faîtage, à 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres en toiture-terrasse, les hauteurs sont ramenées à 11 mètres au faîtage et à 7,50 mètres à l'égout du toit ou en toiture-terrasse.

- **Ajustement du zonage en zones résidentielles**

Selon des remarques pertinentes émises lors de la concertation, le zonage a été ajusté pour la délimitation du secteur UFb et de certaines parcelles de la zone UG.

La délimitation du secteur UFb, à la frontière de la zone UE, a été effectuée dans un double objectif : d'une part, assurer une « transition » en termes de densité urbaine entre la zone UF et la zone UE, et d'autre part, permettre aux constructions implantées sur des parcelles de taille réduite d'évoluer. La possibilité d'édification d'immeubles collectifs de faible dimension sur la zone UE ayant été remise en cause, la délimitation du secteur UFb a été circonscrit aux seules parcelles de petites tailles. Les principaux changements sont concentrés le long du boulevard de Belgique.

Plan de zonage - décembre 2012



Plan de zonage - janvier 2013

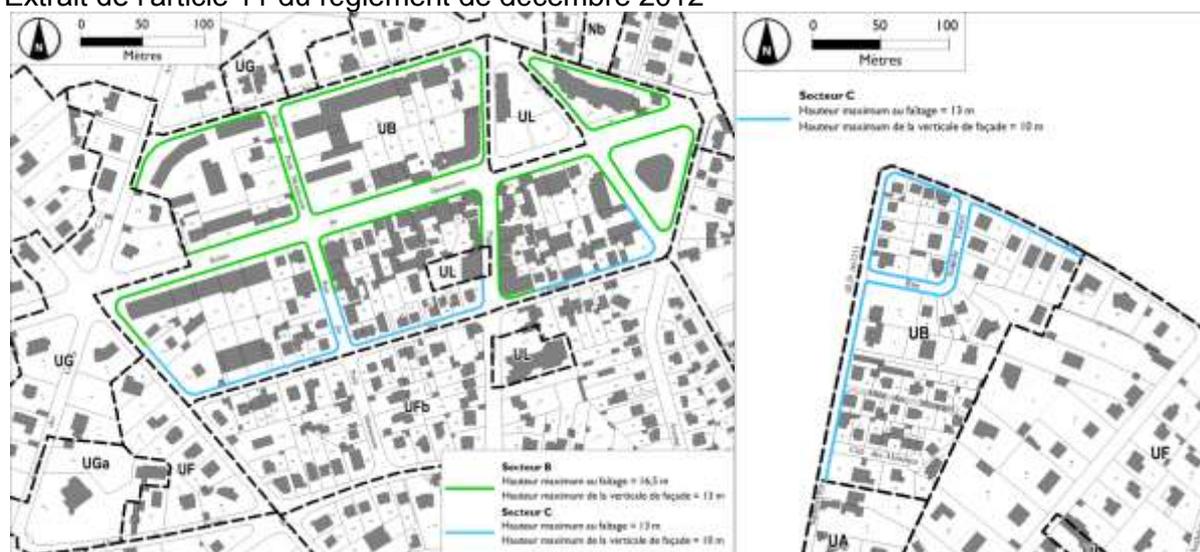


II – Zones denses :

- **Hauteurs**

Certaines hauteurs en zone UB ont été réduites afin de tenir compte de leur proximité avec les zones résidentielles. C'est le cas du quartier des Charmettes et le long de la rue de Seine (à proximité de la route de Sartrouville) où un nouveau secteur « D » fixe la hauteur maximale à 11 mètres. De même, le velum sur la route de Montesson a été diminué à 13 mètres afin de créer une rupture avec les immeubles construits ces dernières années.

Extrait de l'article 11 du règlement de décembre 2012



Extrait de l'article 11 du règlement de janvier 2013



Afin d'améliorer la lisibilité des cartes, le fond des parcelles a été coloré en fonction des hauteurs applicables.

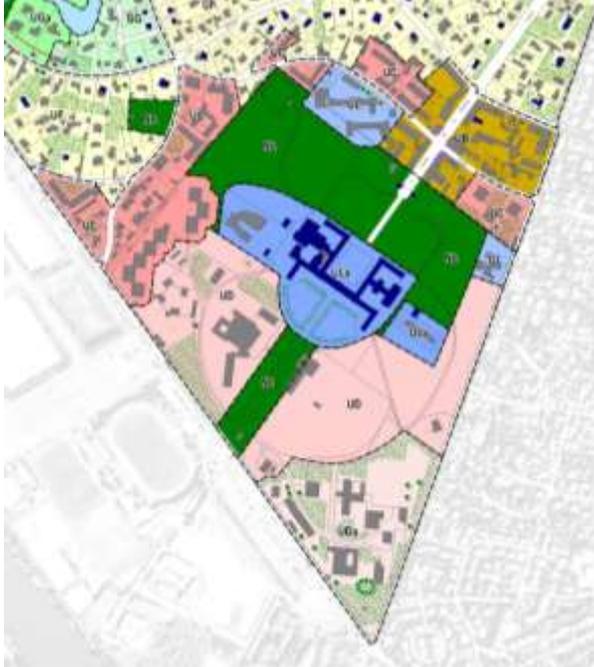
- **Durcissement des ratios de stationnement**

Les normes exigées pour les stationnements en zones denses ont été durcies, ainsi il est exigé 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher en UA (anciennement 100 m²) et 1 place par tranche entamée de 65 m² de surface de plancher de surface en UB (anciennement 75 m²).

III – La zone UD :

- **Ajustement du zonage sur le secteur de l'éco-quartier Parc Princesse**

Projet de zonage décembre 2012



Projet de zonage janvier 2013



Les arbres remarquables ont été matérialisés sur la zone UD. Le périmètre des Espaces Verts à Protéger a été réduit. La coulée verte a été redimensionnée à la largeur préconisée par l'ABF (30 mètres).