

**Dossier
Modification simplifiée
du PLU**

**Mise à disposition du public du
19 septembre au 21 octobre 2016**



**NOTE DE PRÉSENTATION
DE LA MODIFICATION**



Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Versailles approuvé le 8 septembre 2006, révisé le 24 Novembre 2011, mis à jour le 18 Juin 2014 et modifié le 17 décembre 2015.

Le présent projet de modification est soumis à une mise à disposition du public, conformément à l'article L.153- 47 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2016 (cf. chapitre 1.4 ci-après).

**Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier,
peuvent faire l'objet d'observations.**

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies est établi. Ce bilan est présenté, par le Maire, devant le conseil municipal qui en délibère et approuve, par délibération motivée, la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées qui auront été transmis à la commune.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	5
1.2 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
1.3 LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
1.4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	6
1.5 LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER.....	7
2. LES ABORDS DE LA RUE DE LA PORTE DE BUC	8
2.1 LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....	9
2.1.1 Création de deux emplacements réservés liés aux déplacements	9
2.1.2 Un emplacement réservé pour un aménagement paysager	10
2.1.3 Les modifications du PLU	11
2.2 L'INTERFACE ET L'ARTICULATION DES PROJETS.....	11
2.2.1 Le contexte de la modification.....	11
2.2.2 Modification du zonage	12
2.2.3 Modification du règlement	12
3. LA POURSUITE DU RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE.....	14
3.1 LA PROTECTION DE DEUX ESPACES VERTS INTERIEURS PRIVES OU PUBLICS (EVIP)	14
3.1.1 La définition et les effets des EVIP.....	15
3.1.2 Des EVIP dans les ensembles collectifs	15
3.1.3 Modification du plan de zonage	16
3.2 LES PRINCIPES D'UNE TRAME VERTE SUR SATORY	17
3.2.1 Le contexte	17
3.2.2 les axes structurants de la trame verte sur le site de Satory.....	18
3.2.3 La modification des orientations d'aménagement	18
3.3 PION : UNE ZONE DE TRANSITION PAYSAGERE.....	19
3.3.1 le contexte.....	19
3.3.2 L'évolution des dispositions réglementaires	20
3.3.1 L'évolution des orientations d'aménagement	21
3.3.1 Les modifications du PLU	22
4. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE UJ	23
4.1 L'EVOLUTION DES ZONES UJ	23
4.1.1 le contexte.....	23
4.1.2 L'évolution règlementaire de la zone UJ	24
4.1.3 L'évolution du zonage pour la zone UJ rue Yves Le Coz.....	25
4.1.4 L'évolution du zonage pour la zone UJ rue Nicolas Boileau.....	25

5.	L'EVOLUTION DES PROJETS.....	26
5.1	LA RELOCALISATION DU LYCEE JULES FERRY	26
5.1.1	<i>Le contexte</i>	26
5.1.2	<i>L'évolution des dispositions réglementaires.....</i>	26
5.2	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LE SITE DES MATELOTS MORTEMETS	27
5.2.1	<i>Le contexte</i>	27
5.2.2	<i>Modifications des orientations.....</i>	27
5.2.3	<i>L'évolution du zonage</i>	28
6.	MAITRISER LA MORPHOLOGIE URBAINE.....	29
6.1	LE SECTEUR RUE PASTEUR/RUE SAINT CHARLES	29
6.1.1	<i>le contexte.....</i>	29
6.1.2	<i>L'évolution du zonage</i>	30
6.2	L'EVOLUTION DU PLAN DE DETAIL UBC (MONTBAURON)	31
6.2.1	<i>le contexte.....</i>	31
6.2.1	<i>L'évolution du zonage</i>	32
7.	LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES.....	35
7.1	LA MARGE DE REcul BOULEVARD PERSHING	35
7.1.1	<i>le contexte.....</i>	35
7.1.2	<i>L'évolution du règlement</i>	36
7.2	LA QUALITE ARCHITECTURALE DES EXTENSIONS EN ZONES UA ET UE	37
7.2.1	<i>le contexte.....</i>	37
7.2.2	<i>L'évolution du règlement</i>	37
7.3	LA NOUVELLE CODIFICATION	40
8.	L'ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	40

I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Versailles a approuvé son PLU le 8 septembre 2006, l'a révisé le 24 novembre 2011, mis à jour le 18 juin 2014 et modifié le 17 décembre 2015.

Une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée afin de prendre en compte les évolutions du contexte législatif, renforcer la nature en ville, intégrer l'évolution de projets et actualiser la règle d'urbanisme fixée par le PLU.

La modification a pour essentiel objet de :

- prendre en compte les évolutions engendrées aux abords de la rue de la Porte de Buc par la réalisation du pôle multimodal de la gare Versailles-Chantiers ;
- poursuivre le renforcement de la trame verte ;
- adapter les dispositions règlementaires en lien avec le projet de la tangentielle ouest
- faire évoluer les zones d'activités économiques insérées dans la ville (zone UJ)
- prévoir la relocalisation du lycée Jules Ferry
- maîtriser la densité dans le secteur Vauban/Saint Charles
- reconsidérer le plan de détail UBc (rue Montbauron/avenue de Saint Cloud)
- préciser quelques dispositions réglementaires qui posent des difficultés d'application, faire évoluer la règle pour mieux répondre à l'évolution de la conception des projets et intégrer les références à la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

La modification porte sur :

L'actualisation du rapport de présentation :

Le rapport de présentation (document 1.a), dans sa partie 1, est actualisé pour tenir compte, notamment, de l'évolution du contexte local et de la planification régionale.

L'actualisation du rapport de présentation est intégrée au dossier de modification simplifiée.

L'actualisation des orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement (document 2.a) sont modifiées pour tenir compte, notamment du projet de la tangentielle ouest, tel que cela est présenté dans ce document.

Le document des orientations d'aménagement modifié est intégré au dossier de modification simplifiée.

Les évolutions du règlement écrit :

Le règlement écrit (document 3.a) fait l'objet de modifications.

La présentation des modifications du règlement écrit figure dans le présent document et le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification simplifiée.

L'évolution des plans de zonage :

Les plans de zonage (documents 3.c) font l'objet de modifications.

La présentation des modifications des plans figure dans le présent document et un plan de zonage couvrant la totalité du territoire (plan 3-c-8) qui localise les modifications est intégré au dossier de modification simplifiée.

1.2 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier comprend :

- La note de présentation de la modification simplifiée
- Les orientations d'aménagement
- Le règlement écrit
- Le plan de zonage de synthèse (plan 3-c-8)
- Le rapport de présentation - partie 1 - actualisé

La note de présentation de la modification simplifiée, présent document, a pour objet d'exposer les motifs qui ont prévalu aux modifications du PLU et d'expliquer leur contenu.

Dans le règlement écrit les modifications apportées à son contenu apparaissent en rouge.

1.3 LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions des articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concernent des évolutions de zonage et des adaptations des dispositions réglementaires qui s'inscrivent, notamment, dans le nouveau contexte législatif, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La modification d'un PLU ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

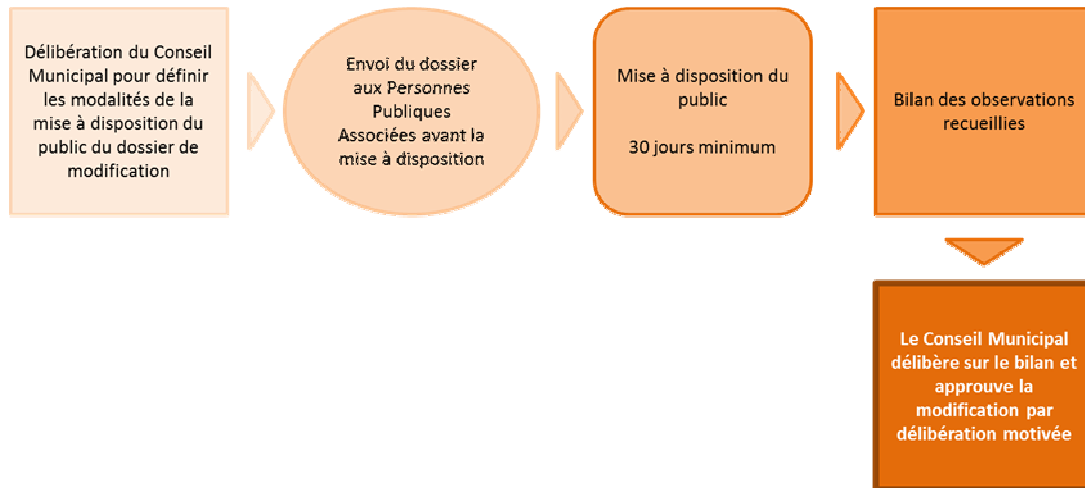
1.4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- délibération du conseil municipal, pour définir les modalités de mise à disposition du dossier du public (9 juin 2016)
- une transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, STIF...) avant la mise à disposition
- une mise à disposition du public du dossier de modification 1 mois minimum (19 septembre au 21 octobre 2016)
- un bilan des observations recueillies est établi
- le conseil délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.



1.5 LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

Par une délibération en date du 9 juin 2016, le conseil municipal a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois minimum ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché sur tous les panneaux administratifs de la commune et inséré sur le site internet de la ville (www.Versailles.fr), au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal local diffusé dans le département et dans le journal municipal ;
- le dossier de modification et, le cas échéant, les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Versailles, sis 4 Avenue de Paris 78000, au service urbanisme du lundi au vendredi aux heures d'ouverture habituelles. Les samedis matin le dossier sera déposé à l'accueil de l'Hôtel de Ville où il sera consultable de 9h00 à 11h30. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire, ou son représentant, afin que chacun puisse consigner ses observations ;
- le bilan de la mise à disposition sera consultable pendant un délai d'un an, courant à compter de l'approbation du PLU modifié, au service urbanisme de la ville.

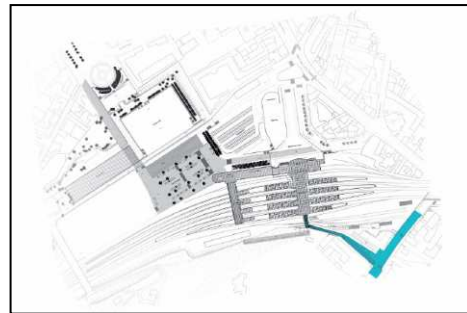
En outre, durant la période de mise à disposition du dossier de modification du PLU, ce dernier est également consultable sur le site internet de la ville (www.Versailles.fr).

2. LES ABORDS DE LA RUE DE LA PORTE DE BUC

Avec la mise en œuvre du pôle d'échanges multimodal de la gare Versailles Chantiers et la réalisation de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris express, la rue de la Porte de Buc et les espaces la bordant prennent une nouvelle dimension dans le contexte urbain de la ville de Versailles.

La rue de la Porte de Buc devient une entrée de ville importante en assurant les flux de rabattement vers le pôle d'échanges multimodal de la gare Versailles Chantiers.

L'accessibilité pour les piétons aux quais de la gare Versailles-Chantiers par la rue de la porte de Buc a été réalisée en 2011.

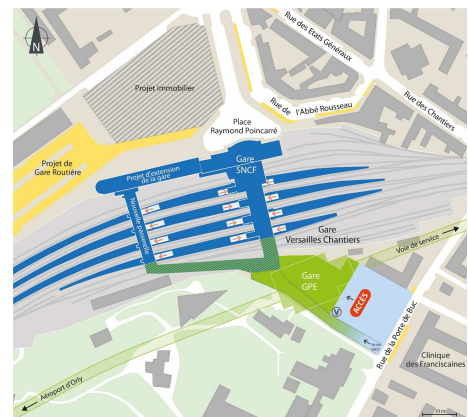


Accès rue de la Porte de Buc créé en 2011

Cette facilité d'accès est largement empruntée par les piétons, 4 000 voyageurs dès 2011 (source : document "réaménagement du pôle d'échanges multimodal de Versailles chantiers - avant projet 2011), ainsi que les utilisateurs des lignes de bus qui stationnent sur les six quais aménagés le long de la voie. En effet, il évite le contournement par la place du 8 mai 1945. Cet accès est également emprunté par les utilisateurs de deux roues pour lesquels une aire de stationnement a été aménagée.

Cet axe à la gare depuis la rue de la Porte de Buc permet une répartition de la circulation des bus en évitant leur concentration rue des Chantiers.

La gare Grand Paris Express Versailles Chantiers s'insèrera sur le côté sud du pôle multimodal existant, dans un espace contraint entre le faisceau ferroviaire et la rue de la Porte de Buc. La gare sera accessible depuis la rue de la Porte de Buc. En reconstitution de l'accès actuel à la gare SNCF depuis la porte de Buc, un lien direct entre la rue de la Porte de Buc et la gare SNCF est prévu. (source notice explicative des principaux ouvrages - dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ligne 18).



Dans ce nouveau contexte, il convient d'anticiper les besoins liés aux rabattements des flux vers la gare, en privilégiant les modes doux, et d'organiser un embellissement de l'entrée de ville de Versailles par la porte de Buc dont la fréquentation sera augmentée. Il s'agit notamment de prévoir :

- les sites nécessaires à la réalisation de parkings et de gares routières pour offrir un stationnement à quai pour les bus desservant la gare par la rue de la porte de Buc ;
- l'articulation des projets sur les terrains aux abords de la rue de la Porte de Buc et l'aménagement de la piste cyclable longeant la voie ;
- une requalification paysagère de l'entrée de ville par la rue de la Porte de Buc d'un point de vue esthétique mais également fonctionnel pour agrémenter et sécuriser les parcours piétons.

2.1 LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Pour rappel, les PLU peuvent, en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (article L. 123-1 8° dans la rédaction antérieure à la loi d'engagement national pour l'environnement), fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle écrite (pièce 3.a).

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L. 152-2 (ex article L.123-17) du code de l'urbanisme.

Les espaces faisant l'objet d'emplacement réservé dans le PLU de Versailles sont regroupés en trois catégories, selon leur destination :

- les aménagements de voies ;
- les équipements publics de superstructures (équipements scolaires, équipements sanitaires et sociaux, équipements administratifs) ;
- les aménagements d'espaces verts.

2.1.1 Création de deux emplacements réservés liés aux déplacements

Lors de l'ouverture de l'accès piéton de la gare Versailles Chantiers vers la rue de la Porte de Buc, des emplacements de stationnements pour les bus ont été réalisés le long de la voie.

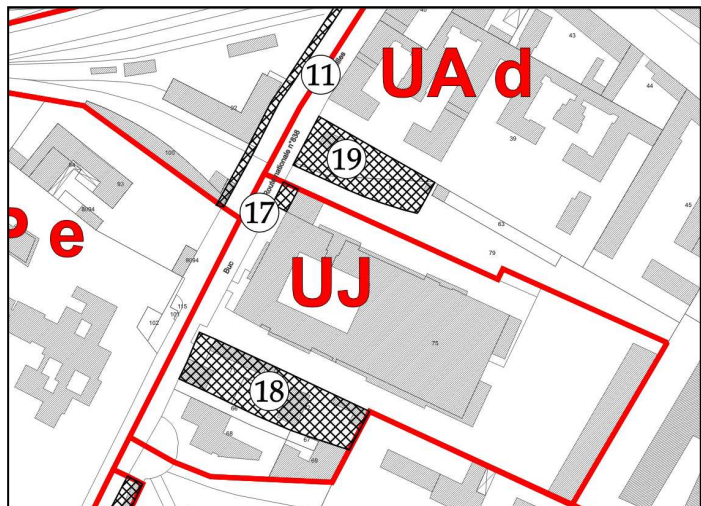
Toutefois, ces aménagements demeurent insuffisants dans la perspective d'une affluence accrue de voyageurs empruntant l'accès rue de la Porte de Buc, liée à la réalisation de la nouvelle gare de la ligne 18. Anticiper la réalisation de nouveaux stationnements à quai pour les bus s'avère incontournable.

Par ailleurs, le déficit de stationnement dans le quartier notamment pour les utilisateurs des équipements et activités implantés le long de la rue de la porte de Buc, nécessite de prévoir la création de parkings publics.

Dans ce contexte, est prévue l'inscription au PLU de deux emplacements réservés (n°18 et n°19) pour la création d'un parc de stationnement public et/ou d'une gare routière au bénéfice de la commune sur des terrains en bordure de la rue de la Porte de Buc.

L'emplacement réservé n°18 concerne les parcelles cadastrées BM 71 et 72.

L'emplacement réservé n°19 concerne les parcelles cadastrées BM 38 et 64.



2.1.2 Un emplacement réservé pour un aménagement paysager

L'entrée sur Versailles par la rue de la Porte de Buc, qui est longée à l'ouest par les bois des Gonards et à l'est par une rangée de constructions adossées au mur du cimetière, révèle un déficit qualitatif du cadre urbain, tant d'un point de vue esthétique que fonctionnel.

L'aménagement de cette entrée de ville est rendue nécessaire au regard de son nouveau rôle dans la structure urbaine de la ville (cf. ci-avant).

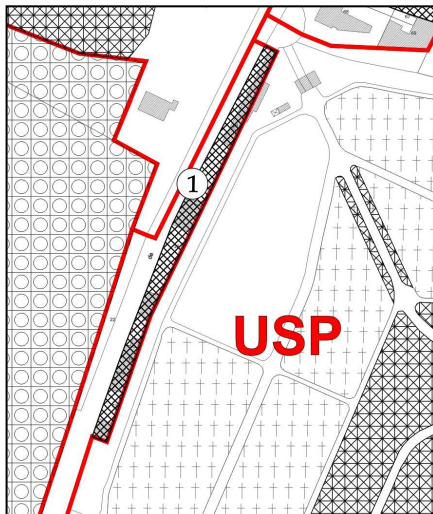
Compte tenu de la faible emprise de la voie et de l'aménagement de la piste cyclable sur son côté ouest, un élargissement coté est (coté cimetière) est nécessaire.

Il ne s'agit pas de prévoir un élargissement de chaussée dédiée à la circulation routière, mais de disposer d'une emprise consacrée à la réalisation d'un espace public, voué à la circulation piétonne.



Cette bande le long du mur du cimetière recevrait un aménagement paysager constituant une sorte de mail planté qui ouvrirait une nouvelle perspective de la rue de la Porte de Buc bordée de part et d'autre d'espaces végétalisés. Il s'agit également d'offrir aux piétons un cadre sécurisé de promenade ou de parcours utilitaire pour se rendre à la gare.

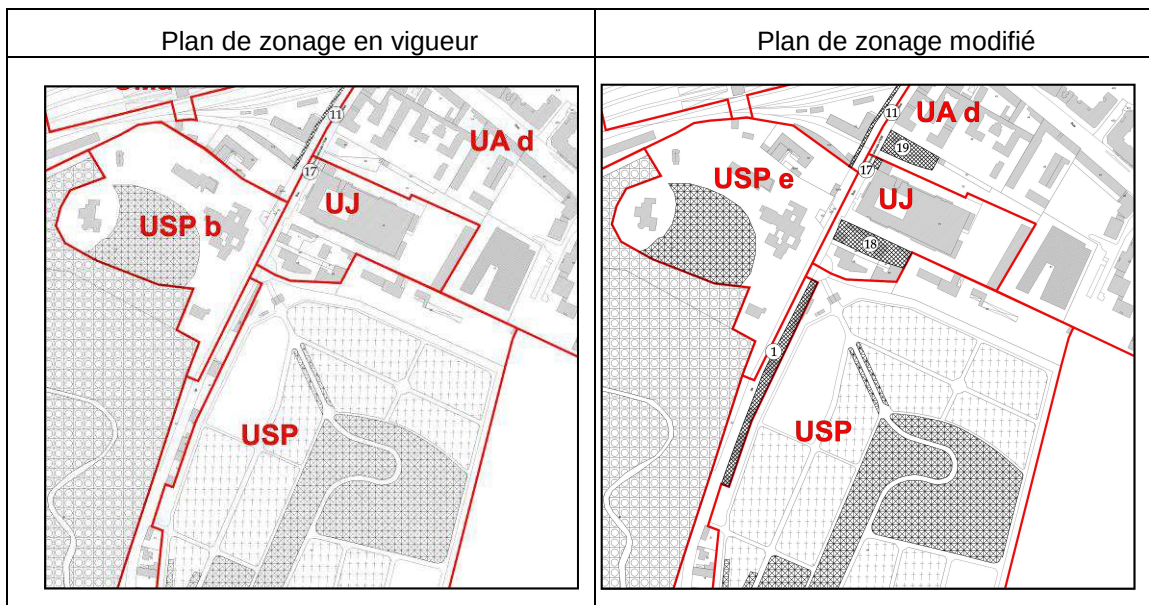
Dans ce contexte, est prévue l'inscription au PLU d'un emplacement réservé (n°1) pour la création d'un espace public paysager d'entrée de ville au bénéfice de la commune sur les terrains en bordure du cimetière des Gonards.



L'emplacement réservé n°1 concerne les parcelles cadastrées BM 24/25/26/73/74.

2.1.3 Les modifications du PLU

Le plan de zonage est modifié pour inscrire les trois emplacements réservés.



La liste des emplacements réservés portée en annexe du règlement du PLU est modifiée pour intégrer ces trois nouveaux emplacements réservés (cf. annexe du règlement écrit pièce 3.1 intégrée au dossier de modification)

2.2 L'INTERFACE ET L'ARTICULATION DES PROJETS

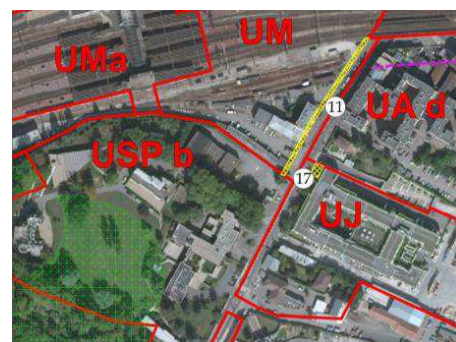
2.2.1 Le contexte de la modification

L'implantation de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express, qui est prévue à proximité de la gare actuelle, entre les voies ferrées et la rue de la Porte de Buc, impactera l'organisation urbaine dans cet espace contraint. A cet effet, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) de la ligne 18 emportant mise en compatibilité du PLU a été engagée. L'enquête publique préalable à la DUP s'est déroulée du 21 mars au 26 avril 2016 (l'arrêté de DUP est prévu au premier trimestre 2017).

L'aménagement de la piste cyclable le long de la rue de la Porte de Buc, coté ouest, a également un impact sur les propriétés foncières bordant la voie afin de disposer d'une emprise suffisante pour la réalisation de cette piste.

Par ailleurs, l'institution des Diaconesses de Reuilly, dont la propriété se situe tout à la fois à proximité de l'implantation de la future gare et en bordure de la rue de la Porte de Buc, prévoit une extension de ses bâtiments.

Afin que ces projets puissent être réalisés dans une harmonie d'ensemble, la modification vise à modifier la règle de la zone USP, dédiée aux grands sites d'équipements publics, dans laquelle sont classés les terrains situés entre les voies ferrées et la rue de la Porte de Buc (secteur USPb au sud de la zone UM).



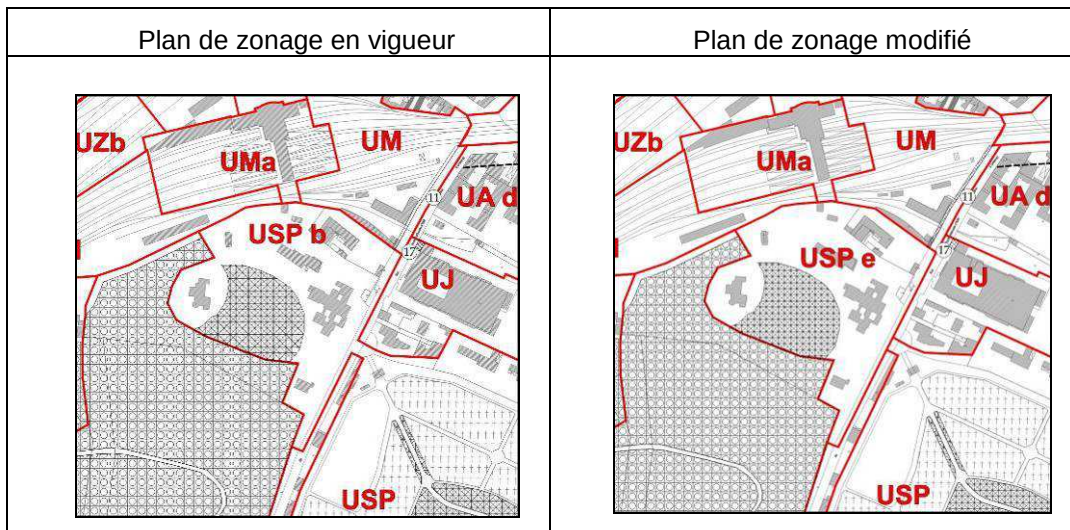
Il s'agit d'assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives du terrain (article 7) afin que l'insertion des projets soit adaptée aux nouvelles caractéristiques du paysage urbain et de l'espace public.

Afin que ces dispositions soient spécifiquement prévues sur les terrains concernés par ces aménagements concertés, un secteur particulier dans la zone USP est créé : le secteur USPe.

Le secteur USPe jouxtant la zone UM, il y a lieu de prévoir le même dispositif réglementaire s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.2.2 Modification du zonage

Le plan de zonage est modifié pour créer un secteur USPe au lieu et place du secteur USPb, sans en modifier le contour.



2.2.3 Modification du règlement

• Dans le secteur USPe

Le nouveau secteur USPe se caractérise par des règles d'implantation des constructions particulières qui visent à privilégier un objectif d'une bonne insertion des constructions dans leur milieu urbain au regard des caractéristiques spécifiques de l'espace public et des constructions voisines, existantes ou projetées, pour favoriser une coordination harmonieuse des projets.

En outre, l'article 10 est modifié pour prendre en compte la création du secteur USPe. Cette modification n'engendre pas d'évolution de la règle applicable. Il s'agit simplement de réattribuer au nouveau secteur USPe la règle de hauteur applicable dans le secteur USPb.

Modification des articles 6, 7 et 10 de la zone USP

Article USP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur USPe**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. Le choix d'implantation est lié aux caractéristiques de l'emprise publique et de l'environnement naturel ou urbain.

(...)

Modification des articles 6, 7 et 10 de la zone USP (suite)**Article USP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7.2 Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, dans le **secteur USPa**, le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques paysagères du site dans lequel s'insère la construction.

Dans le secteur **USPe**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières dans la recherche d'une harmonie avec les constructions voisines existantes ou projetées.

(...)

Article USP 10 - Hauteur maximale des constructions**10.2 Règle générale**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, dans les secteurs USPb et **USPe**, cette hauteur est portée à 15 mètres.

(...)

- Dans la zone UM

Modification de l'article 7 de la zone UM**Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****6.2 Règles d'implantation**

Les constructions ~~doivent~~ peuvent être implantées ~~en retrait des~~ sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières dans la recherche d'une harmonie avec les constructions voisines existantes ou projetées. Toutefois, une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. (...)

3. LA POURSUITE DU RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

3.1 LA PROTECTION DE DEUX ESPACES VERTS INTERIEURS PRIVES OU PUBLICS (EVIP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (pièce 2 du dossier de PLU), qui expose les orientations d'aménagement et d'urbanisme générales pour le territoire communal, exprime explicitement la volonté de préserver et de renforcer la présence du végétal à Versailles.

La modification du PLU a, notamment, eu pour objet de renforcer la végétalisation de la ville, dans les tissus urbains constitués à l'occasion d'opérations de constructions neuves, en imposant un traitement des espaces libres autour des constructions qui favorise l'accroissement des espaces végétalisés dans leur diversité.

L'objectif est également le maintien et la protection des espaces végétalisés et plantés au sein des tissus urbains constitués. Ces protections sont déjà très présentes dans le PLU de Versailles.

Les dispositions du PLU organisent une protection des espaces naturels existants sur le territoire de Versailles :

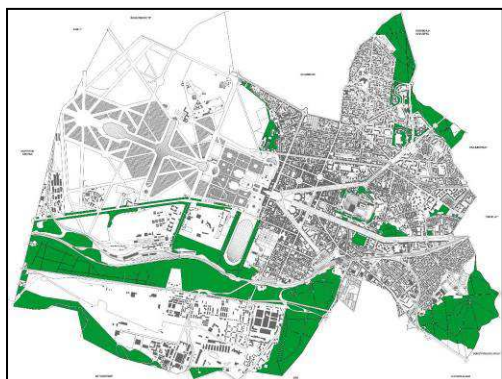
Les zones naturelles (NF, NL, NP) garantissent la protection des vastes entités forestières à la périphérie du territoire (la forêt de Versailles et la forêt de Fausses-Reposes) et le parc du château qui forment un écrin de verdure pour la ville.

Elles concernent également les sites classés de la Solitude et du domaine de Madame Elisabeth inscrits dans la ville (zone NS).

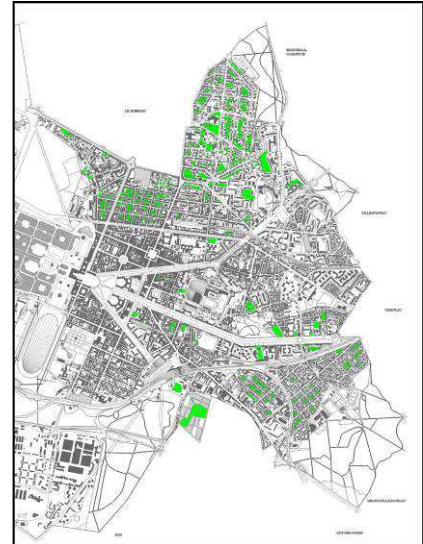
Ces zones couvrent près de la moitié du territoire de Versailles, soit 1 270 hectares.



Les espaces boisés classés qui garantissent la pérennité des entités boisées dans les espaces naturels comme dans les espaces urbains, couvrent 450 hectares.



Les espaces verts intérieurs privés ou publics, délimités au plan de zonage, qui ont vocation à préserver le caractère verdoyant des cœurs d'îlot dans les tissus urbains constitués, concernent près de 36 hectares dans la ville.



3.1.1 La définition et les effets des EVIP

La protection des espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) est fondée sur l'application de l'article L. 151-41¹ du code de l'urbanisme qui prévoit : " *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

Les dispositions réglementaires du PLU de Versailles prévoient, à l'article 11 du règlement de chaque zone, les conditions de préservation des EVIP :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- *leur impact paysager depuis l'espace public ;*
- *leur valeur d'un point de vue écologique.*

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

- *il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;*
- *cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;*
- *les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre.*

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

3.1.2 Des EVIP dans les ensembles collectifs

Les dispositions retenues dans le PLU ont eu pour fondement de privilégier le maintien des espaces arborés d'un seul tenant en les délimitant graphiquement et à privilégier la constructibilité à leurs pourtours afin de préserver les qualités paysagères et écologiques des espaces et l'aération des tissus urbains.

¹ l'article L. 151-41 est issu de la nouvelle codification du code de l'urbanisme applicable depuis le 1er janvier 2016 et correspond à l'ancien article L. 123-1-7°)

Toutefois, cette protection concerne, dans le PLU de Versailles, plus spécifiquement les cœurs d'îlot dans les quartiers pavillonnaires. Or, l'ordonnancement du bâti de certaines résidences d'immeubles collectifs est composé autour de vastes espaces libres plantés. Cette organisation engendre un cadre de vie agréable pour les habitants et participe à la composition de la trame verte dans la ville.

La modification vise à préserver des espaces végétalisés significatifs, au titre des EVIP, au sein de deux résidences :

Résidence Limoges, avenue de Sceaux

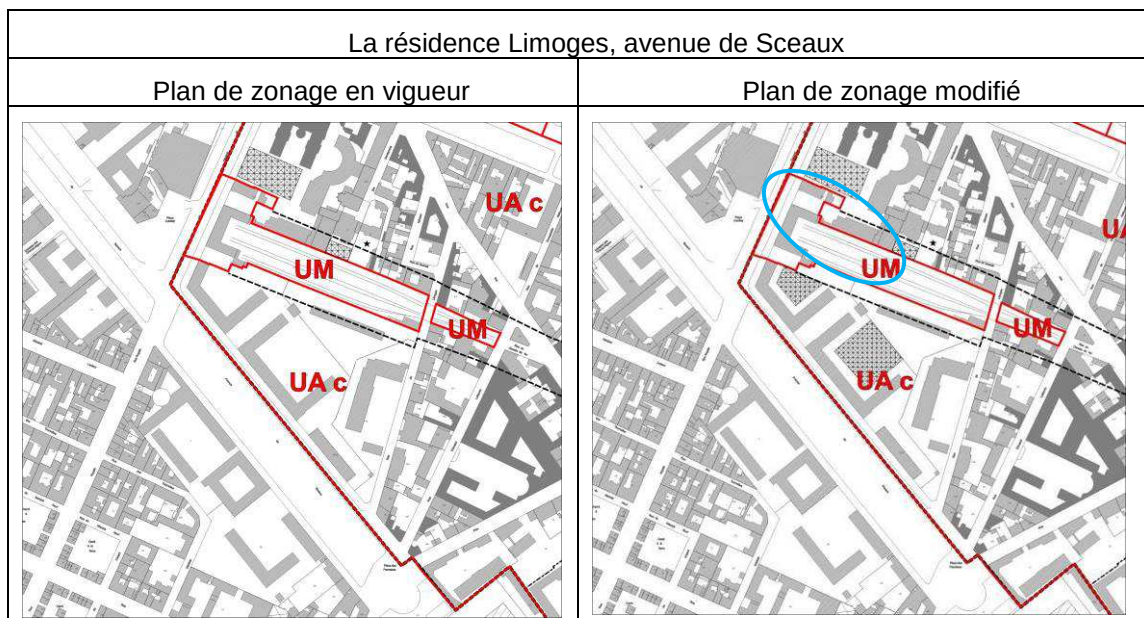


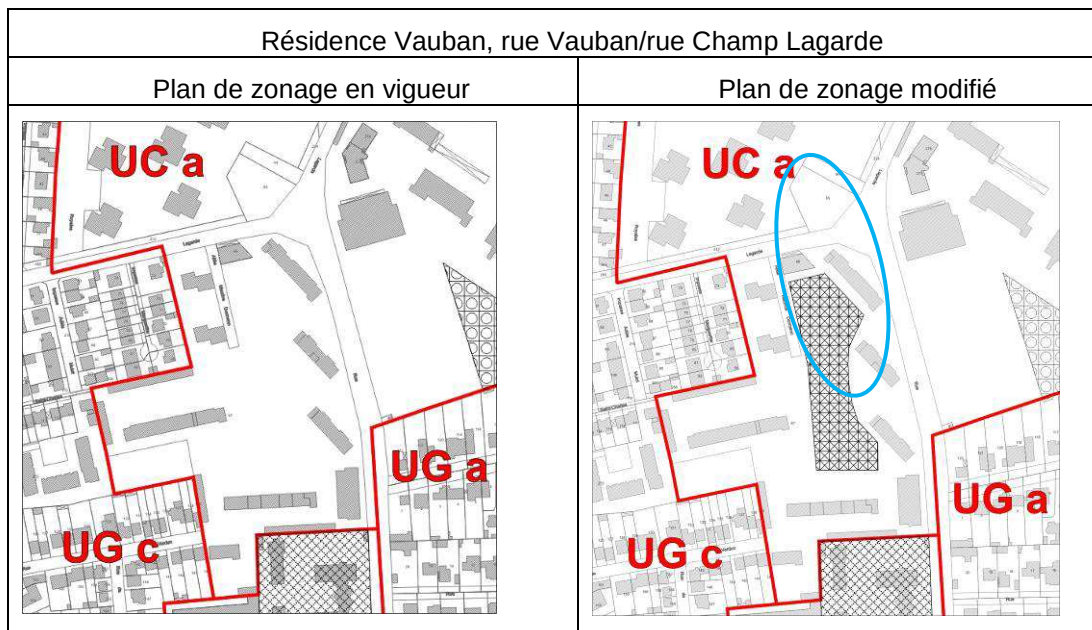
**Résidence Vauban, rue Vauban/
rue Champ Lagarde**



3.1.3 Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié pour inscrire les deux espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP).





3.2 LES PRINCIPES D'UNE TRAME VERTE SUR SATORY

3.2.1 Le contexte

L'ensemble du Plateau de Satory représente une superficie d'environ 225 hectares, dont une grande partie constitue des espaces mutables dans le cadre de la réorganisation de l'armée. La libération d'une partie des terrains par les militaires, majoritairement situés sur la partie Ouest de Satory et intégrés à l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) Paris-Saclay, offre une opportunité de mutation.



L'Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay (EPAPS), en collaboration avec la ville de Versailles, a engagé les études paysagère, programmatique et économique préalables à la configuration de l'aménagement de l'ensemble du site.

Une charte a été publiée en 2013 pour assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la mutation de ce site vers un quartier mixte. Le Conseil d'administration de l'Etablissement public Paris-Saclay a pris l'initiative d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) le 27 juin 2014 pour l'aménagement du secteur de Satory-ouest. Une concertation préalable à la création de la ZAC est en cours.

La ville a anticipé l'avancement de la définition du projet, lors de la révision partielle du PLU approuvée en 2011, en élaborant des orientations d'aménagement sur le secteur de Satory-ouest.

Ces orientations d'aménagement des secteurs de projets, identifiés dans le document 2.b du dossier de PLU, ont été définies pour limiter les impacts des projets sur l'environnement et garantir leur bonne intégration dans le tissu environnant.

Sur le secteur de Satory-Ouest, une des orientations d'aménagement vise à laisser une large place au végétal dans le site en évitant une minéralisation trop forte des sols, en composant une trame verte structurante et en organisant les continuités écologiques, grâce à des corridors entre la forêt domaniale de Versailles et le bois de Satory.

La charte paysagère élaborée 2013 précise cette orientation. La modification a pour objet d'intégrer les axes structurants de la composition paysagère ainsi déterminée.

3.2.2 les axes structurants de la trame verte sur le site de Satory

Le paysage comme élément structurant de l'urbanisation est l'un des principes de la charte paysagère, établie pour le secteur de Satory ouest, qui est ainsi précisé :

L'enjeu de l'aménagement est d'organiser le paysage dans lequel viendront prendre place les développements économiques, résidentiels et de services. L'objectif est de privilégier la dimension paysagère du projet afin qu'elle interagisse à trois niveaux : la préfiguration, la structuration et le fonctionnement des programmes. Le projet propose de réinterpréter les axes boisés traversant Satory selon l'orientation nord - sud, qui ont une fonction architecturale et spatiale. De grands mails et de grandes promenades aux larges dimensions permettront la création d'espaces publics et de cheminements pour les piétons et les cyclistes."

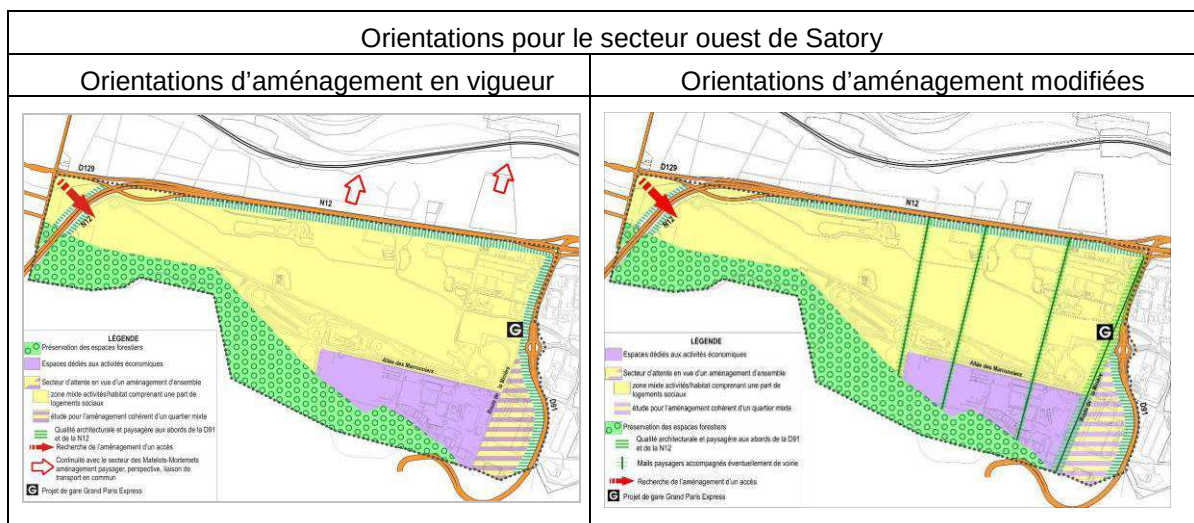


L'objet de la modification est d'intégrer, dans les orientations d'aménagement définies pour le secteur de Satory-ouest, les principaux axes paysagers Nord-Sud définis dans la charte paysagère.

Il s'agit d'anticiper la définition générale du projet qui se dessinera dans le cadre du dossier de création de la ZAC et ainsi, ancrer un des principes structurants de la composition paysagère de l'aménagement futur du site.

3.2.3 La modification des orientations d'aménagement

Le schéma des orientations d'aménagement du secteur de Satory ouest est modifié pour intégrer ces axes structurants nommés : mails paysagers accompagnés éventuellement de voirie.



La modification du document 2b du dossier de PLU regroupant les orientations d'aménagement est intégrée au dossier de modification.

3.3 PION : UNE ZONE DE TRANSITION PAYSAGERE

3.3.1 le contexte

Un site en mutation

Le site Pion est situé à l'extrémité ouest de la commune, en limite de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole.

La partie du site à l'est des voies ferrées, d'une superficie d'une vingtaine d'hectares, anciennement occupée par une caserne, a été acquise en 2011 par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pour le compte de la commune. Depuis 2015 ont été réalisés : désamiantage, audit pyrotechnique et démolition des bâtiments à l'exception de ceux ayant un caractère patrimonial.

La réalisation d'une opération au sud du site de Pion fait l'objet d'une concertation.

Un site entre deux entités paysagères patrimoniales

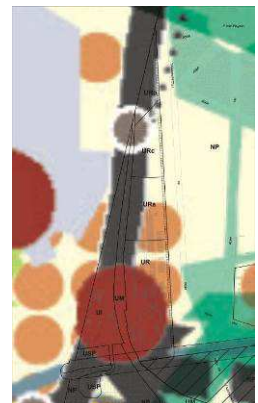
Sa situation entre d'une part le parc du château, monument historique classé, et d'autre part le site classé de la plaine de Versailles, confère au secteur Pion un rôle de transition entre deux entités paysagères remarquables et protégées.



Un site entre espaces urbain et naturel

Sur la carte de destination générale du SDRIF approuvé en 2013, le site de Pion est essentiellement concerné par des orientations visant une urbanisation avec des "espaces urbanisés à optimiser" et un "secteur à fort potentiel de densification" au sud. Ces orientations sont en parfaite cohérence avec un objectif majeur du SDRIF qui est de densifier les secteurs à proximité des transports en commun existants ou à venir. Or, est programmée sur le site la création d'une station desservie par la tangentielle ouest.

Toutefois, la pointe nord du site est inscrite en espaces agricoles.

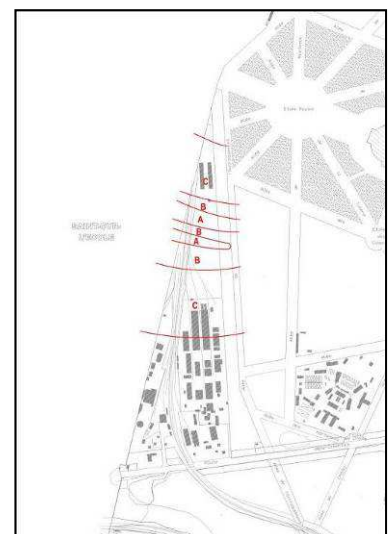


Un site soumis à des nuisances

Compte tenu de sa proximité avec l'aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole, la partie nord du site est soumise à des nuisances sonores prises en compte lors de l'élaboration d'un plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985.

Le PEB délimite des zones A, B et C selon l'importance du degré de nuisances enregistrées : la zone A étant la plus exposée et la zone C la moins exposée.

Face à cette situation particulière du secteur Pion, dont l'aménagement doit prendre en compte tout à la fois la qualité des grands paysages l'environnant, l'urbanisation prévue par le SDRIF ainsi que les nuisances sonores, la modification vise à redéfinir, la règle d'urbanisme applicable.



3.3.2 L'évolution des dispositions réglementaires

Le classement en zone naturelle de la partie nord du site

La partie nord du site, compte tenu :

- de sa sensibilité paysagère liée à sa proximité de l'étoile royale et de son interface avec le site classé de la plaine de Versailles,
- de son exposition aux nuisances sonores,
- de son inscription au SDRIF en espaces agricoles,

nécessite un classement en zone naturelle.

Ce classement en zone naturelle concerne la totalité des espaces qui n'ont jamais été bâtis (à l'exception des deux hangars au nord), soit 5,75 hectares, classés dans le PLU actuel en secteurs URa (pour partie), URb et URc.

Il s'agit de créer une zone naturelle spécifique. En effet, les quatre zones naturelles actuellement définies dans le PLU de Versailles (NF zone forestière, NL concernant le camping, NP le parc du château et NS les sites classés en ville) ne correspondent ni aux caractéristiques, ni à la vocation du secteur Pion.

Cette nouvelle zone naturelle, NA, est destinée à accueillir des activités agricoles, dont les activités liées aux sports équestres, les activités de sports de plein air, des animations événementielles, dans un cadre paysager à dominante végétale.

Les constructions sont autorisées sous condition qu'elles concourent à la mise en valeur du site et qu'elles s'insèrent en harmonie avec les caractéristiques paysagères de leur environnement.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres et leur emprise au sol à 10% de la surface du terrain.

Les dispositions relatives à la préservation de la continuité des allées de l'étoile royale est maintenue. En revanche, le mail arboré en limite du site et du parc du château (10 mètres de large), exprimé dans le plan de zonage sous la légende "plantation à réaliser" est supprimé dans la zone NA compte tenu du caractère, désormais, naturel de cet espace.

L'évolution de la zone UR

Dans le PLU actuel, le périmètre de la zone UR et de ses secteurs correspond exactement au site Pion dans sa partie à l'est des voies ferrées. Cette zone à caractère mixte comporte des secteurs dont les règles spécifiques consistaient à une prise en compte des effets du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

- la zone UR correspond à la partie du site devant accueillir l'essentiel du projet urbain ;
- le secteur URa correspondant à une zone à dominante d'accueil d'activités économiques, disposant des mêmes caractéristiques urbaines que la zone UR ;
- le secteur URb correspondant aux terrains situés au nord du secteur, également réservés à l'accueil d'activités économiques où la densité et la volumétrie des constructions sont plus réduites que dans la zone UR et le secteur URa ;
- le secteur URc correspondant à la partie du site dans le prolongement de l'allée de Saint Cyr, une des composantes de l'étoile Royale, est un secteur où le végétal est prépondérant, sans faire obstacle à l'implantation d'activités sportives ou de loisirs.

Le classement en zone NA de la partie nord du site a pour effet de supprimer les secteurs URb et URc et de réduire le secteur URa. La zone UR et ses secteurs ont désormais une superficie de 14,5 hectares (20,2 hectares dans le PLU actuellement en vigueur).

Dans le règlement écrit, les dispositions spécifiques aux secteurs URb et URc sont supprimées.

En outre, afin d'assurer une transition entre la zone NA et le secteur URa, la hauteur maximale des constructions (au point le plus haut de la construction) dans ce secteur est réduite de 3 mètres, passant de 12 mètres, telle qu'elle est prévue par la règle actuelle, à 9 mètres.

Le mail arboré en limite du site et du parc du château (10 mètres de large), exprimé dans le plan de zonage sous la légende "plantation à réaliser" est maintenu dans la zone UR.

Pour l'ensemble du site Pion

Le rapport de présentation du PLU, dans sa partie 2, mentionnera tout l'intérêt patrimonial de maintenir les parties restantes du mur d'enceinte du petit parc, dont le tracé longe le site de Pion à l'Ouest de la Grille Royale jusqu'à la D10 en limite communale, sans toutefois faire obstacle à des ouvertures ponctuelles pour des passages dédiés aux piétons et aux cycles.

3.3.1 L'évolution des orientations d'aménagement

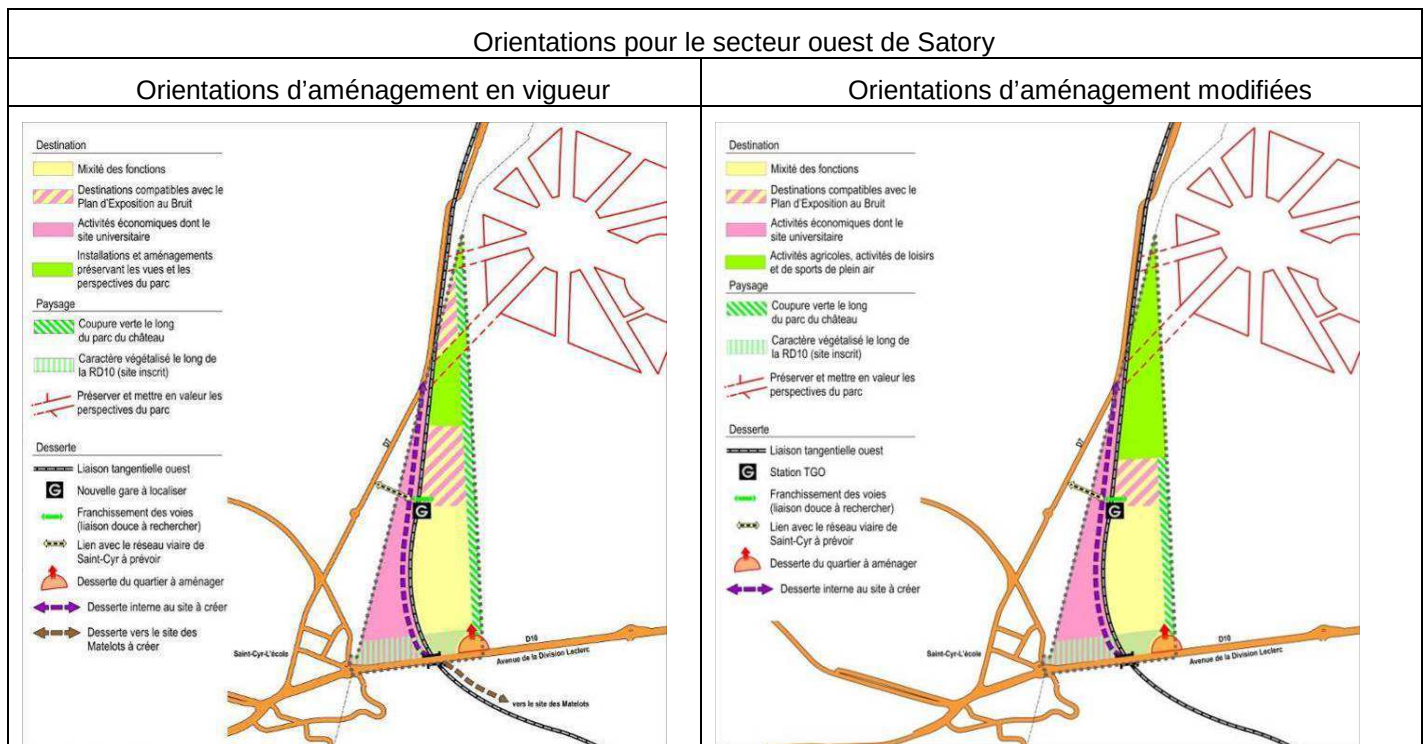
Concomitamment, le projet de modification prévoit l'évolution des orientations d'aménagement pour tenir compte des évolutions réglementaires.

Ainsi, les orientations précisent :

- l'accueil d'activités agricoles, d'activités de loisirs et de sports de plein air, sur le nord du secteur,
- la « coupure verte le long du parc du château » est limitée à la partie sud du site.

Il s'agit également d'actualiser ces orientations au regard de l'évolution du projet de la tangentielle ouest (TGO) :

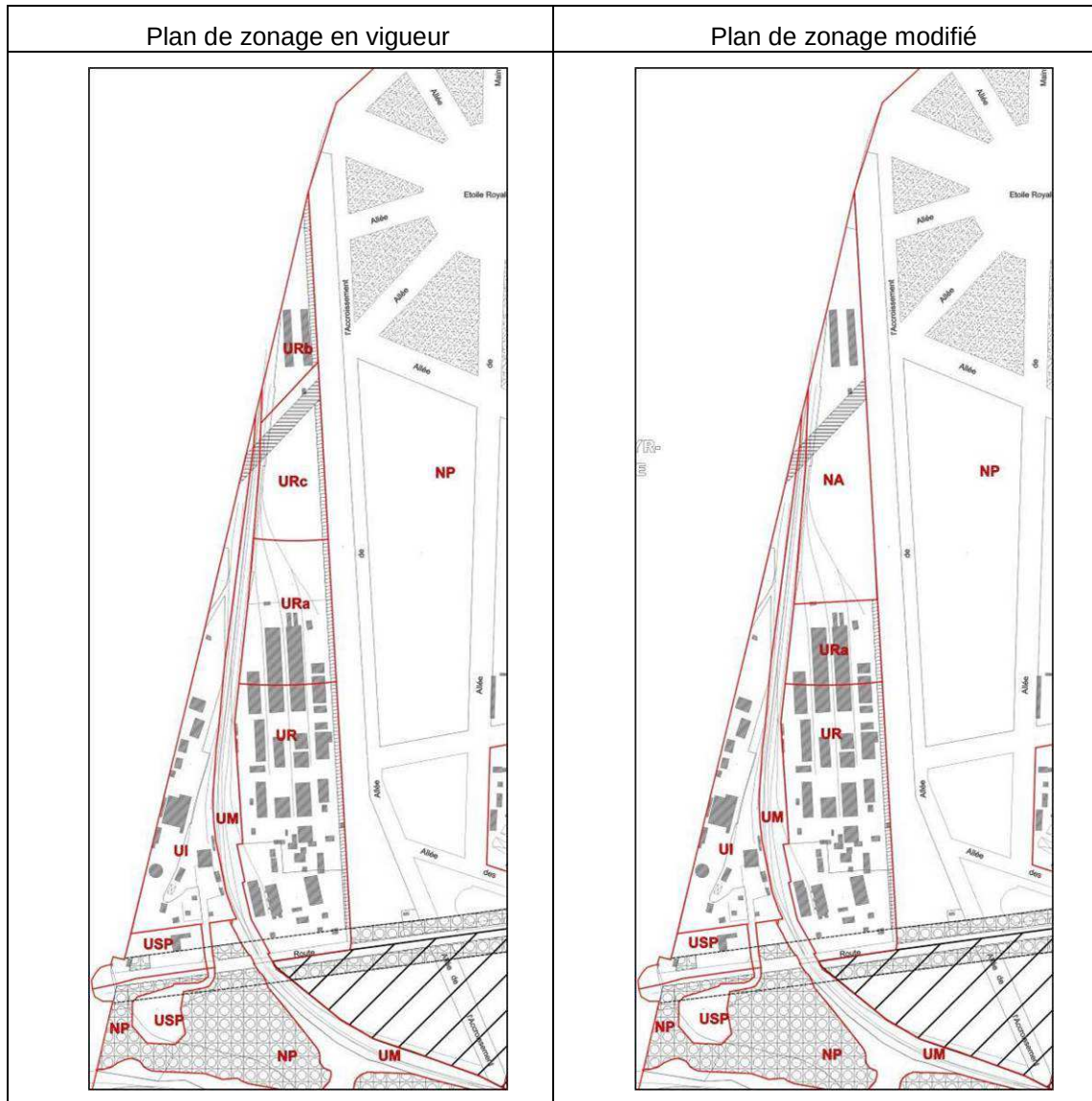
- la gare de la Tangentielle Ouest (TGO) est identifiée en tant que «station TGO», sachant que la gare est localisée sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole
- la desserte routière « Pion-Matelots » est supprimée, ce projet n'étant pas retenu.



La modification du document 2b du dossier de PLU regroupant les orientations d'aménagement est intégrée au dossier de modification.

3.3.1 Les modifications du PLU

Le **plan de zonage** est modifié pour prendre en compte la délimitation de la nouvelle zone NA.



Le plan de synthèse du zonage modifié est intégré au dossier de modification.

Les dispositions du règlement écrit sont modifiées :

- intégration du règlement de la zone NA
- modification de la zone UR.

Le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

4. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE UJ

4.1 L'EVOLUTION DES ZONES UJ

4.1.1 le contexte

La zone UJ regroupe des sites d'activités de taille modeste disséminés dans la ville, mais plus particulièrement au sein des quartiers de Porchefontaine et des Chantiers.

La zone UJ, dans ses différents sites, couvre environ 8,5 hectares.

La zone UJ, a vocation à préserver des sites d'activités artisanales au sein de la ville constituée. C'est pourquoi les dispositions du règlement du PLU interdisent dans la zone UJ l'habitat, les bureaux, les activités commerciales.



Toutefois, dans la zone Yves Le Coz de nombreuses constructions sont désormais affectées à du bureau.



Dans le périmètre de la zone UJ rue Nicolas Boileau, le petit lotissement mixte, permettant à des artisans de regrouper leurs locaux professionnels et leur logement dans un même bâtiment, a progressivement perdu sa vocation initiale. Désormais, les bâtiments sont pour la plupart affectés exclusivement à du logement. Par ailleurs, cette zone intègre des pavillons d'habitation.



Le principe de la modification est de maintenir ces secteurs d'accueil d'activités dans la ville classés en zone UJ, tout en prenant en compte les évolutions d'usage des bâtiments.

4.1.2 L'évolution réglementaire de la zone UJ

Afin de prendre en compte la création de bureaux dans la zone UJ, un secteur UJa est créé.

Ce secteur se distingue de la règle d'urbanisme de la zone UJ uniquement par la possibilité d'y implanter des bureaux.

Ainsi, l'article 2 de la zone, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions, est modifié pour autoriser explicitement le bureau dans le secteur UJa.

Par ailleurs, l'article 7.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des terrains est complété pour prendre en compte la création du secteur UJa.

Modification des articles 2 et 7 de la zone UJ

Article UJ 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et de bureaux, ~~les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif~~ à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement soit des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, etc), soit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le secteur UJa sont admises les constructions à destination de bureaux.
(...)

Article UJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2 Règles d'implantation

7.2.1 – Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

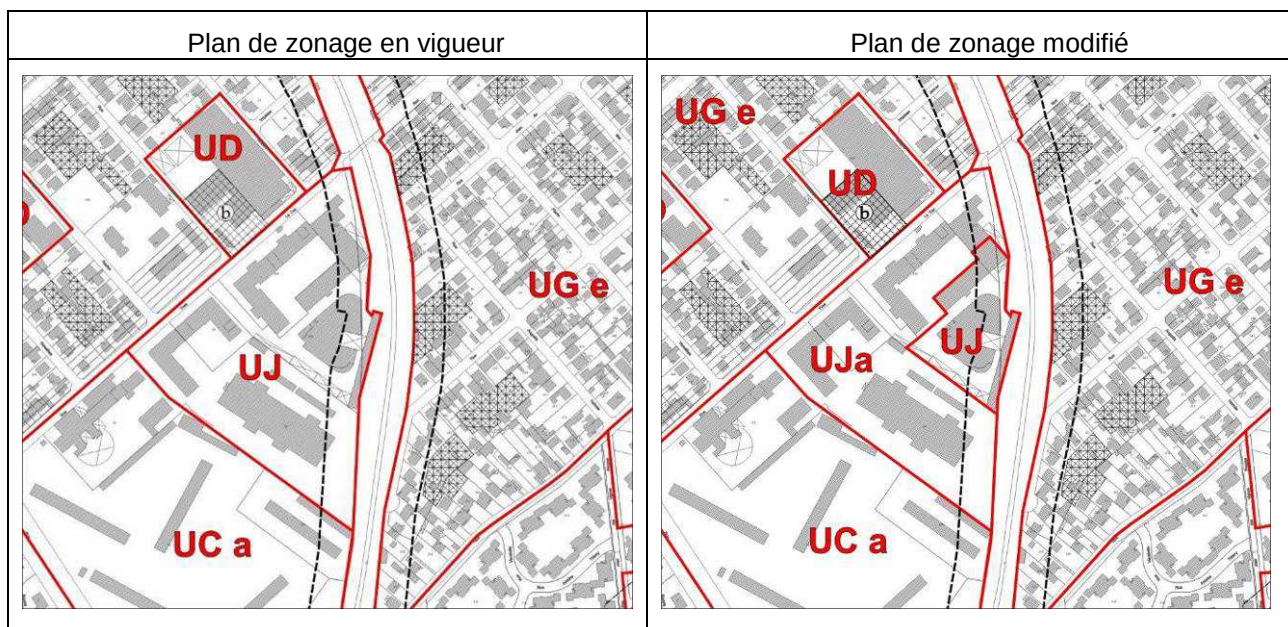
Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparant deux terrains situés :

- soit, en zone UJ ;
 - **soit, entre la zone UJ et le secteur UJa ;**
 - soit, entre la zone UJ et la zone UM.
- (...)

4.1.3 L'évolution du zonage pour la zone UJ rue Yves Le Coz

La modification du zonage vise à créer un secteur UJa qui correspond aux emprises sur lesquelles des bureaux sont implantés.

Seule l'emprise foncière du centre technique municipal demeure inscrite en zone UJ.



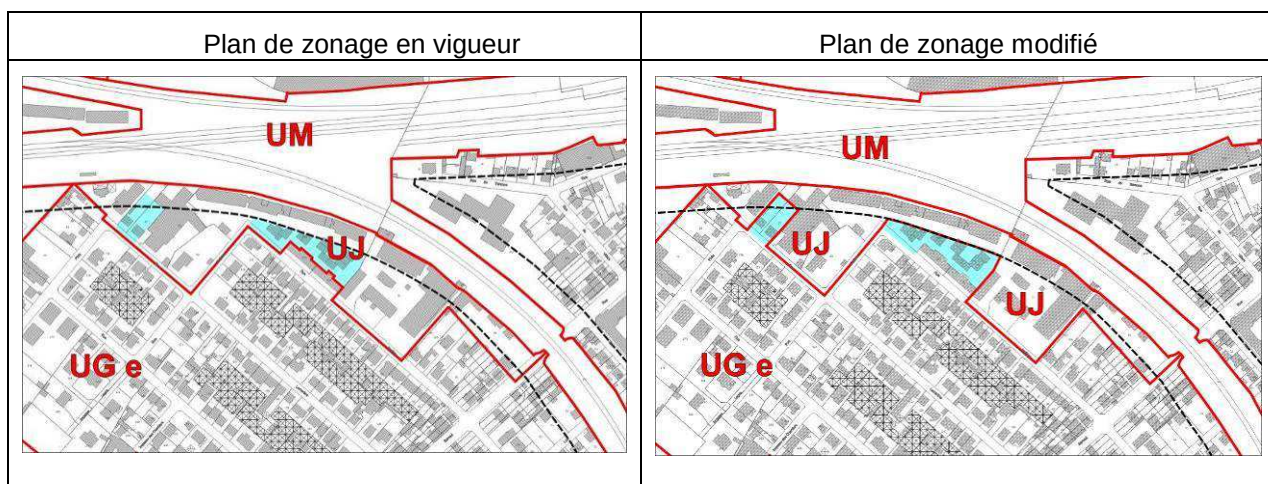
4.1.4 L'évolution du zonage pour la zone UJ rue Nicolas Boileau

La modification du zonage a pour objet de prendre en compte les deux pavillons situés rue Lamartine qui sont inclus dans la zone UJ, ainsi que l'ancien lotissement artisanal situé entre la rue Molière et la rue Nicolas Boileau.

Le gabarit des constructions concernées ainsi que leur affectation correspond au tissu pavillonnaire environnant, classé en zone UG. Cette zone regroupe les quartiers à caractère pavillonnaire.

Le secteur UGe couvre plus spécifiquement le quartier de Porchefontaine.

Dans ce contexte, les espaces d'habitat au sein de la zone UJ sont classés dans le secteur UGe.



5. L'EVOLUTION DES PROJETS

5.1 LA RELOCALISATION DU LYCEE JULES FERRY

5.1.1 Le contexte

Le lycée Jules Ferry, accueillant 16 000 élèves, est implanté sur trois sites de la rue du Maréchal Foch.

Devant les coûts de rénovation des bâtiments patrimoniaux occupés par le lycée, dont celui de l'hôtel XVIII^{ème} de la Rognure, l'impossibilité de prévoir les extensions nécessaires dans un site contraint, le projet d'une délocalisation du lycée sur le secteur de Satory est à l'étude.

Le site éventuel d'accueil du lycée serait celui de l'ancienne caserne Fesch, situé à l'entrée du plateau, en haut de l'avenue du Maréchal Juin, à proximité immédiate de la N12.

Un rapprochement du lycée, qui souhaite développer une formation CPGE "physique technologie sciences de l'ingénieur", du pôle technologique du plateau de Saclay ne peut avoir que des effets positifs.

Cette vaste emprise, propriété du Ministère de la Défense, occupée par les anciens bâtiments de la Caserne, est aujourd'hui en déshérence.

Le projet de relocalisation du lycée est à l'étude dans un partenariat entre la Région, la Ville et le Ministère de la Défense.

Dans la perspective de faire aboutir ce projet dans les meilleures conditions, il est utile de faire évoluer la règle d'urbanisme.



5.1.2 L'évolution des dispositions réglementaires

L'emprise de la caserne Fesch est classée en zone UK, exclusivement destinée aux activités militaires.

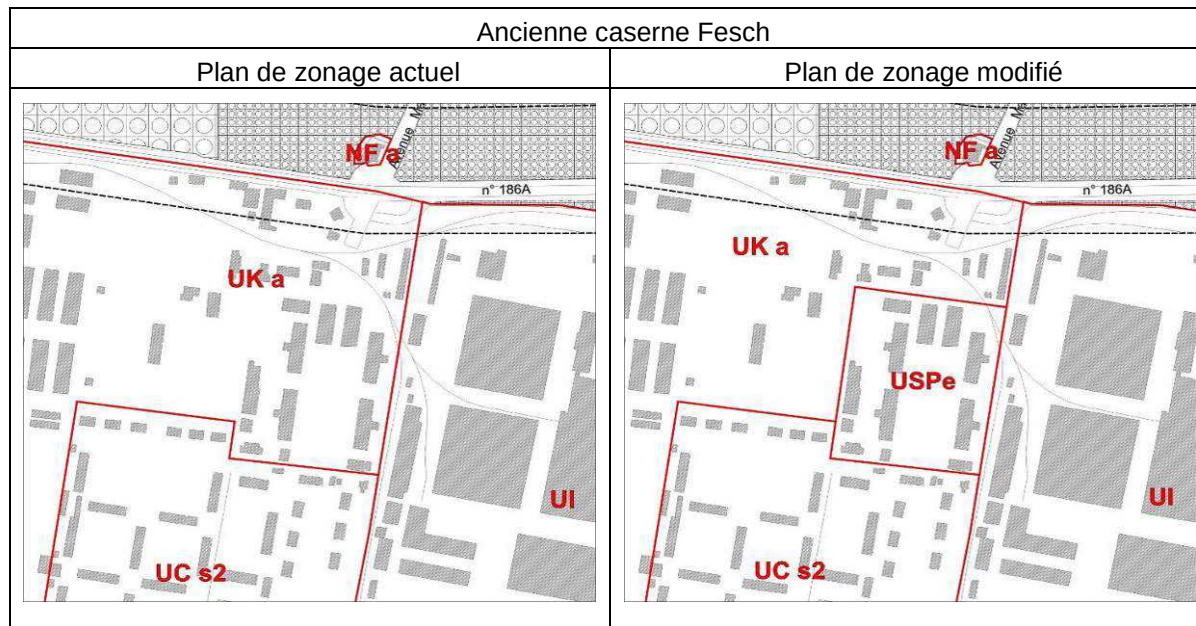
Ce classement fait obstacle au projet d'implantation du lycée Jules Ferry.

C'est pourquoi la modification vise à inscrire l'emprise foncière de l'ancienne caserne en zone USP, dédiée aux grands sites d'équipements publics.

La zone USP comprend plusieurs secteurs qui se différencient selon leurs règles morphologiques.

Le nouveau secteur USP_e, créé dans le cadre de cette modification (cf. chapitre 2.2 ci-avant) pour le secteur de la rue de la Porte de Buc, a été retenu pour le site d'implantation du Lycée. En effet, les dispositions morphologiques prévues dans ce secteur sont adaptées au site et à l'importance du projet.

Par ailleurs, la relocalisation du lycée suppose que dans le secteur USP_e soient admises les constructions à destination d'habitation pour répondre, notamment, aux besoins de l'hébergement des lycéens et étudiants.



Modification de l'article 2 de la zone USPe

Article USP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

9. Sont en outre admises dans le secteur USPe, les constructions à destination d'habitation correspondant à des hébergements nécessaires ou liés aux activités implantées dans le secteur, telles que des résidences étudiantes.

(...)

5.2 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LE SITE DES MATELOTS MORTEMETS

5.2.1 Le contexte

Dans le cadre des études préalables menées pour définir le tracé et la localisation des gares de la ligne 18 du Grand Paris Express, une hypothèse avait été de retenir la gare des Matelots comme pôle d'échanges multimodal.

Cette solution n'a pas été retenue pour la gare des Matelots au bénéfice de la gare de Versailles-Chantiers.

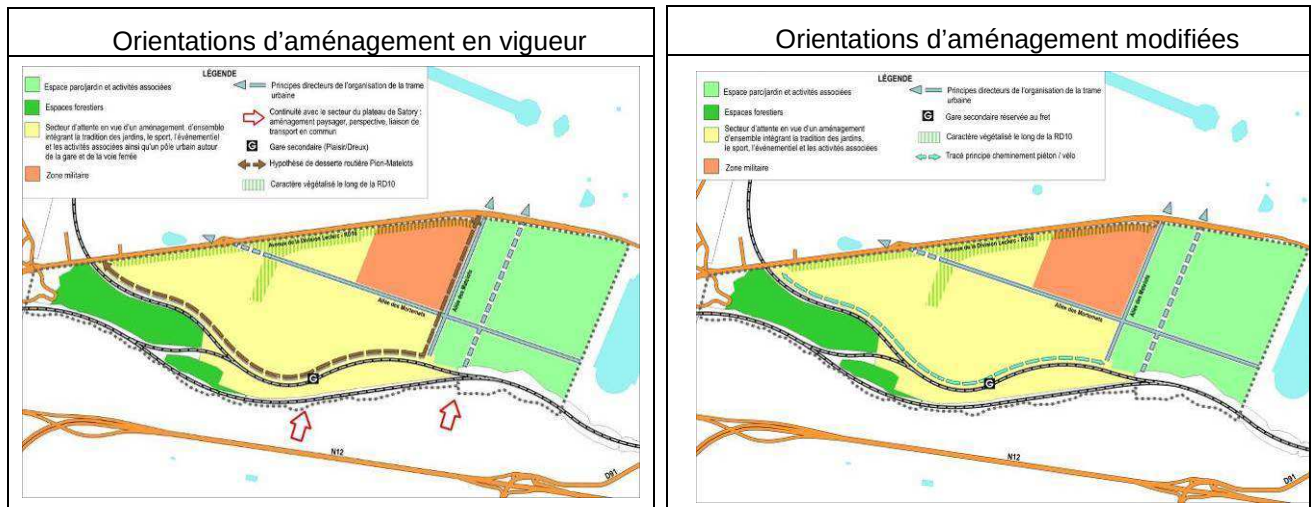
5.2.2 Modifications des orientations

Lors de l'élaboration des orientations d'aménagement sur le secteur des Matelots, en 2011 à l'occasion de la révision partielle du PLU, le choix de tracé n'était pas encore fait. C'est pourquoi l'orientation prévoyait :

- un pôle de développement urbain autour de la gare ;
- une desserte routière reliant le site de Pion et celui des Mortemets ;
- des liaisons entre le plateau de Satory et les Matelots.

L'ensemble de ce dispositif n'a plus d'utilité, la gare des Matelots restant une gare de fret.

En revanche, un tracé de principe pour l'aménagement d'un cheminement piéton/vélo, permettant de relier l'allée des Matelots et les espaces boisés à l'ouest du site, est prévu en bordure du futur site de maintenance et de remisage (SMR) de la tangentielle ouest (TGO).



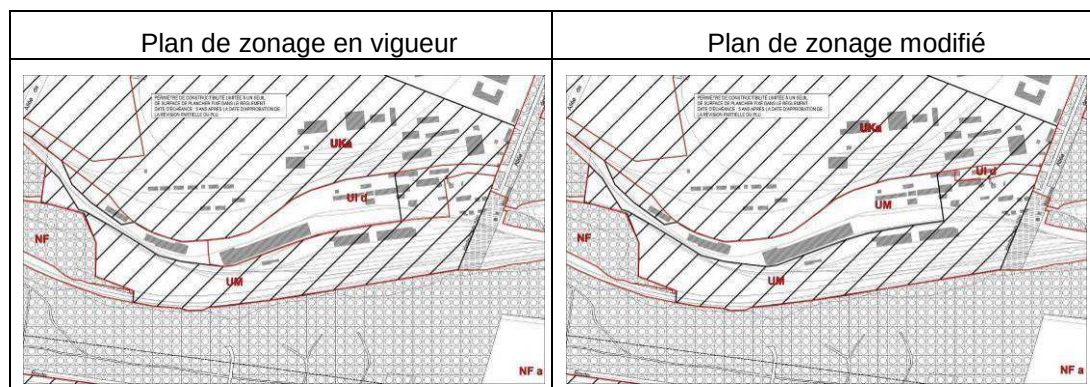
5.2.3 L'évolution du zonage

Désormais l'emprise nécessaire à la réalisation du site de maintenance et de remisage (SMR) pour la tangentielle ouest est définie. Elle est localisée dans l'actuelle zone Uid délimitée autour de la gare des Matelots.

Ce zonage avait été établi en cohérence avec les orientations d'aménagement afin de créer une dynamique de pôle d'activités économiques autour de la gare.

Désormais, cet espace étant destiné à recevoir des infrastructures ferroviaires, il convient de le classer en zone UM, zone quasi exclusivement destinée à accueillir des constructions et installations liées au fonctionnement de la circulation ferroviaire.

Seul le site de la fourrière reste classé en zone Uid.



6. MAITRISER LA MORPHOLOGIE URBAINE

Dans un contexte général d'harmonisation des formes urbaines dans la ville, des zonages du PLU nécessitent d'être revisités afin que certains secteurs puissent bénéficier de règles d'urbanisme qui soient en meilleure adéquation avec la morphologie des tissus urbains qui les entourent.

C'est le cas, notamment, de deux secteurs pour lesquels est proposée une évolution de zonage :

- le secteur rue Pasteur/rue Saint Charles ;
- le secteur rue Montbauron/avenue de Saint Cloud.

6.1 LE SECTEUR RUE PASTEUR/RUE SAINT CHARLES

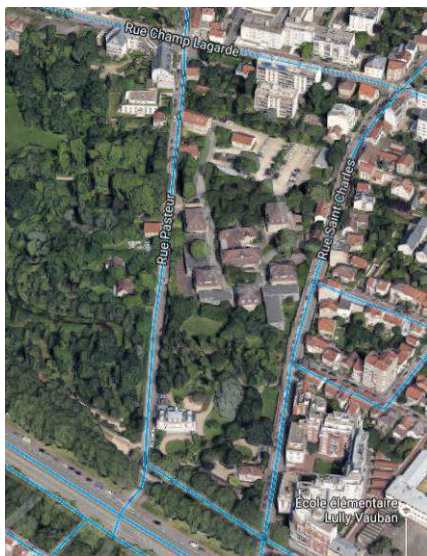
6.1.1 le contexte

Ce secteur est cerné par l'avenue de Paris (au sud), la rue Saint Charles à l'est, la rue Pasteur à l'ouest et la rue Champ Lagarde au nord.

A l'ouest de la rue Pasteur, s'ouvre le domaine de Madame Elisabeth, site classé.

La rue Saint Charles est bordée, sur son côté Est, essentiellement par des maisons individuelles et de petits immeubles (R+2).

Le long de l'avenue de Paris, une grande propriété ferme l'îlot.



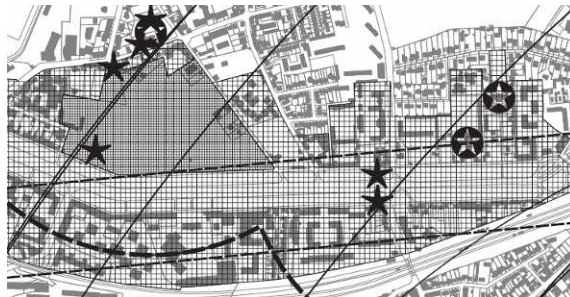
L'ilot lui même est composé de deux grandes propriétés foncières :

- au sud, une propriété composée d'un bâtiment principal et de ses communs dans un vaste parc, ouvrant sur la contre allée de l'avenue de Paris et cernée de murs le long des rues Pasteur et Saint Charles.

Dans le PLU, les bâtiments sont identifiés comme éléments bâtis à protéger et son parc est inscrit en espace vert intérieur à préserver.

- au nord, le domaine de La Bruyère, propriété du conseil départemental accueille des services départementaux répartis dans les différents bâtiments implantés dans un parc. Les six bâtiments en meulière du domaine sont identifiés comme éléments bâtis à protéger dans le PLU.

La propriété au sud, ainsi que la partie sud du domaine de La Bruyère font partie du site urbain inscrit de Versailles qui a vocation à protéger les caractéristiques spécifiques des vieux quartiers de Versailles, mais également l'ambiance qui est liée à l'histoire de la ville.



L'ensemble de cet ilot est classé, au PLU en zone UC, secteur UCa. Le rapport de présentation du PLU décrit la zone UC comme une zone qui : *"regroupe les quartiers ou secteurs de Versailles constitués d'ensembles d'habitations collectives dont la structure parcellaire, la morphologie, la hauteur et l'implantation des constructions résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué essentiellement de logements collectifs et de grands espaces ouverts."*

Le secteur UCa regroupe des ensembles d'immeubles collectifs tels que Jussieu, Richard Mique, Petit Bois... Toutefois, la règle d'urbanisme prévoit, sur l'ilot concerné, une hauteur des constructions limitée à 12 mètres à l'égout du toit (R+3).

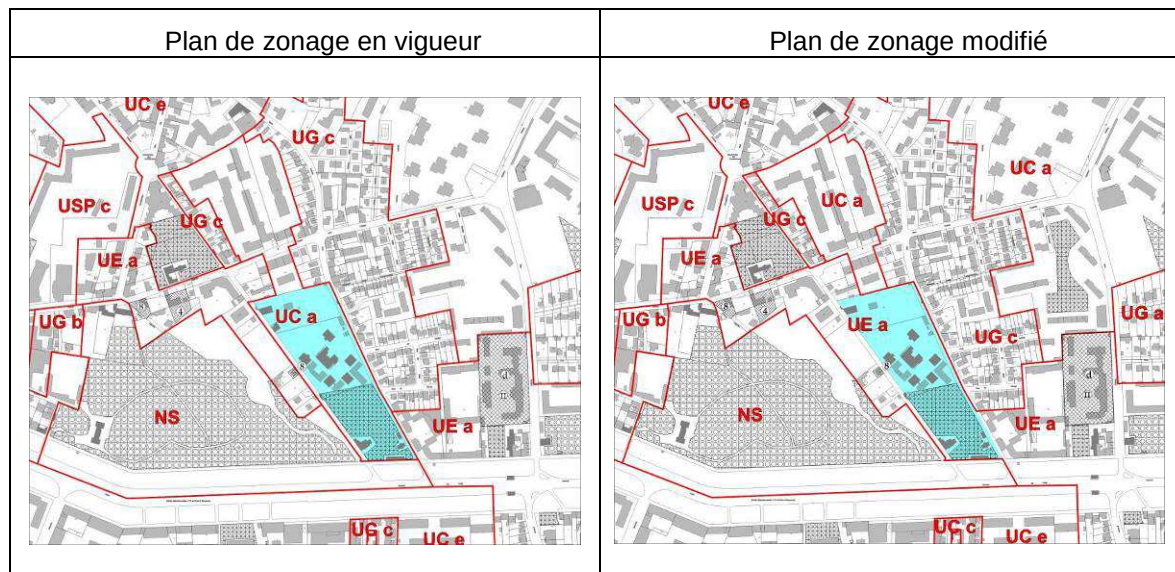
Il apparaît que le classement en zone UC du secteur Pasteur/Saint Charles ne soit en cohérence ni avec les caractéristiques de l'ilot, ni avec son environnement urbain et naturel, ni encore avec la vocation du site inscrit.

6.1.2 L'évolution du zonage

La modification vise à classer l'ilot Pasteur/Saint Charles dans un zonage du PLU qui soit en cohérence avec son environnement et à l'échelle de la morphologie urbaine des rues Pasteur et Saint Charles. Un classement dans le secteur UEa apparaît répondre pleinement à cet objectif.

Les ensembles urbains longeant la rue de Paris et ceux entourant le domaine de Madame Elisabeth, qui font partie du site inscrit, sont classés en zone UE, secteur UEa. L'intégration de l'ilot Pasteur/Saint Charles à ce zonage permet de tendre vers une harmonisation de la morphologie urbaine de l'ensemble du site.

La zone UE est constituée d'ensembles bâtis de type pavillonnaire dont la particularité est une certaine homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement. L'objectif du règlement de la zone UE est de maintenir la qualité de la composition urbaine et les caractéristiques architecturales de ces ensembles, ainsi que leur vocation principalement résidentielle. Le secteur UEa correspond plus spécifiquement aux quartiers de Clagny et de Montreuil.



6.2 L'EVOLUTION DU PLAN DE DETAIL UBC (MONTBAURON)

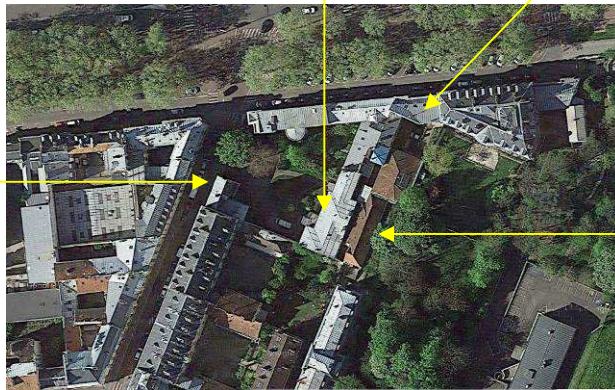
6.2.1 le contexte

L'angle de la rue Montbauron et de l'avenue de Saint Cloud, est composé d'un ensemble de bâtiments d'aspect, de volumétrie et de qualité architecturale hétérogène, implantés sur des propriétés foncières imbriquées les unes dans les autres.

Le 20 rue Montbauron est composé de plusieurs bâtiments ordonnancés autour d'un espace libre en partie végétalisé.

Cet espace correspond pour partie au fond de parcelle des immeubles des 50 et 50 bis de l'avenue de Saint-Cloud (bâtiments identifiés au PLU comme éléments de patrimoine à protéger) et pour l'autre partie à l'espace végétalisé devant le bâtiment occupé par l'Académie Internationale Des Arts du Spectacle (AIDAS). Ce jardin s'ouvre partiellement sur la rue Montbauron, un bâtiment (R+2) étant implanté en continuité du front de rue.

L'unité foncière, dans laquelle est inclus l'ensemble immobilier du 20 rue Montbauron, propriété de l'Etat, s'étend également à l'arrière du bâtiment occupé par l'AIDAS. Cette partie de propriété est composée d'un petit bâtiment (ancien DOJO), d'un immeuble (R+2) en pierre meulière, de belle facture (identifié au PLU comme élément de patrimoine à protéger), ouvert sur un jardin arboré (faisant l'objet d'une protection au PLU au titre des espaces boisés classés). Cette partie de la propriété n'est desservie que par un accès sous porche au 52 de l'avenue de Saint-Cloud.



Dans le PLU deux zonages différents régissent cet ensemble immobilier :

- l'ensemble bâti du 20 rue Montbauron et les immeubles des 50 et 50bis de l'avenue de Saint-Cloud sont intégrés dans un plan de détail UBc. Les plans de détail ont pour objectif de permettre une constructibilité et de définir des règles d'urbanisme en termes d'implantation, de volumes et de hauteurs qui soient au plus près en harmonie et en articulation avec le tissu environnant et répondent à des objectifs d'urbanisme précis, définis dans le cadre des réflexions relatives à l'extension du secteur sauvegardé.
- l'arrière de la propriété est classée en zone USP, dédiée aux grands sites d'équipements publics, dont les règles d'urbanisme visent plus à gérer la fonctionnalité des équipements publics que leur morphologie qui est variable selon la nature desdits équipements.

6.2.1 L'évolution du zonage

L'objectif de la modification est de favoriser une cohérence morphologique sur cet ensemble immobilier et de permettre le désenclavement de la partie arrière du 52 avenue de Saint Cloud.

La modification vise à prévoir un zonage unique sur l'ensemble de la propriété :

- l'ensemble du 20 rue Montbauron et des 50 et 50 bis avenue de Saint Cloud, qui sont déjà inscrits dans le plan de détail UBc ;
- les bâtiments situés au 52 avenue de Saint Cloud, en fond de terrain.

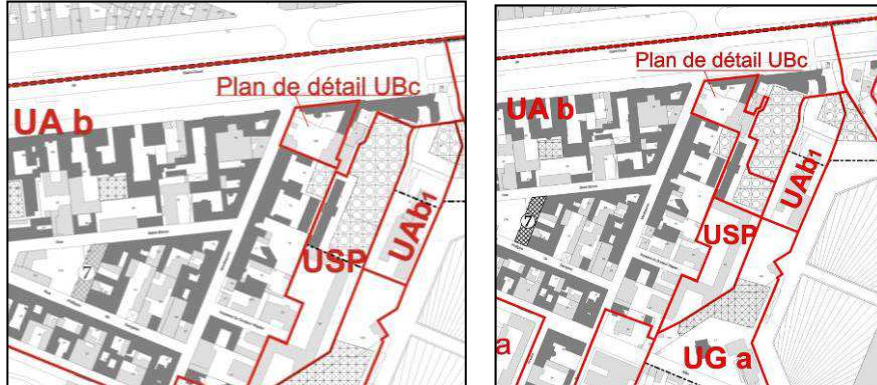
Le zonage envisagé est de classer cet ensemble en secteur de plan de détail UBc.

Il s'agit également de préciser le plan de détail, ainsi que le prévoit l'orientation d'aménagement définie sur le secteur de Montbauron (pièce 2b du PLU).

Cette solution a l'avantage de définir et de maîtriser les droits à construire au travers du plan de détail qui fixe la volumétrie des constructions pouvant être réalisées et leur localisation, la nature des travaux envisageables (réhabilitation et changement de destination dans le volume existant, maintien en l'état ...), la préservation d'espaces végétalisés.

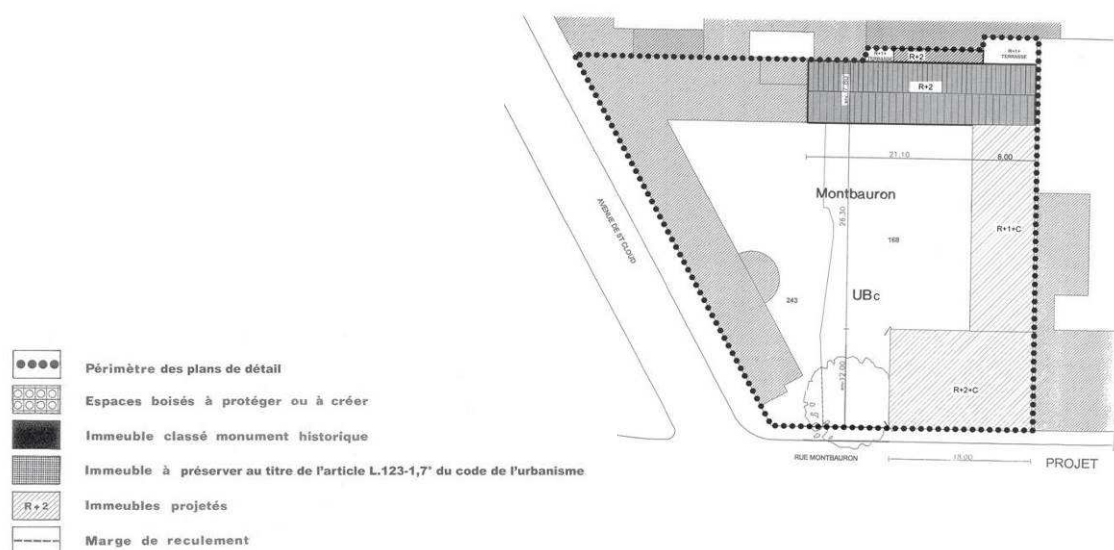
Il s'agit de modifier le plan de détail UBc actuellement en vigueur :

- extension de son périmètre pour intégrer les parcelles du 52 avenue de Saint Cloud,

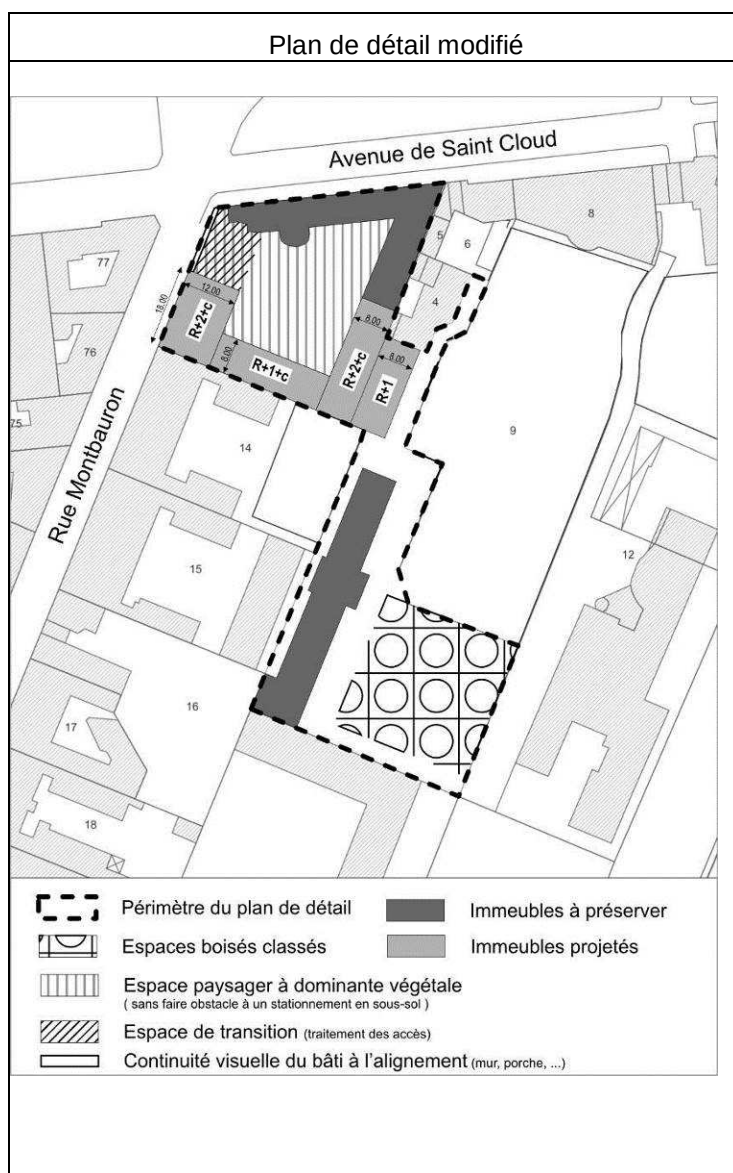


- préciser la volumétrie des bâtiments (emprise au sol et hauteur) qui peuvent être édifiés sur le terrain en cas de démolition reconstruction. Les gabarits ainsi définis préservent l'ordonnancement autour d'un espace végétalisé et une harmonie avec les constructions voisines,
- réaffirmer la protection des constructions à caractère patrimonial (50 et 50 bis avenue de Saint Cloud et le bâtiment en meulière au 52 de l'avenue),
- prévoir un traitement paysager à dominante végétale au 20 rue Montbauron, ouvert sur la rue, par un porche ou autre, qui pourrait accompagner la réalisation d'un stationnement en sous-sol,
- un espace de transition entre l'espace public et le cœur de l'ilot, qui constitue l'accès au terrain, dans lequel des aménagements liés à cette accessibilité peuvent être réalisés.
- confirmer l'inscription en espace boisé classé du jardin devant l'immeuble en pierre meulière au 52 avenue de Saint Cloud.

Plan de détail en vigueur



Plan de détail modifié



7. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

7.1 LA MARGE DE REcul BOULEVARD PERSHING

7.1.1 le contexte

Le long du boulevard Pershing, comme le long d'autres voies importantes dans la ville, est inscrite aux plans de zonage une marge de reculement.

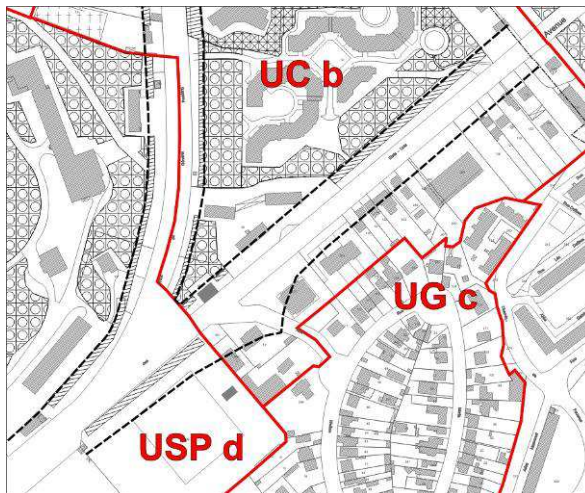
Cette marge de reculement a pour objet d'imposer une implantation des constructions neuves au-delà de cette marge afin de prendre en compte les nuisances susceptibles d'engendrer ces voiries.

Toutefois, le règlement écrit prévoit à l'article 6, pour chaque zone, que cette obligation n'est cependant pas applicable à l'extension de constructions existantes :

" les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge. Toutefois, cette marge n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnements dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres."

Toutefois, dans la zone UC, le règlement est différent, en précisant que la marge de reculement n'est pas applicable aux constructions existantes *"à l'exception de celles destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier"*.

Cette particularité réglementaire prévue uniquement dans la zone UC, qui ne concerne que quatre constructions sur le boulevard Pershing, n'apparaît pas justifiée.



7.1.2 L'évolution du règlement

La modification vise à mettre en cohérence les dispositions réglementaires applicables dans le cas de l'inscription d'une marge de reculement aux plans de zonage.

Il s'agit de modifier l'article 6.2, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, de la zone UC afin d'harmoniser son contenu avec le règlement des articles 6 des autres zones du PLU.

Modification de l'article 6 de la zone UC

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Modalités d'application de la règle

(...)

6.2 - Règle générale

Dans le secteur UCb, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 10 m.

Dans les secteurs UCa, UCc, UCd, UCe, UCs1 et UCs2, les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet, ou en harmonie avec la composition d'ensemble de ces secteurs.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge. Toutefois, cette marge n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ~~à l'exception de celles destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier.~~ ni pour la réalisation d'aires de stationnements dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

(...)

7.2 LA QUALITE ARCHITECTURALE DES EXTENSIONS EN ZONES UA ET UE

7.2.1 le contexte

La zone UA correspond aux centres agglomérés traditionnels.

La zone UE qui est constituée d'ensembles bâtis de type pavillonnaire dont la particularité est une certaine homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement, dispose de règles qui encadrent très rigoureusement la morphologie des constructions (implantation, hauteur, emprise au sol) et préservent la végétalisation des cœurs d'îlot.

A ce titre, dans ces deux zones, les règles applicables sont différenciées selon que la construction est implantée soit dans l'épaisseur d'une bande, de profondeur variable selon les secteurs (article 7), parallèle à la voie (bande de constructibilité principale), soit au-delà de cette bande (bande de constructibilité restreinte).

Le dispositif réglementaire général est organisé pour :

- privilégier la constructibilité des terrains dans la bande de constructibilité principale, afin de constituer des fronts de rue urbains homogènes ;
- interdire la constructibilité au-delà de la bande de constructibilité secondaire au bénéfice de cœurs d'îlot préservant une dominante végétale.

Toutefois, cette interdiction de construire dans la bande de constructibilité restreinte prévoit des exceptions, notamment pour prendre en compte les constructions existantes implantées à l'arrière des terrains.

Il s'agit notamment de permettre l'aménagement des constructions existantes et, en zone UE de permettre une extension limitée sous conditions.

Ce dispositif très restrictif engendre des difficultés lors de la mise en œuvre de restauration de constructions existantes dans la mesure où ces constructions peuvent être vétustes, édifiées avec des matériaux de piètre qualité, implantée en disharmonie avec les constructions voisines...et que les règles applicables ne permettent pas d'améliorer la structure de la construction.

L'objectif de la modification est de permettre la réalisation de projets qui améliorent la qualité architecturale et énergétique des constructions existantes, implantées dans la bande de constructibilité.

7.2.2 L'évolution du règlement

La modification vise à autoriser la reconstruction des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU, le 8 septembre 2006) sous une double condition :

- que le projet de démolition reconstruction révèle un réel intérêt d'un point de vue architectural et environnemental. Dans le cas où la construction existante présenterait un intérêt patrimonial, le permis de démolir ne serait pas accordé et ferait obstacle au projet de reconstruction ;
- que la nouvelle construction dispose d'une emprise au sol qui soit au plus égale à celle de la construction initiale, éventuellement augmentée dans les seuls cas où l'emprise au sol des constructions existantes est supérieure à la règle.

Cette modification concerne le règlement de la zone UA et de la zone UE :

- à l'article 2, est introduite la possibilité de reconstruire une construction après démolition sous conditions ;
- à l'article 7, est prévue la possibilité de construire dans la bande de constructibilité restreinte lorsqu'il s'agit d'une reconstruction ;

- à l'article 9 de la zone UA, uniquement dans les secteurs UAa, UAc et UAd, est intégrée la possibilité d'extension des constructions existantes, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes est supérieure à la règle, ainsi que le règlement de la zone UE le prévoit déjà dans le PLU en vigueur. La modification de l'article 9 de la zone UE est une simple actualisation de l'écriture prévue dans le PLU actuellement en vigueur.

Modification des articles 2, 7 et 9 de la zone UA

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. (...)
5. La reconstruction après démolition d'une construction ou partie de construction existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006) implantée au-delà de la bande de constructibilité principale, dès lors que ladite reconstruction :
 - révèle une qualité au regard de son insertion dans son environnement, de son architecture et des matériaux utilisés ;
 - dispose d'une emprise au sol au plus égale à celle de la construction démolie, éventuellement augmentée en application des dispositions de l'article 9.2.5.

(...)

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2.2 - Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (bande de constructibilité restreinte)

Au delà de ces bandes, les constructions sont interdites. Toutefois, dans tous les secteurs à l'exception du secteur UAe des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

(...)

5. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
6. Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, telle qu'elle est prévue à l'article 2 du présent règlement ;

(...)

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

(...)

9.2.5 – Dans tous les secteurs

Les constructions annexes doivent obligatoirement être incorporées à la construction principale. Toutefois, les abris de jardin d'une surface inférieure à 9 m² peuvent être indépendants.

(...)

Dans les secteurs UAa, UAc et UAd, lorsqu'une construction existante a une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie totale du terrain, son extension est possible dans une limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006).

(...)

Modification des articles 2, 7 et 9 de la zone UE**Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. (...)

4.. La reconstruction après démolition d'une construction ou partie de construction existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006) implantée au-delà de la bande de constructibilité principale, dès lors que ladite reconstruction :

- révèle une qualité au regard de son insertion dans son environnement, de son architecture et des matériaux utilisés ;
- dispose d'une emprise au sol au plus égale à celle de la construction démolie, éventuellement augmentée en application des dispositions de l'article 9.2.4.

(...)

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.2.2 - Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale**

Au delà de ces bandes, les constructions sont interdites. Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. (...)

6. Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, telle qu'elle est prévue à l'article 2 du présent règlement ;

(...)

Article UE 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**9.1 – Définition**

(...)

9.2.4 - Dans tous les secteurs

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas :

- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ~~d'une construction existante ayant une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie totale du terrain à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998). Dans ce cas, une extension de son emprise au sol de 20% est admise.~~
- d'une construction existante ayant une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie totale du terrain, son extension est possible dans une limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006).

(...)

7.3 LA NOUVELLE CODIFICATION

Depuis l'approbation du PLU de Versailles en septembre 2006, les textes relatifs à la planification ont évolué.

Toutefois, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et ont réorganisé le contenu des PLU.

Le livre 1^{er} du code de l'urbanisme, dans sa partie législative, étant applicable à compter du 1^{er} janvier 2016, la modification du PLU est une occasion pour actualiser les références au code de l'urbanisme qui se situent dans le règlement du PLU de Versailles.

Toutefois, afin de conserver une lisibilité du document dans le temps, les références aux anciens articles du code de l'urbanisme demeurent inscrits dans le texte.

Par ailleurs, la législation relative aux autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables) a évolué depuis l'approbation du PLU. Ainsi, les références au code de l'urbanisme, notamment dans les articles 1 des règlements des zones, relatives à des autorisations préalables ont été actualisées. En outre, les dispositions législatives et réglementaires concernant les camping, le caravanage, les résidences de loisirs ayant été profondément reconfigurées, les dispositions du règlement du PLU y faisant référence ont été réécrites à droit constant.

Ces actualisations apparaissent dans le règlement complet du PLU, intégré dans le dossier de modification.

8. L'ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Depuis 2010, date d'approbation de la révision partielle du PLU, le contexte de la planification régional a évolué et les projets se sont précisés :

- le projet du Grand Paris, avec le Grand Paris Express et l'implantation de deux gares sur le territoire de Versailles,
- l'approbation du Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) en décembre 2013 ;
- l'approbation du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) en juin 2014,
- l'approbation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en septembre 2013...

Depuis cinq ans, le contexte local a également évolué avec un élargissement de l'intercommunalité de Versailles Grand Parc, les projets sur la ville qui ont avancé dans leur définition, notamment sur les secteurs d'enjeux identifiés dans le PLU (le plateau de Satory, le site de Pion et la tangentielle ouest...). Ces éléments, même s'ils ne remettent pas en cause les orientations retenues dans le PLU révisé en 2011 qui anticipait ces projets, nécessitent une actualisation pour la compréhension du territoire et le fondement des modifications proposées dans le présent document.

Enfin, les données statistiques, liées au diagnostic socio-économique sont également actualisées.

Le diagnostic mis à jour est intégré au dossier de modification. Les actualisations sont identifiées en caractères de couleur rouge.