

Opération "Villa des Charmettes"

Le Vésinet

25 logements



DDT
Vésinet

Cerema
Direction Territoriale Île-de-France

Mars 2017

MODE DE DENSIFICATION

AVANT

Espace bâti



Maison de ville

APRES

Démolition / reconstruction

Avec remembrement parcellaire



Logement collectif

TYPE D'HABITAT COLLECTIF

« Habitat collectif type résidence »

(IAU IDF)



AVANT



Vue depuis la route de Montesson

APRES



ACTEURS (initiative privée)

Maîtrise d'ouvrage

Cofrinvest

Maîtrise d'oeuvre/architectes

Atelier JFA

PRIX A LA VENTE

7100 euros/m² (T4 de 88 m²)

Vue depuis la cour



CARACTERISTIQUES

Implantation

16-18 route de Montesson

Destination

25 logements

2 commerces

Stationnements en sous-sol sur 3 niveaux

Densité

180 logements/ha

Hauteur

R+4

Superficie du terrain

1391 m²

Surface plancher

1739 m²

Énergie

Label THPE (Très Haute Performance Énergétique, certifié par Promotelec)

Avancement

PC déposé en 2009

(application du POS de 1979)

Livraison en 2015

Située à 10 minutes du centre-ville du Vésinet, entre les gares Le Pecq et Vésinet Centre, l'opération « Villa des Charmettes » s'insère en lieu et place de parcelles pavillonnaires résiduelles, au milieu d'immeubles collectifs en R+4.

L'immeuble est implanté en retrait de la voie publique mais à l'alignement du front bâti constitué par les deux bâtiments contigus. En mitoyenneté sur ses deux limites séparatives, il permet de compléter le front urbain de la route de Montesson.

D'allure contemporaine, la façade s'intègre bien dans la rue : les niveaux de ses étages s'alignent avec ceux des immeubles mitoyens. Le gabarit de l'immeuble, les façades blanches ainsi que les balcons filants rappellent l'architecture des bâtiments des années 1970 mitoyens. Côté jardin, l'allure de l'immeuble est plus domestique, avec de larges balcons saillants. Les habitants des rez-de-chaussée disposent de jardins privés.

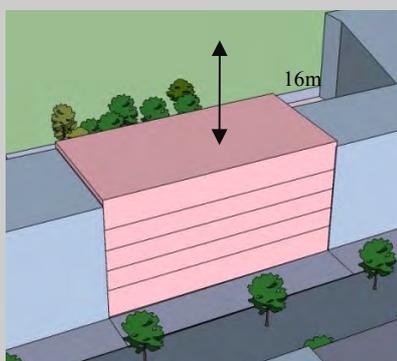
Au cœur d'une centralité commerciale secondaire, l'immeuble présente deux locaux commerciaux dont l'un est d'ores et déjà occupé par une pharmacie.

PLANIFICATION

Des choix urbanistiques...	...au volet réglementaire du PLU
→ Imposer une implantation en recul des voies publiques <i>Donner des droits de construction supérieurs en cas d'opération mixte (bande élargie)</i>	Définir un recul minimum de x mètres de l'emprise publique et à l'intérieur d'une bande constructible de x mètres ou plus en RDC pour des linéaires commerciaux pour l'implantation des constructions.
→ Prévoir des exceptions pour des rues à l'aspect différencié <i>Permet un découpage fin en matière de règles d'alignement rue par rue et ainsi de respecter un front bâti</i>	Prévoir des exceptions au recul minimum par rapport à certaines rues : augmenter le recul ou autoriser à l'alignement en fonction de la rue concernée voire de la section de rue concernée.
→ Permettre des exceptions pour favoriser la densification de constructions existantes <i>Pour une évolution des tissus existants</i>	Prévoir que les extensions, les surélévations ou les travaux d'amélioration des constructions existantes, s'ils ne respectent pas les règles de recul en vigueur du PLU, puissent être réalisés dans le prolongement du/des mur(s) existant(s) ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.
→ Prévoir des exceptions aux règles de hauteur au regard des constructions voisines <i>Autoriser des hauteurs plus élevées pour densifier tout en préservant le paysage urbain</i>	Permettre qu'un même bâtiment puisse avoir des hauteurs différentes en fonction des bâtiments immédiatement voisins (en bon état et dans la limite de un à deux niveaux en plus ou en moins).
→ Favoriser des parkings souterrains	Réduire le nombre de places de stationnement exigible en cas de réalisation de ces dernières en souterrain.
→ Imposer un traitement quantitatif mais aussi qualitatif des espaces <i>Favorise la qualité des espaces libres</i>	Imposer un minimum de pourcentage de la superficie du terrain en espaces verts dont une certaine part en espace vert de pleine terre et d'un seul tenant.

Les règles du PLU appliquées à la «Villa des Charmettes»

Construite ex-nihilo au XIXe siècle sous le modèle d'une « ville parc » pour devenir un lieu de villégiature parisienne, la commune du Vésinet dispose d'un patrimoine bâti de grande qualité. L'opération a été conçue conformément au POS du Vésinet. Pour conserver le tissu existant, le POS limite la constructibilité.



Opération réalisée, d'après PC
Réalisation: CEREMA Dter IF

Emprise au sol

Avant : 25%

Après (PLU 1979) : 30%

PLU 2014 : 50 %

Dans cette zone, une certaine densification est permise, mais fortement encadrée et localisée dans le document graphique. Les hauteurs des bâtiments peuvent atteindre jusqu'à 16,5 mètres, soit un R+4, ce qui est assez propice à la densification notamment de petit collectif ou de poches pavillonnaires résiduelles.

Le POS, extrêmement précis du fait de son document graphique, laissait peu de marge de manœuvre pour la construction du bâtiment. L'opération le respecte entièrement et exploite les droits à bâtir au maximum, à l'exception des hauteurs : 16m à R+4 quand 16,5m aurait été possible.

L'emprise au sol et les règles d'alignement ont été parfaitement respectées. Le bâtiment est ainsi en retrait de près de 6m de la voie publique, et en mitoyenneté sur ses limites séparatives latérales. Placée à l'avant de la bande de constructibilité, son emprise au sol totale est de 30% du terrain environ.

45 % de l'espace est végétalisé avec 8 arbres en fond de parcelle.